

2025

GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

Unternehmen und Kapitalmarkt

- S. 1** — Kennzahlen
- S. 2** — Brief des Vorstands
- S. 4** — Organe
- S. 6** — Bericht des Aufsichtsrats
- S. 9** — S IMMO am Kapitalmarkt

Konzernlagebericht

- S. 14** — Grundlagen des Konzerns
- S. 17** — Wirtschaftsbericht
- S. 23** — Risikomanagementbericht
- S. 33** — Nichtfinanzielle Erklärung
- S. 115** — Ausblick

Konzernabschluss

- S. 116** — Konzernbilanz
- S. 118** — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- S. 119** — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- S. 120** — Konzern-Geldflussrechnung
- S. 122** — Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- S. 123** — Anhang zum Konzernabschluss

Weitere Informationen

- S. 192** — Erklärung des Vorstands
- S. 193** — Bestätigungsvermerk
- S. 200** — Finanzkalender 2026
- S. 201** — Kontakt | Impressum

Kennzahlen¹

		01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
Umsatz	EUR Mio.	366,415	381,019
EBITDA	EUR Mio.	284,737	184,772
EBIT	EUR Mio.	277,056	242,096
EBT	EUR Mio.	245,196	158,411
Konzernjahresergebnis ²	EUR Mio.	228,655	63,526
NOI-Ratio ²	in %	54,5	56,9
FFO I ²	EUR Mio.	127,461	134,581
Ergebnis je Aktie ²	EUR	3,25	0,85
Operativer Cashflow ²	EUR Mio.	149,374	168,198
Operativer Cashflow je Aktie ²	EUR	2,13	2,39
Cashflow aus Investitionstätigkeit ²	EUR Mio.	331,841	56,868
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ²	EUR Mio.	-600,272	-427,047
		31.12.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.434,616	3.854,166
Eigenkapital	EUR Mio.	1.273,214	1.572,512
Eigenkapitalquote	in %	37,1	40,8
Verbindlichkeiten ³	EUR Mio.	2.161,402	2.281,654
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres ³	EUR Mio.	122,378	240,892
EPRA-NTA je Aktie	EUR	18,10	23,97
Buchwert je Aktie	EUR	17,76	21,85
Immobilienvermögen ³	EUR Mio.	3.153,235	3.418,198
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	22,740	19,045

¹ Zum 31.12.2025 werden jene deutsche Immobilien, die die Kriterien gemäß IFRS 5 erfüllen, als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und zusammen mit den bereits veräußerten deutschen Vermögenswerten und Schulden als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. Das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs in Deutschland wird sowohl im Jahr 2025 als auch in der Vergleichsperiode 2024 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als aufgebener Geschäftsbereich in einer separaten Zeile dargestellt. Die Ergebnisbeiträge dieses aufgegebenen Geschäftsbereichs sind somit im Konzernergebnis, aber nicht in den GuV-Kennzahlen enthalten. Bilanzkennzahlen zum 31.12.2025 werden inkl. des aufgegebenen Geschäftsbereichs dargestellt.

² Inkl. aufgebener Geschäftsbereich

³ Inkl. held for sale

Sehr geehrte Damen und Herren,

im vorliegenden Geschäftsbericht dürfen wir Ihnen einen Überblick über die positive Entwicklung unserer Gesellschaft geben und ein Konzernjahresergebnis präsentieren, das einmal mehr unsere starke operative Performance unterstreicht und unsere strategische Ausrichtung bestätigt.

Im Geschäftsjahr 2025 erzielten wir Mieterlöse in Höhe von EUR 227,3 Mio. Trotz der getätigten Immobilienverkäufe konnte auf Grund einer starken Like-for-Like-Performance der Mieterlöse ein robustes operatives Ergebnis erwirtschaftet werden. Zusammen mit einem verbesserten Ergebnis aus Immobilienverkäufen führte die positive operative Entwicklung zu einem Anstieg des EBITDA um 54 % auf EUR 284,7 Mio. – ein erneuter historischer Höchststand. Das Konzernjahresergebnis belief sich auf EUR 229,3 Mio., das Ergebnis je Aktie lag bei EUR 3,25.

Transaktionen und Portfoliostrategie

In den vergangenen Quartalen passten wir unsere Portfoliostrategie wiederholt an die herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die erzielbaren Immobilienrenditen und die aktuellen Marktwerte an. Die jüngste Anpassung erfolgte im August 2025 in Form einer Angleichung unseres Portfolios an die Assetklassen unserer Muttergesellschaften CPI Europe und CPI Property Group. Im Zuge dessen erweiterten wir unsere bisherigen Kernmärkte Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Tschechien und Slowakei sowie die vorherrschenden Nutzungsarten Büro und Einzelhandel auf alle von CPI Europe abgedeckten Märkte und Assetklassen.



Pavel Měchura

Einen weiteren strategischen Schwerpunkt bildete 2025 einmal mehr die Optimierung unseres Portfolios, konkret die gezielte Veräußerung von Immobilien mit geringeren Renditen und begrenztem Entwicklungspotenzial sowie der Verkauf von Non-Core-Assets, also Immobilien, die nicht unserer Strategie entsprechen. Insgesamt umfassten diese Verkäufe ein Transaktionsvolumen von EUR 452,0 Mio. Damit konnten wir die Qualität unseres Portfolios weiter stabilisieren und verbessern.



Vít Urbanec

Zu den größten Transaktionen im vergangenen Geschäftsjahr zählte der Verkauf der Hotels Marriott Budapest sowie Marriott Wien. Darüber hinaus haben wir mehrere kleinere, jedoch strategisch relevante Veräußerungen abgeschlossen. Sie betrafen unter anderem das Hotel Ramada in Prag, den Akademiehof in Wien und eine Reihe von Wohnimmobilien in Deutschland. Auch diese Transaktionen trugen zur weiteren Stärkung unserer Portfoliostruktur und unseres Ertragsprofils bei.

Ende 2025 umfasste das Portfolio der S IMMO AG 104 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 3.153,2 Mio. Der Vermietungsgrad lag bei 91,0 %, und die Rendite betrug 7,2 %.

Kapitalmarkt

Im Juni 2025 zogen wir insgesamt 3.316.689 eigene Aktien ein. Die Grundlage dafür bildete die in der Hauptversammlung vom 03.05.2024 beschlossene Ermächtigung. Durch diese Kapitalmaßnahme reduzierte sich das Grundkapital der S IMMO AG auf rund EUR 255,4 Mio., das nunmehr auf 70.292.207 Namensaktien aufgeteilt ist.

Änderungen im Vorstand

Ebenfalls im Juli 2025 verständigten sich der Aufsichtsrat und Radka Doehring einvernehmlich auf ihr Ausscheiden aus dem Vorstand. Seit August besteht der Vorstand der S IMMO AG somit aus den beiden Mitgliedern Pavel Měchura und Vít Urbanec, die gemeinsam die Verantwortung für sämtliche Unternehmensbereiche tragen.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2026 wollen wir den bereits eingeschlagenen Kurs fortsetzen und uns auf die weitere Stabilisierung und die Ausrichtung unseres Portfolios an den langfristigen strategischen Zielen der CPI Property Group orientieren. Wir erhoffen uns davon eine nachhaltige Stärkung unserer Performance und Wertschöpfung. Dazu sind unter anderem weitere Verkäufe in Wien geplant. Gleichzeitig arbeiten wir kontinuierlich daran, Synergien zu heben und die Zusammenarbeit innerhalb der Gruppe weiter zu optimieren.

Wir bedanken uns beim gesamten Team für seinen täglichen Einsatz entlang unseres erfolgreichen Weges – und bei Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, für Ihr langjähriges Vertrauen in unsere Arbeit.

Ihr Vorstandsteam

Pavel Měchura

Vít Urbanec

Vorstand



Pavel Měchura
Mitglied des Vorstands

Geboren: 13.11.1976
Bestellt bis: 31.12.2026
Erstmalig bestellt: 11.12.2024

Verantwortlich für sämtliche Unternehmensbereiche gemeinsam mit Vít Urbanec.

Pavel Měchura studierte an der technischen Universität in Liberec und ist seit Dezember 2024 CFO der CPI Property Group S.A. Davor war er sechs Jahre bei der KPMG und seit 2018 Group Finance Director der CPIPG. Seit Juni 2023 ist er Mitglied des Vorstands der CPI Europe AG. Im Dezember 2024 wurde er in den Vorstand der S IMMO AG berufen.



Vít Urbanec
Mitglied des Vorstands

Geboren: 06.10.1970
Bestellt bis: 31.12.2026
Erstmalig bestellt: 11.12.2024

Verantwortlich für sämtliche Unternehmensbereiche gemeinsam mit Pavel Měchura.

Herr Urbanec studierte an der medizinischen Fakultät der Masaryk-Universität in Brünn. Er ist Mitbegründer und Vorstandsmitglied mehrerer Unternehmen, unter anderem ist er seit 2022 Vorstandsmitglied bei CleverPower a.s. in Prag. Seit Jänner 2024 war er Mitglied im Aufsichtsrat der S IMMO AG, bis er im Dezember 2024 in den Vorstand der Gesellschaft berufen wurde.

Bis 31.07.2025

Radka Doehring
Mitglied des Vorstands

Geboren: 28.04.1966
Erstmalig bestellt: 17.06.2023

Aufsichtsrat

Name (Geburtsjahr)	Funktion	Haupttätigkeit	Erstbestellung (Ende der laufenden Funktionsperiode)	Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Unter- nehmen
per 31.12.2025				
Kapitalvertreter				
Martin Matula (1980)	Vorsitzender des Aufsichtsrats; Vorsitzender des Prüfungsausschusses (seit 25.02.2025); Vorsitzender des ESG-Ausschusses; Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten	Group General Counsel bei der CPI Property Group S.A. (seit 2014)	29.01.2024 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)	Mitglied des Aufsichtsrats der CPI Europe AG (seit Juli 2022), stellvertretender Vorsitzender
Vladislav Jirka (1978)	1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Vorsitzender des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten; Mitglied des Prüfungsausschusses	Partner und Rechtsanwalt bei der Anwaltskanzlei Vladislav Jirka, Ph.D. (seit 2016)	29.01.2024 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2027)	Mitglied des Aufsichtsrats der CPI Europe AG (seit 01/2025)
Matej Csenky (1983)	2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied des ESG-Ausschusses und des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten	Rechtsanwalt in der Slowakei (2011)	29.01.2024 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)	Mitglied des Aufsichtsrats der CPI Europe AG (seit 01/2025)
Arbeitnehmervertreter bis 30.06.2025				
Andreas Feuerstein (1964)	Mitglied des Aufsichtsrats; als Arbeitnehmervertreter in den Prüfungsausschuss entsendet	Investor Relations Director bei der S IMMO AG (bis 06/2025)	22.10.2021 (das Mandat endete durch den Unternehmensaustritt von Herrn Feuerstein per 30.06.2025)	

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2025 konnte die S IMMO AG in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld eine starke operative Entwicklung erzielen. Das Geschäftsjahr war geprägt durch Verkäufe von Immobilien mit geringerer Rendite und begrenztem Entwicklungspotenzial und eine starke Like-for-Like-Performance der Mieterlöse. Durch eine weitere Strategieweitere Anpassung im August 2025 konnte die Qualität des Immobilienportfolios weiter stabilisiert werden.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

In den Aufsichtsratssitzungen werden die Geschäftsführung, die Finanzlage der Gesellschaft, die Strategie und Geschäftsentwicklung, ESG-Themen, zustimmungspflichtige Maßnahmen sowie das Risikomanagement erörtert. Investitionsvorhaben ab einer bestimmten Wertgrenze unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und der einzelnen Ausschüsse ermöglicht in Bezug auf die Verteilung der Kompetenzen eine effiziente Wahrnehmung der übertragene Agenden.

Kapitalvertreter

Per 31.12.2025 bestand der Aufsichtsrat aus drei Kapitalvertretern:

- Martin Matula (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Vladislav Jirka (1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Matej Csenky (2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

(Der Arbeitnehmervertreter Andreas Feuerstein war bis 30.06.2025 Mitglied des Aufsichtsrats).

Kurze Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder sind im Teilkapitel Organe auf Seite 5 in diesem Bericht dargestellt.

Per 31.12.2025 gab es drei Ausschüsse, die das Gesamtgremium aus seiner Mitte bildet: Prüfungsausschuss, Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und ESG-Ausschuss.



Martin Matula

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit des Abschlussprüfers, der Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems sowie der Prozesse der Abschluss- und Konzernprüfung. Der Prüfungsausschuss bestand per 31.12.2025 aus folgenden Mitgliedern: Martin Matula (Vorsitzender seit 25.02.2025) und Vladislav Jirka. Andreas Feuerstein war als Arbeitnehmervertreter bis 30.06.2025 Mitglied des Prüfungsausschusses. Der Prüfungsausschuss tagte im Jahr 2025 viermal.

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss)

Das Aufgabengebiet des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten umfasst die Verhandlungen der Verträge mit den Vorstandsmitgliedern sowie die Festlegung der Vergütungspolitik des Vorstands und des Aufsichtsrats. Per 31.12.2025 bestand der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten aus Vladislav Jirka (Vorsitzender), Matej Csenky und Martin Matula. Im Berichtsjahr hat der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten einen Umlaufbeschluss gefasst.

ESG-Ausschuss

Der ESG-Ausschuss beschäftigt sich insbesondere mit Angelegenheiten der Nachhaltigkeit sowie mit der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung der Gesellschaft. Dazu zählen die Festlegung einer ESG-Strategie, der Umgang mit regulatorischen Anforderungen und die Befassung mit ESG-bezogenen Risiken. Seit August 2023 wird eine gemeinsame, gruppenweite ESG-Strategie mit der CPI Property Group S.A. und der CPI Europe AG verfolgt. Der ESG-Ausschuss setzte sich zum 31.12.2025 aus folgenden Mitgliedern zusammen: Martin Matula (Vorsitzender) und Matej Csenky. Im Berichtsjahr 2025 tagte der ESG-Ausschuss nicht. ESG-Themen wurden regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen besprochen.

Im Berichtsjahr 2025 fanden sieben Aufsichtsratssitzungen – teilweise als Präsenzveranstaltungen und teilweise via Telefon bzw. Videokonferenzen – statt. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat an mehr als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen persönlich oder via Telefon bzw. Videoschaltung teilgenommen. Darüber hinaus wurden mehrere Umlaufbeschlüsse im Aufsichtsrat schriftlich gefasst.

Tätigkeit des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr erfüllte der Aufsichtsrat sowohl als Ganzes im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen als auch in den Sitzungen seiner Ausschüsse die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und beriet, unterstützte und überwachte den Vorstand bei der Geschäftsführung des Unternehmens.

Im Rahmen der Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen wurden auf Basis von Erläuterungen des Vorstands sowie auf Basis von detaillierten Darstellungen und Unterlagen wesentliche Themen wie die wirtschaftliche Lage, das Risiko- und Chancenmanagement, die strategische Ausrichtung sowie die Geschäftsentwicklung ausführlich diskutiert und erörtert. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich insbesondere mit der Optimierung des Portfolios sowie mit Transaktionen und hat in weiterer Folge auf Vorschlag des Vorstands auch die Unternehmensstrategie angepasst.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 gab es Veränderungen im Vorstand. Mit Wirkung zum 31.07.2025 ist Radka Doehring aus dem Vorstand ausgeschieden. Die Vorstandsagenden von Radka Doehring übernahmen die beiden Vorstandsmitglieder Pavel Měchura und Vít Urbanec (siehe Teilkapitel Organe auf Seite 4).

Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat verfolgt der Vorstand das Ziel, im Sinne einer nachhaltigen Wertschöpfung und des beständigen Unternehmenserfolgs das Unternehmen verantwortungsbewusst und langfristig ausgerichtet zu führen. Im Interesse des Unternehmens arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen. Der intensive, kontinuierliche Dialog zwischen beiden Gremien bildet die Basis dafür.

Konzern- und Jahresabschluss 2025

Der Prüfungsausschuss hat den Vorschlag für die Wahl des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers sowie den Prüfer für den (gesonderten) nichtfinanziellen Bericht vorbereitet. Dazu hat er sich die Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. (nachfolgend EY) vorlegen lassen. In einem schriftlichen Bericht wurde bestätigt, dass keine Ausschlussgründe sowie Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers begründen könnten, vorliegen. Die gemäß § 270 Abs. 1a UGB (Unternehmensgesetzbuch) vorgesehene Erklärung des Wirtschaftsprüfers wurde eingeholt, dessen Rechtsbeziehungen zur S IMMO AG und ihren Organmitgliedern geprüft, das Honorar für die Abschlussprüfung verhandelt und eine Empfehlung zur Wahl von EY als (Konzern-)Abschlussprüfer und Prüfer für den (gesonderten) nichtfinanziellen Bericht abgegeben. Auf der 36. ordentlichen Hauptversammlung am 14.04.2025 wurde EY zum Abschlussprüfer, Konzernabschlussprüfer und Prüfer der Nachhaltigkeitsberichtserstattung für das Geschäftsjahr 2025 gewählt.

EY hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31.12.2025 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Der Prüfungsausschuss hat den Jahresabschluss zum 31.12.2025, den Lagebericht sowie den Vorschlag für die Gewinnverwendung vom Vorstand, den nach International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2025 und den Konzernlagebericht inklusive des nichtfinanziellen Berichts einer Prüfung unterzogen. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend. Die Prüfung erfolgte insbesondere durch Gespräche mit dem Vorstand und Erörterungen mit EY. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zu billigen.

In weiterer Folge hat der Aufsichtsrat die vorgelegten Unterlagen gemäß § 96 AktG geprüft, keine Beanstandungen festgestellt und dem Ergebnis der Abschlussprüfung zugestimmt. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss 2025, der damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt ist, und erklärte sich mit dem gemäß § 245a UGB nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss, dem Lagebericht, dem Konzernlagebericht inklusive des nicht-finanziellen Berichts sowie mit dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einverstanden.

Die erstellte nichtfinanzielle Erklärung wurde auf Grund des Inkrafttretens der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) als Teil des Konzernlageberichts von EY mit begrenzter Sicherheit (limited assurance) geprüft.

Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung vorschlagen, dass sie gegebenenfalls über die Gewinnverwendung gemäß dem Vorschlag des Vorstands beschließe und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat die Entlastungen erteile.

Abschließend darf ich mich beim Vorstand und dem Team für ihren täglichen Einsatz bedanken. Für das laufende Geschäftsjahr wünsche ich der gesamten Belegschaft, den Vorstandsmitgliedern und den Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft viel Erfolg.

Wien, im März 2026

Der Aufsichtsrat



Martin Matula, Vorsitzender

S IMMO am Kapitalmarkt

Globale Anleihenmärkte

2025 war für globale Anleihenmärkte ein Übergangsjahr, in dem Anleihen wieder attraktiver wurden. Bedingt durch höhere Anfangsrenditen und Zinssenkungen der US-Notenbank FED sowie der Europäischen Zentralbank (EZB) konnten solide Erträge erwirtschaftet werden. Die Zinssenkungen der EZB halfen vor allem Anleihen mit kurzen Laufzeiten. Zudem waren Anleihen wieder wichtig für die Absicherung in den Portfolios. Grundsätzlich erzielten US-Anleihen eine bessere Performance als europäische Anleihen, da in Europa geopolitische Krisen zur Volatilität beitrugen.

Zinsseitig wird für 2026 folgende Entwicklung erwartet: Nach mehreren Zinssenkungen der US-Notenbank FED in den vergangenen Quartalen liegt der aktuelle Leitzins zwischen 3,50 % und 3,75 %. Der Spielraum für weitere Senkungen ist gering und lässt daher den Schluss zu, dass im ersten Quartal eine Zinspause eingelegt wird. Eine weitere Zinssenkung könnte erst mit dem Wechsel an der Führungsspitze der FED im Frühsommer 2026 kommen. Auch die Europäische Zentralbank (EZB) hat im vergangenen Jahr mehrere Zinssenkungen beschlossen. Aktuell liegt der Leitzins bei 2,00 %. Es wird erwartet, dass die EZB ihren Leitzins im Jahr 2026 unverändert lässt. Eine erste Zinserhöhung könnte erst Ende 2026 kommen.

Die positive Stimmung auf den Anleihenmärkten spürte auch die Wiener Börse, die Ende Dezember 2025 über 30.000 Primärlistings verzeichnete. Das sind mehr als doppelt so viele wie im bisherigen Rekordjahr 2024. Dabei hat die Wiener Börse ihre globale Reichweite auch in diesem Jahr weiter erhöht, unter anderem durch neue Emittent:innen aus Zentral- und Ostasien, der Türkei, Australien, Mexiko sowie Nordafrika.

Auch für Aktienmärkte war 2025 trotz anhaltender herausfordernder wirtschaftlicher und politischer Rahmenbedingungen insgesamt ein sehr erfolgreiches Jahr. Besonders hervorzuheben ist der heimische Aktienmarkt. Der österreichische Leitindex ATX erreichte im Herbst erstmals seit über 18 Jahren wieder neue Rekordstände und lag Ende Dezember 2025 im internationalen Spitzenfeld.

Website: www.simmoag.at

S IMMO Aktionärsstruktur und Aktieneinzug

Seit dem Gesellschafterausschluss Anfang Dezember 2024 ist die CPI Europe AG alleinige Aktionärin der S IMMO AG. In diesem Zusammenhang erfolgte auch ein Delisting der S IMMO Aktie von der Wiener Börse am 03.12.2024.

Im Juni 2025 wurden 3.316.689 eigene Aktien auf Basis der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 03.05.2024 eingezogen. Dadurch reduzierte sich das Grundkapital der Gesellschaft auf rund EUR 255,4 Mio., welches nunmehr in 70.292.207 Namensaktien aufgeteilt ist.

S IMMO Anleihen

Die S IMMO ist Emittentin von sieben Anleihen, die alle im Corporates-Prime-Market in Wien notieren. Die im April 2025 fällige Unternehmensanleihe mit der ISIN AT0000A1DBM5, einem Volumen von EUR 15,9 Mio. und einem Kupon von 3,25 % p. a. wurde gänzlich aus liquiden Mitteln getilgt.

Anleihedaten zum 31.12.2025

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A285H4	22.05.2026	1,875 %	150.000,00
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	11.01.2027	1,250 %	25.058,50
AT0000A1DWK5	21.04.2027	3,250 %	34.199,00
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	04.02.2028	1,750 %	70.449,50
AT0000A35Y85 (Green Bond)	12.07.2028	5,500 %	75.000,00
AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00

Aktiendaten

		31.12.2025	31.12.2024
Ergebnis je Aktie (EPS) ¹	EUR	3,25	0,85
FFO I je Aktie ¹	EUR	1,81	1,91
		31.12.2025	31.12.2024
EPRA-NTA je Aktie	EUR	18,10	23,97
Buchwert je Aktie	EUR	17,76	21,85

¹ Inkl. aufgebener Geschäftsbereich

Änderungen im Vorstand

Am 22.07.2025 haben sich der Aufsichtsrat und Radka Doehring einvernehmlich darauf verständigt, dass sie mit 31.07.2025 aus dem Vorstand ausscheidet. Radka Doehring bleibt weiterhin für die Gesellschaft tätig. Seit 01.08.2025 besteht der Vorstand der S IMMO AG aus Pavel Měchura und Vít Urbanec.

EPRA-Kennzahlen

Die S IMMO veröffentlicht EPRA-Kennzahlen wie EPRA Net Reinstatement Value (EPRA-NRV), EPRA Net Tangible Assets (EPRA-NTA) und EPRA Net Disposal Value (EPRA-NDV). Die Anpassung der latenten Steuern im EPRA-NTA erfolgt auf Grund der geänderten Portfoliostrategie und der gestiegenen marktseitigen Unsicherheiten derart, dass pauschal nur mehr 50 % der relevanten latenten Steuern hinzugerechnet werden. Die genaue Beschreibung der Kennzahlen ist auf der Website der EPRA (www.epra.com) zu finden.

Berechnung FFO I

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Konzernjahresergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	229.314	122.882
Nicht cashwirksamer Steueraufwand/-ertrag	10.166	25.193
Angepasstes Konzernjahresergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	239.480	148.076
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.081	-65.180
Nicht cashwirksame Abschreibungen	4.599	7.856
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-97.101	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	903	5.114
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	5.222	21.234
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	-22.956	9.953
FFO aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-5.767	7.529
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	127.461	134.581
FFO I je Aktie in EUR	1,81	1,91

EPRA-Kennzahlen

in EUR	31.12.2025	31.12.2024	in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
EPRA-NRV je Aktie	20,35	26,67	EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
EPRA-NTA je Aktie	18,10	23,97	Konzernjahresergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich nach Minderheiten gemäß IFRS	229.248	122.882
EPRA-NDV je Aktie	17,92	23,94	Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.081	-65.180
EPRA Net Initial Yield in %	5,9	5,9	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inkl. Nebenkosten)	-97.101	0
EPRA-LTV in %	55,8	48,3	Steuern auf Verkaufsergebnis	26.525	6.862
			Bewertung von Finanzinstrumenten	5.222	2.680
in TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-16	24.292
Fair-Value-Bestandsimmobilien	3.065.369	3.273.546	EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	376	-337
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (brutto)	215.503	223.038	Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0
Direkt zurechenbare Kosten	-34.641	-28.318	EPRA-Earnings aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-2.513	2.440
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (netto)	180.861	194.720	EPRA-Earnings	164.822	93.639
EPRA Net Initial Yield¹ in %	5,9	5,9	EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	2,34	1,33

¹ Inkl. aufgegebenem Geschäftsbereich

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

31.12.2025

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.248.723	1.248.723	1.248.723
Je Aktie in EUR	17,76	17,76	17,76
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-595	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	13.778	13.778	11.574
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-51.369	-51.369	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-4.217	-4.217	0
Sonstige latente Steuern	134.948	66.212	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	0	-888
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	0	178
Erwerbsnebenkosten	88.379	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	1.430.242	1.272.533	1.259.586
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	20,35	18,10	17,92

31.12.2024

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.536.009	1.536.009	1.536.009
Je Aktie in EUR	21,85	21,85	21,85
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-844	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	144.114	144.114	122.072
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-56.924	-56.924	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1.837	-1.837	0
Sonstige latente Steuern	139.383	64.695	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	0	30.699
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	0	-6.140
Erwerbsnebenkosten	113.796	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	1.874.541	1.685.213	1.682.641
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	26,67	23,97	23,94

EPRA-LTV

31.12.2025

in TEUR	S IMMO exkl. at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	1.325.061	17.897	1.342.958
Anleiheverbindlichkeiten	504.707	0	504.707
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	54.635	436	55.071
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-122.378	-1.277	-123.654
Nettoverschuldung	1.762.025	17.056	1.779.081
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.016.300	36.660	3.052.960
Selbst genutzte Immobilien	9.822	0	9.822
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	127.114	0	127.114
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.153.235	36.660	3.189.895
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	55,9	46,5	55,8

EPRA-LTV

31.12.2024

in TEUR	S IMMO exkl. at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	1.393.666	18.360	1.412.026
Anleiheverbindlichkeiten	520.597	0	520.597
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	41.713	215	41.928
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-237.110	-762	-237.872
Nettoverschuldung	1.718.866	17.813	1.736.679
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.130.755	36.840	3.167.595
Selbst genutzte Immobilien	236.971	0	236.971
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	194.586	0	194.586
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.562.311	36.840	3.599.151
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	48,3	48,4	48,3

Konzernlagebericht

Grundlagen des Konzerns

Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern und beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von Ankauf, Halten und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Einkaufszentren. Die Gesellschaft ist hauptsächlich in Österreich, Ungarn, Rumänien, Tschechien und der Slowakei tätig und besitzt in allen zuvor genannten Ländern Immobilien. Das Portfolio setzt sich primär aus Bürogebäuden und Geschäftsobjekten zusammen. Ergänzend wird ein geringer Anteil von Hotels und Wohnimmobilien gehalten. Die S IMMO betreibt keine Forschung und Entwicklung.

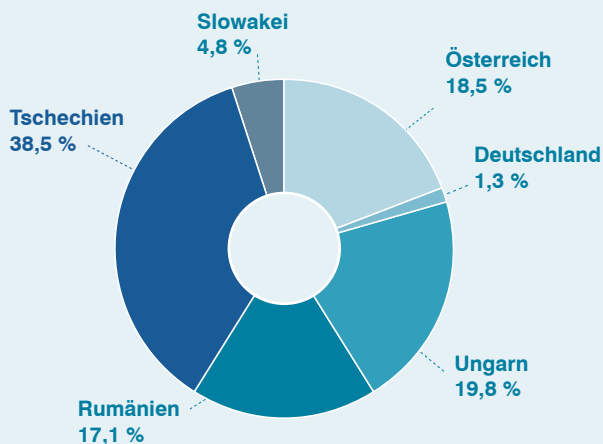
Die S IMMO AG hat ihren Hauptsitz in Wien. Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt-, Besitz- und Holdinggesellschaften zum Konzern. Die S IMMO AG notierte von 1987 bis Dezember

2024 an der Wiener Börse – zwischen 2007 und 2024 im Prime-Market-Segment. Kernaktionärin der S IMMO AG ist seit Dezember 2024 nach einem erfolgreichen Gesellschafterausschluss der Minderheitsaktionär:innen die CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG), deren Mehrheitseigentümerin wiederum die CPI Property Group mit einem Anteil von 75 %¹ ist. Damit ist auch die S IMMO AG Teil der CPI Property Group, die über ein Immobilienportfolio von über EUR 18 Mrd. sowie umfangreiche Expertise in Zentral- und Osteuropa verfügt.

Aktuell ist die S IMMO AG Emittentin von sieben Anleihen, die alle im Corporates-Prime-Market in Wien notieren. Zum 31.12.2025 beschäftigte die Gruppe 295 Mitarbeiter:innen (2024: 643), ohne Geschäftsführung und ruhende Arbeitsverhältnisse und einschließlich der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb.

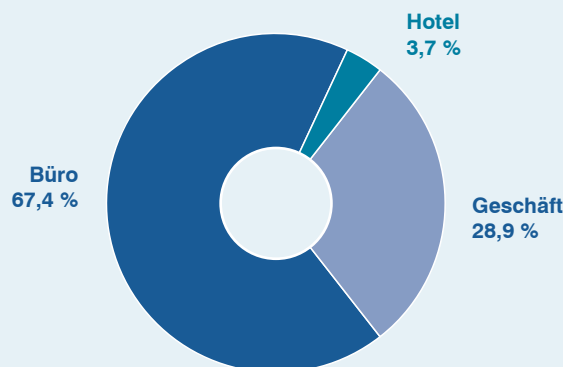
¹ 83,13 % inkl. Turbo-Long-Zertifikaten und Equity-Swap-Transaktionen

Buchwerte nach Land¹



¹ Inkludiert Buchwerte der Grundstücke

Buchwerte nach Nutzungsart¹



¹ Buchwerte ohne Grundstücke

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2025 aus 104 Immobilien (31.12.2024: 157) mit einem Buchwert von EUR 3.153,2 Mio. (31.12.2024: EUR 3.418,2 Mio.). Nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten bestand das Portfolio per 31.12.2025 zu 67,4 % aus Bürogebäuden (31.12.2024: 65,0 %), zu 28,9 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2024: 26,1 %), zu 0 % aus Wohnobjekten (31.12.2024: 2,5 %) und zu 3,7 % aus Hotels (31.12.2024: 6,4 %).

Buchwerte nach Land

in %	31.12.2025	31.12.2024
Österreich	18,5	20,3
Deutschland	1,3	4,1
Ungarn	19,8	20,8
Rumänien	17,1	15,5
Tschechien	38,5	34,8
Slowakei	4,8	4,5
Gesamt	100,0	100,0

Die Objekte befinden sich in der Europäischen Union und haben eine Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,1 Mio. m² (31.12.2024: 1,3 Mio. m²). Die hohe Qualität des Portfolios und des Asset Managements spiegelt sich in einem guten Vermietungsgrad und in der Rendite wider. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 91,0 % (31.12.2024: 92,2 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d. h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 7,2 % (31.12.2024: 6,8 %). Die WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) betrug 4,5 Jahre (31.12.2024: 3,9 Jahre).

Überblick über die Mietrenditen¹

in %	31.12.2025	31.12.2024
Österreich	6,7	5,7
Deutschland	5,1	5,3
Ungarn	8,3	7,2
Rumänien	8,8	9,1
Tschechien	6,1	6,2
Slowakei	8,1	7,5
Gesamt	7,2	6,8

¹ Die Mietrendite stellt das Verhältnis der erzielten Jahresmiete zum Immobilienwert dar. Die Berechnung umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d. h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb). Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

Unternehmensstrategie und -ziele

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, ihre langfristige Ertragskraft zu sichern und ihre Ertragskennzahlen durch eine konsequent nachhaltige Geschäftspolitik kontinuierlich zu verbessern. Sie ist Bestandshalterin von Immobilien, die sich unmittelbar positiv auf die Erträge auswirken. Ein starker Fokus wird hierbei stets auf qualitativ hochwertige, zertifizierte Objekte und die Erfüllung klar definierter ESG-Kriterien gelegt.

Ein wesentliches strategisches Ziel ist die Nutzung von Synergiepotenzialen innerhalb der CPI Property Group. In diesem Zusammenhang haben die CPI Property Group und die CPI Europe schon in den vergangenen Quartalen Asset-Management-Leistungen für Immobilien der S IMMO unter anderem in Ungarn, Rumänien, Tschechien und Österreich übernommen. Auch in anderen Bereichen konnten Synergien realisiert und operative Abläufe harmonisiert werden. So wurden mehrere Abteilungen, darunter Finanzierung, Konsolidierung, ESG, Unternehmenskommunikation und Investor Relations, zur Effizienzsteigerung in die CPI Europe AG integriert und teilweise Mitarbeiter:innen der S IMMO übernommen. Im Bereich ESG wurde bereits im Geschäftsjahr 2022 an einer Vereinheitlichung und Schaffung einer gemeinsamen ESG-Strategie gearbeitet, welche aus Zielen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance besteht. Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine gruppenübergreifende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Weitere Zusammenführungen von Kompetenzbereichen und Prozessoptimierungen wie Systemvereinheitlichungen finden laufend statt.

In den vergangenen Jahren haben Vorstand und Aufsichtsrat die Portfoliostrategie wiederholt an die wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie an die erzielbaren Immobilienrenditen und Marktwerte angepasst. Die letzte Strategieanpassung erfolgte im August 2025. Dabei wurde das Portfolio der Gesellschaft an die Assetklassen der beiden Muttergesellschaften CPI Europe AG und CPI Property Group S.A. angeglichen. Neben den bisherigen Kernmärkten Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Tschechien und der Slowakei sowie den dominierenden Nutzungsarten Büro und Einzelhandel wurde die strategische Ausrichtung auf sämtliche von der CPI Europe AG abgedeckten Märkte und Assetklassen ausgeweitet.

Im Bereich der Verkäufe lag und liegt der Fokus auf Immobilien mit vergleichsweise geringerer Rendite und begrenztem Entwicklungspotenzial. Im Geschäftsjahr 2025 setzte die S IMMO daher ihr auf Verkäufe ausgerichtetes Portfoliooptimierungsprogramm fort, das zu Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von EUR 452,0 Mio. führte. Das Jahr war geprägt von der gezielten Veräußerung nicht strategiekonformer Immobilien (Non-Core-Assets), um die Portfolioqualität weiter zu stabilisieren und zu erhöhen. Die größten Transaktionen umfassten dabei den Verkauf des Vienna Marriott Hotels und Budapest Marriott Hotels, die zusammen einen erheblichen Anteil an den Gesamterlösen ausmachten. Darüber hinaus wurden mehrere kleinere, aber strategisch relevante Veräußerungen abgeschlossen, darunter das Hotel Ramada in Prag, der Akademiehof in Wien und eine Reihe von Wohnimmobilien in Deutschland. Diese Transaktionen trugen zu einer weiteren Stärkung der Portfoliostruktur und des Ertragsprofils bei.

Für das Geschäftsjahr 2026 plant die S IMMO die Fortsetzung des eingeschlagenen Kurses mit einem klaren Fokus auf die Optimierung des Portfolios sowie die weitere Ausrichtung an den langfristigen strategischen Zielen der CPI Property Group. Im Vordergrund steht dabei, eine nachhaltige Performance und kontinuierliche Wertschöpfung zu unterstützen. In diesem Zusammenhang sind unter anderem weitere Immobilienverkäufe in Wien vorgesehen.

Führung und Kontrolle

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 gab es Veränderungen im Vorstand der S IMMO AG. Am 22.07.2025 haben sich der Aufsichtsrat und Radka Doehring einvernehmlich darauf verständigt, dass sie mit 31.07.2025 aus dem Vorstand ausscheidet. Seit 01.08.2025 besteht der Vorstand der S IMMO AG aus Pavel Měchura und Vít Urbanec.

Der Aufsichtsrat bestand per 31.12.2025 aus drei Kapitalvertretern: Martin Matula (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Vladislav Jirka (1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) und Matej Csenky (2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats). Der Arbeitnehmervertreter Andreas Feuerstein war bis 30.06.2025 Mitglied des Aufsichtsrats (mehr Details dazu siehe im Anhang Kapitel 5.6.).

Der Vorstand verfolgt gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine verantwortungsvolle und langfristige Unternehmensstrategie mit dem Ziel der nachhaltigen Ergebnissteigerung und Erhöhung des Unternehmenswerts.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Weltwirtschaft dürfte 2025 um 3,1 % gewachsen sein. Mit einem BIP-Wachstum von rund 6,8 % war Indien hier der Spitzenreiter. Bemerkenswert ist dieses weltweite Wirtschaftswachstum insofern, als die neue US-Zollpolitik zu erheblichen Verzerrungen im globalen Handel geführt hatte. Für die beiden kommenden Jahre gehen die Prognosen von ähnlichen Wachstumsraten aus, wobei der asiatische Raum einmal mehr treibende Kraft sein dürfte. Die Europäische Union dürfte ihre Wirtschaftsleistung 2025 um 1,4 % (2024: 1,1 %) gesteigert haben, während die Wirtschaft im Euroraum um 1,3 % (2024: 0,9 %) wuchs. Dieses Wachstum wird im ähnlichen Ausmaß auch für die beiden kommenden Jahre prognostiziert. Die Inflation im Euroraum erreichte 2025 das 2-Prozent-Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) und lag per Ende Dezember 2025 bei 1,9 % (2024: 2,4 %). In der gesamten EU betrug die Teuerung 2,3 % (2024: 2,7 %). Gesunkene Preise für Energie und Industriegüter könnten zu einem weiteren Rückgang der Inflation führen. Gleichzeitig bestehen externe Risiken wie etwa US-Zölle weiter, was die Inflation wieder deutlich anheizen könnte. Die Zahl der Beschäftigten in der EU stieg 2025 um 380.000 weiter leicht an, vor allem auf Grund von Beschäftigungszuwächsen in der Bauindustrie und trotz Beschäftigungsrückgängen in der Landwirtschaft und Industrie. Die Arbeitslosigkeit lag zum Jahresende 2025 in der EU bei 5,9 % (2024: 5,9 %) und im Euroraum bei 6,2 % (2024: 6,3 %). Auf Grund der demografischen Entwicklung dürfte die Arbeitslosigkeit in den beiden kommenden Jahren zurückgehen und sollte 2027 in der EU bei 5,8 % und im Euroraum bei 6,1 % liegen.

Österreich verzeichnete 2025 mit einem BIP-Wachstum von 0,9 % im Vergleich zum Vorjahr bzw. von 0,8 % im Jahresdurchschnitt eine leichte wirtschaftliche Erholung. Österreich zählt zu jenen Ländern, die am stärksten von den US-Zöllen betroffen waren. Dessen ungeachtet verzeichnete der Markt im dritten Quartal 2025 eine Zunahme der privaten Nachfrage sowie der Investitionstätigkeit. Für die kommenden Jahre könnte eine Erholung der Bauwirtschaft zu einem weiteren positiven Impuls für das Wirtschaftswachstum führen. Vor diesem Hintergrund sehen die Prognosen für die Jahre 2026 und 2027 ein Wirtschaftswachstum von 0,9 % bzw. 1,2 %. Die Inflation fiel 2025 deutlich stärker aus als erwartet. Gründe dafür waren hohe Stromkosten und eine anhaltend starke inflationäre Entwicklung in der Dienstleistungsbranche. Zusätzlich stiegen auch die Kosten für Lebensmittel und Industriegüter stärker als prognostiziert. Zum Jahresende erreichte die Inflation 3,8 %, für die beiden kommenden Jahre wird mit einem Rückgang auf 2,4 % bzw. 2,2 %

gerechnet. Zusätzlich könnte die Inflation durch den EU-weiten Emissionshandel ab 2027 gesenkt werden, denn auf Grund des hohen Anteils an erneuerbarer Energie könnten derzeitige Emissionsabgaben entfallen. Die Arbeitslosenquote lag Ende Dezember bei 5,8 %. Trotz Rückgangs der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird die Arbeitslosigkeit auf Grund geringer Beschäftigungsnachfrage in den Jahren 2026 und 2027 langsam auf 5,5 % bzw. 5,3 % sinken.

Die ungarische Wirtschaft leidet unter einer schwachen Industrieproduktion. Gleichzeitig wird sie durch private Nachfrage gestützt. Diese Kombination führte 2025 zu einem marginalen BIP-Wachstum von 0,2 % (2024: 0,3 %). Auf Grund von steuerlichen Maßnahmen dürfte das BIP 2026 um 2,3 % steigen und 2027 leicht auf 2,1 % zurückgehen. Zum Jahresende betrug die Inflation 3,3 % (2024: 4,8 %). Für dieses und nächstes Jahr werden Teuerungsraten von 3,6 % und 3,5 % prognostiziert, wobei es ab 2027 zu einem zusätzlichen Inflationseffekt aus dem EU-Emissionshandel kommen kann. Die Arbeitslosenquote stieg zum Jahresende auf 4,5 % (2024: 4,3 %). Für 2026 und 2027 wird mit nahezu unveränderten Arbeitslosenquoten von 4,4 % bzw. 4,3 % gerechnet.

Die politische und wirtschaftliche Unsicherheit in der ersten, gefolgt von einem Sparpaket in der zweiten Jahreshälfte 2025 setzten dem BIP-Wachstum in Rumänien zu. Zum Jahresende betrug das Konjunkturplus 0,7 % (2024: 0,7 %). In Prognosen wird für die Jahre 2026 und 2027 eine Zunahme der Wirtschaftsaktivität vorausgesagt. Entsprechend dürfte das Wirtschaftswachstum 2026 1,1 % und 2027 2,1 % erreichen. Die Inflation lag zum Jahresende bei 8,6 % (2024: 5,5 %). Dieser Anstieg wurde überwiegend durch den Strompreis getrieben, da staatliche Preisbeschränkungen ausgelaufen sind. Es wird erwartet, dass die Inflation im Jahr 2026 nur leicht auf 6,7 % und im Jahr 2027 auf 6,0 % sinken wird. Dieser langsame Rückgang ist auf höhere CO₂-Abgaben im Rahmen des EU-weiten Emissionshandels zurückzuführen. Die Arbeitslosenquote stieg bis zum Jahresende auf 6,0 % (2024: 5,7 %). Für die beiden kommenden Jahre wird ein langsamer Rückgang auf 5,8 % bzw. 5,6 % erwartet.

Die tschechische Wirtschaft verzeichnete 2025 ein Wachstum von 2,4 % (2024: 1,6 %). Für 2026 wird ein Rückgang des BIP-Wachstums auf 1,9 % vorhergesagt. Dies liegt vor allem an einer nachlassenden Exportnachfrage. 2027 sollte die Wirtschaft auf Grund von Investitionen und privater Nachfrage wieder um 2,4 % wachsen. Die Inflation lag Ende 2025 bei 1,8 % (2024: 3,3 %). Für 2026 und 2027 wird ein Anstieg auf 2,1 % und

weiter auf 2,4 % erwartet, was vor allem dem Inflationsdruck im Dienstleistungsbereich und höheren Gehaltsabschlüssen geschuldet ist. Die Arbeitslosigkeit stieg dem europäischen Trend folgend bis Ende 2025 auf 3,1 % (2024: 2,6 %). Für 2026 und 2027 wird eine weiterhin niedrige Arbeitslosenquote von 2,7 % und 2,9 % vorausgesagt.

Die slowakische Wirtschaft wuchs im abgelaufenen Jahr 2025 voraussichtlich um 0,8 % (2024: 1,7 %). Für das Zurückbleiben hinter den Prognosen ist vor allem die schwächelnde Exportwirtschaft verantwortlich. Für 2026 wird ein BIP-Wachstum von 1,0 % erwartet, das 2027 auf 1,4 % wachsen soll. Die Inflationsrate lag zum Jahresende 2025 bei 4,1 % (2024: 3,2 %). Budgetkonsolidierungsmaßnahmen und ein anhaltender Inflationsdruck aus dem Dienstleistungsbereich waren dafür verantwortlich. Dieser Trend soll sich auch 2026 fortsetzen, weshalb eine Inflationsrate von 4,1 % erwartet wird. Prognosen zufolge dürfte die Teuerung erst 2027 auf 3,1 % sinken. Die Arbeitslosenquote stieg bis zum Jahresende auf 5,8 % (2024: 5,3 %). Für 2026 und 2027 werden hier keine wesentlichen Veränderungen erwartet, weshalb die Arbeitslosigkeit in diesen beiden Jahren bei 5,6 % liegen dürfte.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Das Transaktionsvolumen am europäischen Immobilienmarkt stieg 2025 um ca. 17 % auf EUR 245,5 Mrd. (2024: EUR 206,0 Mrd.). Zu diesem Wachstum trug vor allem ein besonders starkes viertes Quartal mit einem Umsatzvolumen von EUR 88,7 Mrd. bei. Wie auch im Vorjahr bildeten Wohnimmobilien die am stärksten nachgefragte Assetklasse mit einem Volumen von EUR 55,6 Mrd. gefolgt vom Bürosegment, welches ein Umsatzwachstum von 9 % auf EUR 47,3 Mrd. verzeichnete. Hinter Industrie- und Logistikimmobilien erzielte der Einzelhandelsbereich ein Umsatzplus von 11 % und erreichte ein Volumen von EUR 38,8 Mrd. Für das Jahr 2026 sollte der aktuelle Trend trotz zahlreicher Unsicherheitsfaktoren bestehen bleiben. Ein stabiles Zinsumfeld könnte auch im laufenden Jahr zu einer anhaltenden Nachfrage beitragen. Ebenso dürfte sich 2026 der Trend in Richtung ESG-konformer Premiumobjekte fortsetzen, während ein weiterer Anstieg der Abschläge für nicht konforme Immobilien erwartet wird. Der Investorenfokus dürfte unverändert auf Ländern mit volumenstarken Transaktionsmärkten liegen. Für diese Märkte gehen die Prognosen weiterhin von überproportionalem Wachstum aus.

Österreich

Das Transaktionsvolumen am österreichischen Immobilienmarkt erreichte dank eines starken vierten Quartals im abgelaufenen Jahr ein Volumen von EUR 4,1 Mrd. (2024: EUR 2,6 Mrd.). Der größte Anteil entfiel auf Wohnimmobilien mit EUR 1,2 Mrd., gefolgt von Büroimmobilien mit EUR 996 Mio. Das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien erholte sich und stieg auf EUR 500 Mio. Die Spitzenrenditen bei Büros reduzierten sich auf 4,75 % (2024: 5,00 %), bei Fachmarktzentren sanken sie leicht auf 5,70 % (2024: 5,75 %).

Ende 2025 umfasste der Wiener Büroimmobilienmarkt 11,6 Mio. m² moderne Büroflächen. Die Vermietungsleistung stieg im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 40 % auf 227.300 m² (2024: 161.000 m²). Die Fertigstellung neuer Büroflächen erhöhte sich auf 117.000 m² (2024: 87.000 m²), während die Leerstandsquote auf Grund noch nicht vermarkteter Neuflächen auf 3,9 % (2024: 3,4 %) stieg. Die Spitzenmieten erhöhten sich leicht auf EUR 28,50/m²/Monat.

Die Einzelhandelsflächen umfassten zum Jahresende 2025 13,9 Mio. m². Das Konsumentenvertrauen stagnierte im Laufe des Jahres 2025 und das Umsatzwachstum im Einzelhandel fiel mit 1,3 % bescheiden aus. Auch Insolvenzen setzten den Einzelhandelsobjekten zu. Die Spitzenmieten lagen in Fachmarktzentren bei EUR 16,00/m²/Monat.

Ungarn

Der Büromarkt in Budapest umfasste Ende 2025 4,5 Mio. m² moderne Flächen. Die Vermietungsleistung blieb im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert bei 505.900 m² (2024: 502.200 m²). Die Fertigstellungen reduzierten sich um ca. 46 % auf 55.600 m² (2024: 103.600 m²), weitere 365.000 m² befinden sich in Bau. Der Leerstand ging auf Grund der Umwidmung älterer Büros auf 12,5 % (2024: 14,1 %) zurück. Die Durchschnittsmiete blieb mit EUR 14,78/m²/Monat (2024: EUR 14,85/m²/Monat) gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Spitzenmieten stiegen auf EUR 25,50/m²/Monat.

Rumänien

Das Transaktionsvolumen in Rumänien sank im abgelaufenen Jahr um etwa 30 % auf EUR 525 Mio. (2024: EUR 733 Mio.). Die stärkste Nachfrage verzeichnete erneut das Einzelhandelssegment mit einem Umsatzvolumen von EUR 200 Mio. Die Umsätze bei Büroimmobilien stiegen leicht auf EUR 163 Mio. Die Spitzenrenditen betragen bei Einkaufszentren und Büroimmobilien jeweils 7,75 % (2024: 7,75 %).

Der Bukarester Immobilienmarkt umfasste Ende 2025 3,4 Mio. m² Bürofläche. Im abgelaufenen Jahr gab es keine Fertigstellungen (2024: 16.100 m²), die Neufächenproduktion stieg unterdessen stark an und erreichte den höchsten Stand seit 2021 mit mehr als 200.000 m² (2024: 64.000 m²) in Bau. Die Vermietungsleistung ging um etwa 26 % auf 282.200 m² (2024: 383.300 m²) zurück, und der Leerstand blieb am Jahresende mit 12,1 % (2024: 12,1 %) im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die Spitzenmieten im Zentrum legten auf EUR 22,25/m²/Monat zu, wobei die Durchschnittsmiete mit EUR 15,70/m²/Monat im Vergleich zum Vorjahr konstant blieb.

Rumänien verfügt aktuell über 4,8 Mio. m² Einzelhandelsflächen. Im Jahr 2025 betrug die Neubauleistung 208.000 m² (2024: 196.800 m²). Derzeit befinden sich rund 750.000 m² in Bau, wobei der Fokus der Entwicklungstätigkeit auf Einkaufszentren und Fachmarktzentren in Sekundär- und Tertiärstädten liegt. Unter den Mieter:innen expandieren vor allem Diskontanbieter:innen stark. Die Spitzenmieten bei Einkaufszentren lagen bei EUR 90,00/m²/Monat, jene von Fachmarktzentren bei EUR 8,00 bis EUR 15,00/m²/Monat.

Tschechien

Das Transaktionsvolumen am tschechischen Immobilienmarkt stieg um mehr als 130 % und erreichte etwa EUR 4,4 Mrd. (2024: EUR 2,0 Mrd.). Innerhalb der letzten zwölf Monate bildeten Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von rund EUR 1,2 Mrd. jene Assetklasse mit der höchsten Nachfrage. Auf Büroimmobilien entfiel ein Umsatz von rund EUR 1,0 Mrd. Die Spitzenrenditen sanken bei Büroimmobilien auf 5,30 % (2024: 5,60 %) und beliefen sich bei Einkaufszentren auf 6,00 % bzw. bei Fachmarktzentren auf 6,10 %.

Der Prager Büroimmobilienmarkt umfasste Ende 2025 rund 3,9 Mio. m² moderne Flächen. Die Fertigstellungen beliefen sich auf 27.000 m² (2024: 72.800 m²) und lagen damit um 63 % unter dem Vorjahreswert. In Bau befanden sich Ende 2025 weitere 263.300 m² (2024: 164.300 m²). Die Vermietungsleistung bewegte sich im langjährigen Schnitt und erreichte 572.100 m² (2024: 557.100 m²), während die Leerstandsquote auf 5,9 % (2024: 7,4 %) zurückging. Mit EUR 30,00/m²/Monat legten die Spitzenmieten weiter zu, und die Durchschnittsmieten stiegen leicht auf EUR 17,53/m²/Monat (2024: EUR 17,10/m²/Monat).

Der Bestand an Einzelhandelsflächen in Tschechien erhöhte sich 2025 leicht auf 2,6 Mio. m². Derzeit befinden sich 63.400 m² in Bau, mit einer geplanten Fertigstellung bis 2028. Die Einzelhandelsumsätze stiegen im abgelaufenen Jahr um 3,0 % und lagen damit über der Inflationsrate. Die Spitzenrenditen bei Einkaufszentren sanken auf 6,00 %, die Spitzenrenditen bei Fachmarktzentren blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 6,10 %.

Slowakei

Am slowakischen Immobilienmarkt stieg das Transaktionsvolumen im abgelaufenen Jahr um rund 82 % auf EUR 978 Mio. (2024: EUR 537 Mio.). Den größten Anteil an diesem Umsatzzuwachs verzeichneten Einzelhandelsimmobilien mit rund 45 % bzw. EUR 441 Mio. (2024: EUR 124 Mio.) Auf Büroimmobilien entfielen ca. 14 % bzw. EUR 141 Mio. (2024: EUR 97 Mio.). Die Spitzenrenditen im Bereich Büro stiegen auf 6,25 % (2024: 6,00 %).

In Bratislava blieb das Angebot an Büroflächen 2025 im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 1,8 Mio. m². Es gab nur wenige Fertigstellungen. Diese erreichten eine Gesamtfläche von 4.000 m² (2024: 0 m²). Aktuell befinden sich rund 53.000 m² (2024: 44.000 m²) in Bau. Die Leerstandsquote fiel mangels Flächenzuwachs auf 12,3 % (2024: 12,7 %), und die Vermietungsleistung stieg dank eines außergewöhnlich starken vierten Quartals um ca. 36 % auf 270.800 m² (2024: 198.800 m²). Die Spitzenmiete stieg auf EUR 21,00/m²/Monat, die Durchschnittsmiete blieb hingegen bei EUR 15,50/m²/Monat.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Das Segment Deutschland wurde im Geschäftsjahr 2024 als aufgegebenen Geschäftsbereich definiert. In diesem Zusammenhang wurde die Gesamtergebnisrechnung in zwei Bereiche unterteilt – in den fortgeführten und den aufgegebenen Geschäftsbereich (siehe Kapitel 2.4. im Anhang).

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 2025 als auch in der Vergleichsperiode 2024 in einer separaten Zeile dargestellt. Die folgenden Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten daher keinen Beitrag aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich in Deutschland. Eine detaillierte Darstellung findet sich auch im Konzernanhang.

Das Geschäftsjahr 2025 war ergebnisseitig im Wesentlichen von folgenden Faktoren geprägt: Trotz der getätigten Immobilienverkäufe konnte auf Grund einer starken Like-for-Like-Performance der Mieterlöse ein robustes operatives Ergebnis erwirtschaftet werden. Die nachhaltige Entwicklung der Bestandsmieten unterstreicht die Qualität des Portfolios und die stabile Nachfrage in den Kernmärkten.

Das Finanzergebnis profitierte zusätzlich deutlich von einem spürbaren Rückgang des Finanzierungsaufwands.

Ein wesentliches Ereignis des Geschäftsjahres 2025 war die Veräußerung von Immobilien in Deutschland, Österreich und Ungarn.

Insgesamt ist das EBITDA im Jahresvergleich auf EUR 284,7 Mio. gestiegen (2024: EUR 184,8 Mio.). Trotz eines negativen Ergebnisses aus der Immobilienbewertung in Höhe von EUR -3,1 Mio. (2024: EUR 65,2 Mio.) konnte das EBIT von EUR 242,1 Mio. auf EUR 277,1 Mio. gesteigert werden.

Der Rückgang des Finanzierungsaufwands sowie die Immobilienverkäufe führten zu einem Konzernjahresergebnis von EUR 229,3 Mio. (2024: EUR 122,9 Mio.). Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von EUR 0,85 auf EUR 3,25.

Solides Bruttoergebnis und EBITDA auf Rekordniveau

Die Mieterlöse des Geschäftsjahres 2025 beliefen sich auf EUR 227,3 Mio. (2024: EUR 223,6 Mio.) und lagen damit leicht über dem Vorjahresniveau. Diese Erhöhung ist auf eine gute Like-for-Like-Verbesserung des Bestandsportfolios zurückzuführen.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung sanken im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 65,3 Mio. (2024: EUR 76,5 Mio.). Dieser Rückgang ist auf den Verkauf der Duna Szálloda (Budapest Marriott Hotel) zurückzuführen. Insgesamt sanken die Umsatzerlöse von EUR 381,0 Mio. auf EUR 366,4 Mio. im Jahr 2025.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhten sich auf EUR 117,5 Mio. (2024: EUR 105,2 Mio.). Diese Erhöhung ist auf höhere Betriebskosten, Instandhaltungskosten

und vor allem Energiekosten zurückzuführen, welche nur zum Teil auf die Bestandsmieter:innen umgelegt werden konnten.

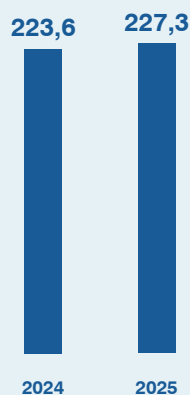
Aufgeteilt nach Land, setzten sich die Mieterlöse exklusive der Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse des laufenden Geschäftsjahres in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich trug rund 17,7 % (2024: 18,8 %), Ungarn 22,9 % (2024: 22,4 %), Rumänien 20,4 % (2024: 21,9 %), Tschechien 33,7 % (2024: 30,4 %), die Slowakei 5,3 % (2024: 5,1 %) und Kroatien 0 % (2024: 1,4 %) bei. Nach Hauptnutzungsart gegliedert und exklusive von in den Mieterlösen ausgewiesenen Betriebskostenverrechnungen leisteten gewerblich genutzte Immobilien ohne Hotelimmobilien (Büro, Geschäft) einen Anteil von 96,3 % (2024: 95,7 %) an den Mieterlösen, Hotels einen Anteil von 3,6 % (2024: 4,2 %) und Wohngebäude einen Anteil von 0,1 % (2024: 0,1 %).

Der Rückgang des Bruttoergebnisses aus der Hotelbewirtschaftung um 18,6 % von EUR 20,9 Mio. auf EUR 17,0 Mio. ist großteils auf die Veräußerung der Duna Szálloda (Budapest Marriott Hotel) zurückzuführen. Beim Bruttoergebnis für den gesamten Immobilienbestand, das die operative Performance sowohl der vermieteten Immobilien als auch der selbst genutzten Hotels zeigt, war ein Rückgang auf EUR 219,2 Mio. (2024: EUR 229,2 Mio.) zu verzeichnen.

Getragen von einer positiven operativen Entwicklung und einem signifikant verbesserten Ergebnis aus Immobilienverkäufen stieg das EBITDA um 54 % auf EUR 284,7 Mio. (2024: EUR 184,8 Mio.) und erreichte erneut einen historischen Höchststand.

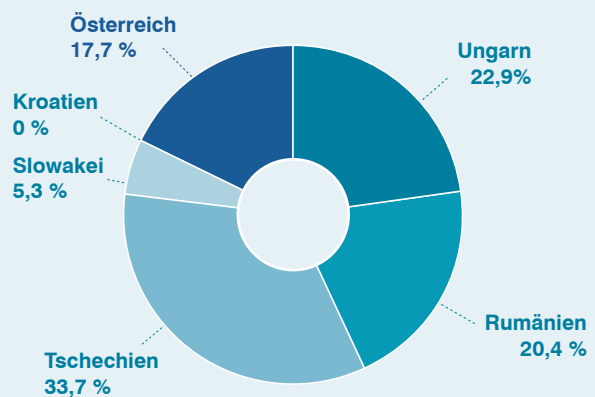
Mieterlöse gesamt¹

in EUR Mio.



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Land¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel und ohne Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse

Immobilieninvestments

Im Geschäftsjahr 2025 sind keine Zukäufe getätigt worden.

Die Veräußerungen beliefen sich auf insgesamt EUR 452,0 Mio. (2024: EUR 497,0 Mio.) und betrafen vor allem Deutschland, Österreich und Ungarn. Die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenstände betreffen Tschechien, Österreich sowie das Segment Deutschland.

Immobilienbewertungsergebnis und positive Effekte im Finanzergebnis

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich auf EUR -3,1 Mio. (2024: EUR 65,2 Mio.). Im Detail entfallen EUR -9,4 Mio. auf Österreich (2024: EUR -15,3 Mio.), EUR -14,0 Mio. auf Ungarn (2024: EUR -4,3 Mio.), EUR 6,9 Mio. auf Rumänien (2024: EUR 6,2 Mio.), EUR 17,6 Mio. auf Tschechien (2024: EUR 79,5 Mio.), EUR -4,1 Mio. auf die Slowakei (2024: EUR -2,2 Mio.) und EUR 0 Mio. auf Kroatien (2024: EUR 1,2 Mio.). Auf Grund des hohen operativen Ergebnisses konnte das EBIT um 14,4 % auf EUR 277,1 Mio. (2024: EUR 242,1 Mio.) gesteigert werden.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich vor allem auf Grund von niedrigeren Bankzinsaufwendungen auf EUR -31,9 Mio. (2024: EUR -83,7 Mio.).

Die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Anleihen und Derivate) betragen zum 31.12.2025 2,75 % (31.12.2024: 2,67 %).

Getätigte Immobilienverkäufe sowie ein deutlich geringerer Finanzierungsaufwand führten im Geschäftsjahr 2025 zu einem markanten Anstieg des Konzernjahresergebnisses. Auf Basis

eines soliden operativen Ergebnisses belief sich dieses auf EUR 229,3 Mio. (2024: EUR 122,9 Mio.). Unter Berücksichtigung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Deutschland zeigt sich die positive Entwicklung noch deutlicher: Das Konzernjahresergebnis erhöhte sich von EUR 63,5 Mio. im Vorjahr auf EUR 228,7 Mio. im Jahr 2025.

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

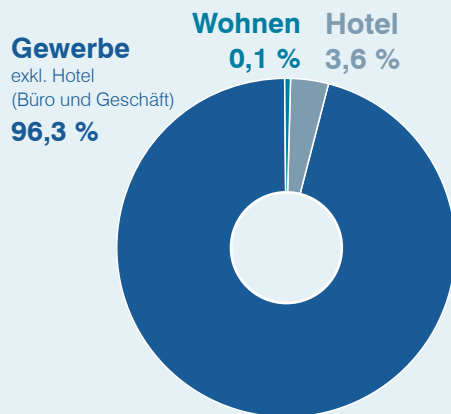
Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit für das Jahr 2025 betrug EUR 149,9 Mio. (2024: EUR 165,4 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war von den Verkäufen geprägt und belief sich insgesamt auf EUR 331,8 Mio. (2024: EUR 56,9 Mio.). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR -600,3 Mio. (2024: EUR -427,0 Mio.).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe reduzierte sich von EUR 3.854,2 Mio. auf EUR 3.434,6 Mio. Die Eigenkapitalquote verringerte sich geringfügig von 40,8 % auf 37,1 %.

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Jahresende bei EUR 112,0 Mio. (31.12.2024: EUR 236,6 Mio.). Das Eigenkapital ohne Fremdanteile verringerte sich per 31.12.2025 auf EUR 1.248,7 Mio. (31.12.2024: EUR 1.536,0 Mio.). Der Buchwert je Aktie sank entsprechend auf EUR 17,76 (31.12.2024: EUR 21,85).

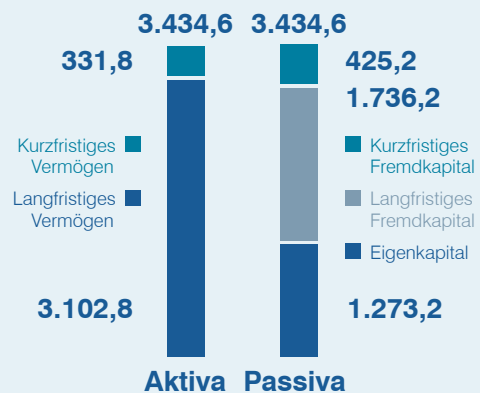
Mieterlöse nach Nutzungsart¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel und ohne Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse

Bilanzstruktur

in EUR Mio.



Finanzmanagement

Die Kreditverbindlichkeiten der S IMMO sind zur Gänze in Euro denominated. Per 31.12.2025 waren 0 % (31.12.2024: 0,1 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 100 % (31.12.2024: 99,9 %) der Kreditverbindlichkeiten variabel verzinst. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2025	2024
Anleiheverbindlichkeiten langfristig	353,9	503,4
Sonstige Finanzverbindlichkeiten langfristig	1.248	1.351,2
Anleiheverbindlichkeiten kurzfristig	150	15,9
Sonstige Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	79,4	64,6
Summe	1.831,3	1.935,1

Das nicht zum Verkauf gehaltene Immobilienvermögen der S IMMO belief sich per 31.12.2025 auf EUR 3.026,1 Mio. (31.12.2024: EUR 3.223,6 Mio.), während sich die zum Verkauf gehaltenen Immobilien auf EUR 112,0 Mio. (31.12.2024: EUR 194,6 Mio.) beliefen. Die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) lag mit 55,2 % (31.12.2024: 49,9 %) über dem Niveau des Vorjahres.

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Berechnungsmethodik:

in EUR Mio.	2025		2024	
	unbesichert	besichert	unbesichert	besichert
Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	0	1.357,7	0	1.428,3
Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen	503,8	0	519,3	0
Liquide Mittel	-122,4	0	-240,9	0
Summe	381,4	1.357,7	278,4	1.428,3
Immobilieninvestments	3.153,2	3.153,2	3.418,2	3.418,2
LTV-Ratio in %	12,1	43,1	8,1	41,8
Summe in %	55,2		49,9	

Die Bankverbindlichkeiten der S IMMO verteilen sich per 31.12.2025 auf 11 (2024: 13) Einzelbanken. Die durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Bankverbindlichkeiten betrug 3,6 Jahre (2024: 4,4 Jahre).

Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nähere Ausführungen zu den wesentlichen Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernanhang im Kapitel 5.6. zu finden.

Risikomanagementbericht

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von Chancen und Risiken konfrontiert, die auf die operative Geschäftstätigkeit, die Entscheidungsprozesse sowie auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Chancen und Risiken versucht die Gruppe, sowohl Potenziale zeitnah zu erkennen als auch negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu identifizieren, deren Ursache zu verstehen und diese so weit wie möglich zu minimieren. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht ausgeschlossen werden. Die S IMMO beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von Ankauf, Halten und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung, Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Einkaufszentren. Die Immobilien befinden sich in den Hauptstädten und größeren Städten in Österreich, Ungarn, Tschechien sowie in weiteren CEE-Ländern. Im Portfolio befinden sich vorwiegend Büros, aber auch Einkaufszentren. Zuletzt beschäftigte sich die S IMMO mit der Optimierung ihres Bestandportfolios und dem Verkauf von mittelgroßen Büroobjekten mit begrenztem Entwicklungspotenzial. Die daraus gewonnenen liquiden Mittel schaffen die Basis für zukünftiges Wachstum und Erträge.

Die S IMMO betreibt Risikoidentifikation, Risikosteuerung, Risikobewertung und Risikobewältigung auf Basis eines Standardrisikokatalogs in enger Abstimmung mit Risikoeigner:innen in allen Segmenten und auf Holdingebene. Auf dieser Basis erfolgt eine gruppenweit idente, formalisierte und in eine quantitative einheitliche Bewertungslogik verschränkte Dokumentation der Entscheidungen hinsichtlich des Risikoappetits für jede einzelne Position des Standardrisikokatalogs, wobei über eine Aggregationsfunktion die Risikopositionen der Gesellschaft je Segment und auf Holdingebene dargestellt werden. Die Basis der Risikoidentifikation liegt bei den jeweiligen Risikoeigner:innen und stellt so eine umfassende Bottom-up-Information des Vorstands sicher. Auf Konzernebene wird das zentrale Risikomanagement von einem Risikomanager gesteuert. Die Person fungiert auch als Risikokoordinator und berichtet regelmäßig an den Gesamtvorstand.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Richtlinien und Regelungen laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jour fixes an den Vorstand. Weiters existieren Kontrollmaßnahmen, die in der Gruppe implementiert sind und der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Ent-

scheidungen. Investitions- und Deinvestitionsvorhaben unterliegen ab einer bestimmten Wertgrenze zusätzlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat wird über die aktuelle Risikoeinschätzung, mögliche Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem regelmäßig im Zuge der mindestens zweimal jährlich stattfindenden Prüfungsausschusssitzungen informiert.

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden und werden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2025 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2026 regelmäßig analysiert und bewertet.

Das Geschäftsjahr 2025 war durch den Wechsel der US-Präsidenschaft und die folgenden politischen und wirtschaftlichen Änderungen geprägt. Die neue Zollpolitik führte zu Disruptionen am Weltmarkt und diverse Drohungen sorgten für Verunsicherung. Trotzdem wuchs die europäische Wirtschaft stärker als erwartet und ohne Beeinträchtigung der Exportwirtschaft durch die neue Zollpolitik hätte dieses Wachstum merklich stärker ausfallen können. Eine fallende Inflation hat zu Zinssenkungen der EZB geführt und der Arbeitsmarkt in der Europäischen Union hat Resilienz bewiesen.

Im Hinblick auf das Jahr 2026 gehen Prognosen derzeit von einer leichten Steigerung des Wirtschaftswachstums aus. Vor allem staatliche Investitionen stützen nun das Wachstum, da in vielen europäischen Ländern der private Konsum nach dem Inflationsschock zu wünschen übrig lässt. Chancen bieten zudem die kürzlich abgeschlossenen Freihandelsabkommen, die der strauchelnden Exportwirtschaft etwas mehr Schwung verleihen können. Im Hinblick auf die Inflationsentwicklung lassen die Prognosen einen weiteren Rückgang erkennen. Verantwortlich dafür sind sinkende Energiepreise. Zeitgleich bestehen vor allem politische Risikofaktoren wie plötzliche Zollbarrieren. Der Arbeitsmarkt sollte auch im heurigen Jahr als Stabilitätsanker dienen und dank geringerer Dynamik bei den Produktionskosten in Kombination mit stärkerer Exportnachfrage auch zu einem leichten Beschäftigungszuwachs führen. Der Immobilienmarkt hat dank geringerer Zinsen und der Wiederbelebung des Transaktionsmarktes an Stabilität gewonnen. Zur nachhaltigen Verbesserung der schwächelnden Mieternachfrage wäre aber ein stärkeres Wirtschaftswachstum notwendig.

Viele der genannten Unsicherheiten liegen außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens und machen eine zuverlässige mittel- bis langfristige Planung sehr schwierig. Die S IMMO besitzt jedoch ein im Rahmen einer konservativen und konsequenten Investitionspolitik aufgebautes Immobilienportfolio in sehr guten Lagen. Das Management geht grundsätzlich davon aus, mit seiner Strategie die kommenden Herausforderungen gut bewältigen und potenzielle Chancen ergreifen zu können.

Internes Kontrollsystem

Für alle wesentlichen Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem (IKS). Dabei wird unter anderem die Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung überwacht und kontrolliert. Das IKS bildet gemeinsam mit der Internen Revision und der (börsenrechtlichen) Compliance das interne Überwachungssystem der S IMMO Gruppe. Wesentliche Kernprozesse – insbesondere auch jene der Konzernrechnungslegung – sind in der internen Prozessdatenbank erfasst. Diese beinhaltet eine Risiko-Kontroll-Matrix, in der die Abläufe, potenzielle Einzelrisiken und die zugeordneten Kontrollschritte definiert sind.

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

- Klare Funktionstrennung zwischen den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen sowie anderen Verantwortungsbereichen (zum Beispiel Treasury)
- Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss
- Beurteilung jener Risiken, die zu einer wesentlichen Fehldarstellung von Transaktionen führen können (zum Beispiel inkorrekte Zuordnung zu Bilanz- und GuV-Positionen)
- Entsprechende Kontrollroutinen bei der Erstellung des Konzernabschlusses
- Berichte an interne Adressaten (Vorstand und Aufsichtsrat) umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und Liquiditätsberichte sowie im Bedarfsfall einzelne anlassbezogene Analysen.
- Der Prozess der Konzernabschlusserstellung sieht vor, dass die jeweiligen Buchhaltungen der Einzelgesellschaften zu jedem Stichtag Reporting-Packages auf Basis des konzernweiten Accounting-Manuals erstellen und an das Headquarter zur weiteren Verarbeitung übermitteln. Hierbei bedienen sich die Tochterunternehmen externer Serviceprovider oder lokaler Managementgesellschaften der CPI Property Group S.A., welche im Auftrag und unter der Verantwortung der jeweiligen Geschäftsführung die Berichtspakete erstellen. Im Rahmen der prozessbezogenen Kontrolltätigkeiten finden durch das Konzernrechnungswesen regelmäßige Überprüfungen der Vollständigkeit und Richtigkeit der gemeldeten Daten statt. Ebenso werden diverse Abweichungsanalysen in laufender Abstimmung mit dem Vorstand durchgeführt. Dabei werden unter anderem die Daten aller Konzerngesellschaften im Headquarter zusammen mit den Fachabteilungen (zum Beispiel Asset Management und Steuern) unter Einbeziehung der Buchhaltungen der Einzelgesellschaften überprüft. Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung bedient sich das Konzernrechnungswesen einer validierten Konsolidierungssoftware.

Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO AG koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzern-Muttergesellschaft bzw. ihrer in- und ausländischen Tochtergesellschaften hinsichtlich derer Funktionsfähigkeit, bestehender Risiken und Kontrollschwächen sowie möglicher Effizienzverbesserungspotenziale.

Die Grundlage für die in mehrjährigen Zyklen stattfindenden Revisionsprüfungen bildet der vom Vorstand und Aufsichtsrat genehmigte Jahresrevisionsplan. Zusätzlich werden im Bedarfsfall Sonderprüfungen beauftragt. Mit der Durchführung der Revisionsprüfungen werden externe Expert:innen beauftragt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand sowie den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken

- Umfeld- und Branchenrisiken
- Strategische Risiken
- Investitionsrisiken
- Kapitalmarktrisiken

Immobilienpezifische Risiken

- Immobilienportfoliorisiken
- Vermietungs- und Mietausfallrisiken
- Immobilienentwicklungsrisiken
- Bautechnische Risiken
- Immobilienbewertungsrisiken

Finanzielle Risiken

- Liquiditätsrisiken
- Zinsänderungsrisiken
- Finanzierungsrisiken
- Kreditrisiken
- Fremdwährungsrisiken

ESG-Risiken

- Umweltrisiken
- Soziale Risiken
- Governance-Risiken

Sonstige Risiken

- Generelle externe Risiken
- Rechtsrisiken
- Sonstige operationale Risiken

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

Umfeld- und Branchenrisiken

Die Entwicklung einer Branche ist stark von äußeren Faktoren wie Konjunktur, technologischen oder politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken nur schwer prognostizierbar. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in einem Markt kann die Kauf- und Verkaufspreise, den Wert einer Immobilie und deren Rendite beeinflussen. Darüber hinaus kann es zu Mietreduktionen, Mietausfällen, zur Kündigung von Mietverträgen durch Mieter:innen oder Verringerung des Flächenbedarfs durch hybride Arbeitskonzepte kommen. Sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei.

Ein gesamtwirtschaftlicher Überblick sowie eine Einschätzung der Entwicklung der für die S IMMO relevanten Immobilienmärkte sind im Wirtschaftsbericht dargestellt. Obwohl die Zinsbelastungen bei Kreditfinanzierungen durch mehrere Zinssenkungsschritte der EZB bereits geringer wurden, besteht derzeit eine Vielzahl von Risikofaktoren, welche die Entwicklung negativ beeinflussen können. Diesen Risiken begegnet die S IMMO mit

einem krisenerprobten Geschäftsmodell und einem hochwertigen Immobilienportfolio in ausgezeichneten Lagen.

Strategische Risiken

Strategische Risiken sind eng mit der Geschäftsstrategie der S IMMO verbunden und können diese gegebenenfalls stark beeinflussen. Zu den strategischen Risiken zählen beispielsweise das Planungsrisiko, also das Risiko, das sich aus der Inkonsistenz zwischen den strategischen Zielen, der Geschäftsstrategie, den zur Verfügung stehenden Ressourcen und der jeweiligen Marktsituation ergibt.

Investitionsrisiken

Die S IMMO ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei Immobilienzuleufen Risiken ausgesetzt. Diese werden oft durch Faktoren verursacht, die außerhalb des Wirkungsbereichs der Gruppe liegen, wie beispielsweise Verzögerungen bei der Fertigstellung von Immobilienprojekten oder die nachträgliche Verschlechterung der lokalen wirtschaftlichen Lage. Daher zielt die Unternehmensstrategie darauf ab, durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Immobilienprojekte bzw. der Immobilienzuleufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich ist. Dennoch verbleibt bei jeder Investition immer ein

Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows und Bewertungen negativ auswirken kann.

Auf Grund der makroökonomischen Rahmenbedingungen können im Ankaufsprozess vereinbarte Transaktionswerte nach Abschluss der Transaktion in den nachfolgenden Bewertungen unter Druck kommen und die Wirtschaftlichkeit des geplanten Ankaufs reduzieren bzw. sich in weiterer Folge auch negativ auf den Transaktionswert im Zuge eines etwaigen Verkaufs auswirken.

Kapitalmarktrisiken

Die S IMMO ist mit Anleihen an der Wiener Börse notiert und die Finanzierung am Kapitalmarkt von entsprechender Bedeutung. Ereignisse und Sachverhalte wie instabile Kapitalmärkte, Unsicherheiten auf Grund von politischen Geschehnissen wie dem Krieg in der Ukraine oder andere militärische Auseinandersetzungen, Anstiege von Finanzierungszinsen oder ein schwieriges wirtschaftliches Umfeld etc. können die Finanzierungsmöglichkeiten der Gruppe beeinträchtigen. Als Anleiheemittentin hat die S IMMO AG aktuell ein Volumen von EUR 504,7 Mio. an Anleihen mit der längsten Restlaufzeit bis 2030 platziert. Für die Anleger:innen in diese Wertpapiere ist elementar wichtig, dass die S IMMO AG ihren Pflichten zum Zins- und Tilgungsdienst nachkommt.

Immobilienpezifische Risiken

Die S IMMO unterliegt allen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen.

Immobilienportfoliorisiken

Die S IMMO besitzt ein ertrags- und cashflowstarkes Immobilienportfolio, das sich zu 100 % in der Europäischen Union befindet. Das Portfolio setzt sich vorwiegend aus Büros und Einkaufszentren zusammen. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort, der beabsichtigten Nutzung sowie dem technischen Standard ab. Die Attraktivität des Standortes, die mögliche Nutzung der Objekte sowie die ESG-Konformität der Objekte können daher die finanzielle Lage der S IMMO erheblich beeinflussen. Die langfristige Wertschöpfung, die im Geschäftsmodell der S IMMO verankert ist, hat sich auch in Krisenzeiten als sehr robust erwiesen.

Vermietungs- und Mietausfallrisiken

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den verschiedenen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Grundsätzlich besteht immer ein gewisses Vermietungsrisiko auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte – auch bei Vertragsverlängerungen. Die Konkurrenzsituation kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad bzw. auf Vertragsverlängerungen auswir-

ken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümer:innen um namhafte, attraktive Mieter:innen besteht immer. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten, in denen die S IMMO tätig ist, können die Mieten unter Druck kommen. Dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert. Außerdem unterliegt die S IMMO dem Mietausfallrisiko. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern oder geeignete kreditwürdige Mieter:innen zu finden, die bereit sind, längerfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betreffenden Immobilien. Darüber hinaus kann es zu langen Leerständen kommen. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten kann die S IMMO dazu gezwungen sein, Mietenkungen zu akzeptieren, um den Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Die Bonität von Mieter:innen, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass Mieter:innen insolvent werden oder sonst außerstande sind, ihren Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen.

Trends wie New Work (Vier-Tage-Woche, hybride Arbeitsmodelle, Open-Space-Büros) haben das Arbeitsumfeld in Büros verändert, was in weiterer Folge zu einem Sinken des Büroflächenbedarfs bei Mieter:innen führen kann. Generell kann es in Zeiten wirtschaftlichen Abschwungs und steigender Mietbelastungen für Mieter:innen auf Grund von Inflation – auch unabhängig von neuen Arbeitsmodellen – zum Wunsch nach Flächen- oder Mietreduktionen kommen. Auch können sich dadurch Umzüge und Neuanmietungen reduzieren, da abgewartet wird, bis sich die wirtschaftliche Lage wieder entspannt. Durch aktives Asset Management und einen laufenden Austausch mit ihren Mieter:innen versucht die S IMMO, diesen Tendenzen entgegenzuwirken.

Immobilienentwicklungsrisiken

Im Bereich von Immobilienentwicklungen können Risiken im Zusammenhang mit Verzögerungen bei der Erlangung von behördlichen Genehmigungen, Errichtungsdauer, Baukostenüberschreitungen, (Bau-)Qualitätsmängeln oder der Vermietung entstehen. Diesen Risiken begegnet die S IMMO mit regelmäßigen Qualitäts-, Kosten- und Terminkontrollen sowie Abweichungsanalysen.

Die Wirtschaftlichkeit von Projektrechnungen kann sich im Zeitablauf verschlechtern. Durch die konservative Entwicklungsstrategie der S IMMO und das damit verbundene Abwarten bis zur Entspannung der Baupreise und der Reduktion der Finanzierungskosten ist die S IMMO in diesem Bereich geringen Risiken ausgesetzt.

Bautechnische Risiken

Unter dem bautechnischen Risiko versteht man einerseits das Risiko auftretender Schäden an neu errichteten Objekten und Bestandsobjekten, welches die S IMMO durch branchenübliche Bauverträge mit erfahrenen Baufirmen, Gewährleistungsfristen und -garantien reduziert. Um Risiken in diesem Bereich in Grenzen zu halten, werden eingehende Prüfungen vor Ablauf der Gewährleistungsfristen veranlasst, um mögliche Schäden noch auf Kosten der Bauunternehmen zu beheben. Zur Absicherung gegen klassische Schäden bei Bestandsgebäuden wie Feuer oder Wasser schließt die S IMMO marktübliche Versicherungen ab. Gleichzeitig steigen Reparaturaufwendungen mit dem Lebensalter der Bestandsgebäude, wesentliche Anlagen müssen nach Ablauf der Nutzungsdauer getauscht werden. Durch aktives Asset Management und laufende Wartungen sowie sinnvolle Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die S IMMO stets bestrebt, gröbere negative Auswirkungen zu vermeiden.

Immobilienbewertungsrisiken

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilienpezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Neben den erwarteten Mieteinnahmen, dem technischen Zustand des Objekts und dem Vermietungsgrad berücksichtigen Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, nicht umlegbare Betriebskosten, Ansprüche Dritter auf Basis von Umweltrisiken oder mit bestimmten Baumaterialien verbundene Risiken. Jede Wertänderung einer Immobilie kann den Bilanzgewinn oder -verlust und in weiterer Folge das Eigenkapital und die Kreditwürdigkeit der Gruppe beeinflussen. Die Gruppe bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Verkehrswert, wobei die Immobilien üblicherweise ein- bis zweimal im Jahr von externen Gutachter:innen bewertet werden. Im Geschäftsjahr 2025 kam es zu einem negativen Immobilienbewertungsergebnis.

Finanzielle Risiken

Die Steuerung von finanziellen Risiken beinhaltet für die S IMMO Gruppe vor allem die Berücksichtigung von Liquiditäts-, Zinsänderungs-, Finanzierungs-, Kredit- und Währungsrisiken.

Liquiditätsrisiken

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme der S IMMO Gruppe laufend unter Einbeziehung der Fachabteilungen evaluiert, um frühzeitig liquiditätssichernde/-stärkende Maßnahmen ergreifen zu können. Die Gruppe verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Weiters tätigt sie Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, um die angestrebten Ziele zu erreichen, sowie zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner:innen die Verpflichtungen aus den Absicherungs- oder Veranlagungsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen (Kontrahentenrisiko). Diesem Risiko begegnet die S IMMO Gruppe, indem sie Veranlagungs- und Absicherungsgeschäfte nur bei namhaften Banken mit guter Bonität abschließt. Im Falle einer Verschärfung der Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und daraus resultierender restriktiverer Kreditvergabe sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen. Würde es der S IMMO nicht oder nicht zeitgerecht gelingen, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, könnte dies die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen, erheblich beeinträchtigen. Weiters besteht das Risiko, Anleihen nicht zurückzahlen zu können. Eine aus mangelnder Verfügbarkeit freier Liquidität resultierende Unfähigkeit, den Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Bonität dieser beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiken

Die Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sehen einen variablen Zinssatz basierend auf dem Drei-Monats-EURIBOR als Referenz-Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsendienstes erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Im abgelaufenen Geschäftsjahr ging die Inflation in der EU von 2,7 % auf 2,3 % zurück. Im Euroraum fiel sie von 2,4 % auf 1,9 % am Jahresende. Dies ging einher mit einer Leitzinssenkung der EZB. Der Leitzins liegt aktuell bei 2 %. Im Ausblick auf die kommenden Monate scheint dieses Leitzinsniveau stabil zu bleiben. Zwar dürfte die Inflation weiter leicht zurückgehen, doch bestehen einige Risiken, die zu einem sprunghaften Anstieg der Inflation führen könnten. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2025 waren 100,0 % (31.12.2024: 99,9 %) der Kreditverbindlichkeiten – ausschließlich an den Drei-Monats-EURIBOR gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. Per 31.12.2025 war das variabel verzinsten Finanzierungportfolio zur Gänze abgesichert. Die Gruppe verfolgt grundsätzlich das Ziel, Risiken weitgehend abzusichern. Die durchgeführten Sensitivitätsanalysen, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (siehe Anhang, Kapitel 5.2.5.), zeigen, dass das Risiko eines steigenden Zinsaufwands, der auf Zinssatzänderungen zurückzuführen ist, für die S IMMO Gruppe als gering zu beurteilen ist.

Finanzierungsrisiken

Es ist zu beobachten, dass Banken infolge der Taxonomie-Verordnung der Erfüllung von ESG-Kriterien des Finanzierungsobjekts bei der Prüfung von Finanzierungsanfragen mehr Bedeutung zumessen. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung durch die Finanzierungspartner:innen. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger:innen unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber:innen (zum Bilanzstichtag per

31.12.2025 waren es 11 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2025 hatten die Bankverbindlichkeiten eine durchschnittliche Laufzeit von etwa 3,6 Jahren. Die Fristigkeit der Finanzierungen entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht und an diese berichtet. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Verkehrswerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2025 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 43,1 % (31.12.2024: 41,8 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen betrug 12,1 % (31.12.2024: 8,1 %) des Immobilienvermögens. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

Kreditrisiken

Als Kreditrisiko wird unter anderem die Gefahr verstanden, dass Vertragspartner:innen ausfallen oder ihre Verpflichtung nicht mehr rechtzeitig oder zur Gänze erfüllen können (Gegenpartei-ausfallrisiko). Treten Kreditrisiken ein, können daraus für die Gesellschaft finanzielle Schäden entstehen. Diesem Risiko wirkt die Gesellschaft zum einen mit einer sorgfältigen Auswahl der Vertragspartner:innen und zum anderen mit Garantien und einer entsprechenden Vertragsgestaltung in Form von Strafzahlungen oder anderen Entschädigungen entgegen. Kann eine Forderung teilweise oder gänzlich nicht eingebracht werden, wird sie abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Zusätzlich kann zum Kreditrisiko noch das Länderrisiko gezählt werden. Darunter versteht man spezielle Verlustrisiken, die sich aus unsicheren politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen eines anderen Staats ergeben. In Folge können sich ebenfalls Schwierigkeiten bei der Eintreibung von Forderungen gegenüber ausländischen Vertragspartner:innen ergeben. Dieses Risiko minimiert die S IMMO, indem sie nur in EU-Ländern mit stabiler Rechtslage tätig ist.

Fremdwährungsrisiken

Kreditfinanzierungen der S IMMO Gruppe sind fast ausschließlich in Euro denominated und die Mietverträge sind überwiegend an den Euro gebunden. Daher ist das unmittelbare cashwirksame Fremdwährungsrisiko als gering anzusehen. Mittelbar könnte sich ein verändertes Umfeld in einer anderen Währung auf die Kaufkraft der Kund:innen vor Ort auswirken, was mittelfristig eine Auswirkung auf die Immobilienbewertungen hätte. Buchhalterisch könnten auch kurzfristige, nicht cashwirksame Fremdwährungseffekte in der Gewinn- und Verlustrechnung schlagend werden.

ESG-Risiken

Die Steuerung von ESG-Risiken umfasst für die S IMMO unterschiedliche Risiken der ESG-Kriterien Umwelt, Soziales und Governance. Rechtliche und regulatorische Vorgaben wie beispielsweise das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) und die EU-Taxonomie-Verordnung erfordern dabei eine Auseinandersetzung mit konkreten Nachhaltigkeitsrisiken unter anderem in den Bereichen Klimawandel, Arbeitnehmer:innen, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Im folgenden Teil des Risikomanagementberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den in der nichtfinanziellen Erklärung genannten Themen sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung dieser Risiken beschrieben.

Umweltrisiken

Die S IMMO ist diversen Umwelt- und Klimarisiken ausgesetzt, welche sowohl im Betrieb als auch bei der Immobilienentwicklung auftreten können. Diese Risiken können auf Grund von geografischen Gegebenheiten, aber auch insbesondere im Zusammenhang mit dem voranschreitenden Klimawandel entstehen. Diese Klimarisiken sind in physische und transitorische Risiken zu unterscheiden. Speziell die in diesem Abschnitt angeführten Angaben zum Klimarisikomanagement der S IMMO erfolgen vor dem Hintergrund der Anforderungen der EU-Taxonomie sowie in Anlehnung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Die strategische Überwachung der Umweltrisiken – einschließlich der Klimarisiken – und die Verfolgung möglicher Chancen obliegen dem Vorstand sowie dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats. Die operative Identifikation, Bewertung und Steuerung der Risiken ist Aufgabe der konzernübergreifenden Funktion Risk Management.

Zu den nicht durch den Klimawandel beeinflussten, wesentlichen Risiken gehören mögliche nukleare Zwischen- und Störfälle im geografischen Einzugskreis der eigenen Tätigkeit sowie die Erdbebengefahr – insbesondere in Rumänien. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung fließt daher in Entscheidungen bei der Planung und statischen Berechnung der Entwicklungsprojekte, der Ankaufsobjekte sowie beim Abschluss adäquater Gebäude- und Spezialversicherungen mit ein. Repa-

turen an Gebäuden, die auf Grund von Erdbebenschäden notwendig werden können, werden zudem von Versicherungen gedeckt. Davon abgesehen kann es zu Beeinträchtigungen kritischer Infrastruktur kommen, insbesondere in Form von Ausfällen, Engpässen oder Verunreinigungen der Energie- und Wasserversorgung von Immobilien und Entwicklungsprojekten.

Bei Bautätigkeiten geht ein potenzielles Risiko von den verwendeten Materialien und im Speziellen von gefährlichen Baustoffen aus. In diesem Zusammenhang sind auch Gesetzesänderungen und Änderungen von umwelt- oder sicherheitsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen, da diese die Entfernung bzw. den Austausch von Materialien erforderlich machen können. Um die Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf die Umwelt zu reduzieren, werden Baustoffe im Zuge von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen – wo möglich – durch umweltverträgliche Alternativen ersetzt. Zusätzlich ergeben sich auf Grund einer möglichen Kontamination durch schädliche Substanzen und Kriegsmaterial Risiken für Gebäude, Grundstücke und die Umwelt. In Bezug auf Bautätigkeiten können für Anrainer:innen Risiken aus der temporären Lärm- und Staubbelastung entstehen.

Um den Anforderungen der EU-Taxonomie hinsichtlich einer höchstauflösenden Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung im Einklang mit der hohen Lebensdauer von Immobilieninvestitionen gerecht zu werden, werden seit 2022 alle Gebäudeimmobilien der S IMMO mindestens alle zwei bis drei Jahre einer technologie- und wissenschaftsbasierten Klimarisikoanalyse durch einen externen Dienstleister unterzogen und die Ergebnisse in die konzerninterne Risikobewertung integriert. Dafür werden die einzelnen Objekte einer Szenarioanalyse, bezogen auf die repräsentativen Konzentrationspfade RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 und RCP8.5 je nach Datenverfügbarkeit mit Zeithorizonten zwischen 2040 und 2100, für alle relevanten physischen Klimarisikokategorien unterzogen und die Risiken anhand eines Durchschnitts dieser Konzentrationspfade bewertet. Weitere Details können dem Kapitel Umweltinformationen ab Seite 62 entnommen werden.

Im Bereich der akuten physischen Risiken werden Sturm, starke Niederschläge und Hochwasser als wesentlich eingestuft, da davon auszugehen ist, dass diese zunehmend häufiger und heftiger auftreten werden als in der Vergangenheit. Darüber hinaus bergen diese akuten Risiken ein direktes Gefahrenpotenzial für Immobilienschäden und die daraus resultierende zeitweise eingeschränkte Nutzbarkeit der Gebäude. Bei den dauerhaft wirkenden chronischen physischen Risiken werden primär Hitze- und Wasserstress als wesentlich eingestuft, wobei letzterer den Gebäudebetrieb in vielen Fällen nur bedingt beeinträchtigen würde. Hingegen und über alle physischen Klimarisiken hinweg ist besonders der Hitzestress als signifikant einzustufen. Auf Grund der geografischen Lage und eines gemäßigt kontinentalen Klimas sind hiervon insbesondere die Immobilien

am Standort Bukarest betroffen, wobei aktuell diesem Risiko vor allem mit einer entsprechenden Dimensionierung der Kälte- und Kühltechnik der Gebäude begegnet wird.

Des Weiteren ergeben sich durch den Umgang von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft mit dem Klimawandel transitorische Klimarisiken für das Unternehmen. Eine drastischere Besteuerung von Treibhausgasemissionen sowie die einhergehende technologische Notwendigkeit von Investitionen in erneuerbare Energieerzeugung, Verbesserung der Energieeffizienz sowie Digitalisierung und Vernetzung der Gebäude werden zu signifikanten Kostentreibern, wobei auch das Risiko potenzieller Fehlinvestitionen in Technologien gegeben ist. Gleichzeitig können durch emissionsärmere technische Lösungen erhebliche Marktrisiken aktiv gesenkt werden, primär der Wertverlust CO₂-intensiver Gebäude, die schwierigere Vermietbarkeit CO₂-intensiver Gebäude sowie erhöhte Kosten durch höhere Energie- und Rohstoffpreise. Zusätzlich spiegeln die zu bedienenden erweiterten Anforderungen an die Berichtslegung die Präferenzen von Anleger:innen und Geldgeber:innen für Produkte und Geschäftsmodelle mit hoher ESG-Ausrichtung wider, weshalb die S IMMO fortlaufend Umfang, Verfügbarkeit und Transparenz ihrer ESG-Daten verbessert.

Klimarisiken wirken nicht nur durch den Klimawandel auf das Unternehmen, sondern im Sinne der doppelten Wesentlichkeit besteht umgekehrt auch das Risiko, dass das Unternehmen den Treibhauseffekt und somit den Klimawandel weiter vorantreibt. Die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden sind grundsätzlich treibhausgasintensiv, womit sich eine besondere Verantwortung der S IMMO zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasemissionen ergibt. Eine portfolioweite und objektbezogene Verbrauchsdatenüberwachung und die Berechnung der Treibhausgasemissionen gemäß dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) sollen dazu dienen, auf Basis vollständiger und detaillierter Daten gezielt mögliche Optimierungen zu identifizieren und zu realisieren. Um diesem Vorhaben einen strategischen Rahmen zu geben, sind konkrete Einsparungsziele Teil der ESG-Strategie der S IMMO, welche bereits etabliert wurden bzw. sich nun in der Umsetzung befinden. Details zur ESG-Strategie finden sich auf Seite 79. Nähere Angaben zum Umgang mit Energie und Emissionen sind der nichtfinanziellen Erklärung ab Seite 82 zu entnehmen.

Neben den Risiken bietet der Klimawandel auch Chancen für die S IMMO, beispielsweise durch die Erfordernis der Steigerung der eigenen Ressourceneffizienz, sowohl im Bau als auch im Betrieb, wobei der Trend hin zur Kreislaufwirtschaft den finanziellen Anreiz der Wiederverwendbarkeit von Materialien steigert und ihr somit eine stärkere wirtschaftliche Grundlage gibt. Insbesondere im Gebäudebetrieb können durch einen effizienteren Einsatz von Energie und Wasser sowohl Geld als auch

Treibhausgasemissionen direkt und merklich eingespart werden, weshalb die S IMMO hier kurzfristig das größte Potenzial sieht. Der vermehrte Einsatz lokaler, erneuerbarer Energiegewinnung führt zu einem höheren Unabhängigkeitsgrad der Immobilien bei gleichzeitiger Emissionseinsparung. Eine breite und frühzeitige Umsetzung solcher Maßnahmen kann dabei auch Marktchancen bei klimabewussten Mieter:innen und Partnerunternehmen eröffnen und die Resilienz des Unternehmens längerfristig gewährleisten, wobei zusätzliche Investitionen durch Effizienzgewinne ausgeglichen oder sogar überkompensiert werden können.

Die angeführten Klimarisiken und -chancen beeinträchtigen die Resilienz der Konzernstrategie und das grundsätzliche Geschäftsmodell bisher in keinem wesentlichen Ausmaß. Gleichwohl finden sie auf Grund ihrer strategischen Berücksichtigung explizit Eingang in die operative und finanzielle Planung der S IMMO, um entsprechende Maßnahmen zur Risikominimierung und Nutzung von Chancen nach angemessener Beurteilung zu realisieren.

Soziale Risiken

Die sozialen Risiken der S IMMO unterteilen sich in die zwei Bereiche Mieter:innen sowie Stakeholder:innen und Gesellschaft. Im Rahmen der Synergieeffekte wurde das Personal der S IMMO AG in die CPI Europe AG übernommen. Aus diesem Grund wird das Risiko im Zusammenhang mit Mitarbeiter:innen von der CPI Europe AG überwacht.

Mit Blick auf die Mieter:innen kann es im Rahmen der Gebäudenutzung zu Personenschäden bei Mieter:innen, Besucher:innen und Passant:innen kommen, sollte die S IMMO als Eigentümerin ihren Eigentümer- und Betreiberpflichten nicht ausreichend nachkommen. Zu jedem Zeitpunkt wird deshalb sichergestellt, dass allen Verantwortungen durch entsprechende personelle und physische Vorkehrungen an den Immobilien Rechnung getragen wird. Des Weiteren besteht das Risiko, dass auf Grund von Unzufriedenheit seitens der Mieter:innen Mietverhältnisse gekündigt oder nicht verlängert werden, was in Folge einen Rückgang des Vermietungsgrads bedingen kann. Mieteinnahmen können außerdem durch Wirtschaftskrisen, regulatorische Eingriffe und andere Beschränkungen der Geschäftstätigkeiten der Mieter:innen negativ beeinflusst werden.

Zu den Risiken in Bezug auf alle Stakeholdergruppen zählen das Reputationsrisiko des Unternehmens, das Auftreten weiterer Gesundheitskrisen sowie Arten von ziviler Unruhe, politischer Gewalt, Terrorismus und Krieg, welche sich gesamtgesellschaftlich in ihrem Auftreten und in ihrem Ausmaß kaum vorhersehbar auswirken können.

Governance-Risiken

Der Verhaltenskodex der S IMMO verpflichtet die Organe und Mitarbeiter:innen, der Verhaltenskodex für Lieferanten ebendiese zu einem Verhalten, das den ethischen Standards des Unternehmens entspricht. Es besteht das Risiko, dass Inhalte dieses Kodex nicht eingehalten werden. Mitarbeiter:innen, die Kenntnis von einem nachweislichen oder möglichen Verstoß gegen den Verhaltenskodex oder darin angeführte Compliance-Richtlinien erlangen, haben diesen unverzüglich entweder dem Compliance Management der S IMMO zu melden oder eine entsprechende Meldung anonym über das auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugängliche digitale Whistleblower-System abzugeben. Die weiteren Governance-Risiken gliedern sich in die Bereiche Menschenrechte, Korruption, rechtliche und regulatorische Verstöße, außerdem Risiken mit Bezug auf Vorstand und Aufsichtsrat sowie Datenschutz und IT.

Im Bereich Menschenrechte wird der Umgang mit ebendiesen durch eine Organisationsrichtlinie geregelt und prozessual verankert. Als besonders relevant hat die S IMMO die folgenden Menschenrechtsrisiken identifiziert:

- Diskriminierung und Verletzung von Minderheitsrechten
- Sexuelle Belästigung
- Sklaverei, Folter, Zwangs-, Pflicht- und Kinderarbeit
- Eingriff in die Freiheitsphäre von Einzelpersonen
- Verletzung der Rechte auf Versammlung, Vereinigung, Kollektivverhandlungen und Streik
- Ungleiche und/oder unzulängliche Arbeitsbedingungen und Entlohnung
- Überschreitung von Arbeitszeiten
- Unzureichender Mutterschutz

Zentrale Anlaufstelle für alle Beschwerden und Verdachtsmeldungen hinsichtlich tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsbeeinträchtigungen ist das Compliance Management der S IMMO. Des Weiteren kann in erster Instanz auch das lokale Management in den Niederlassungen kontaktiert werden. Eine anonyme Meldung kann außerdem über das digitale Whistleblower-System des Konzerns abgegeben werden. Alle drei Kanäle stehen unternehmensinternen und -externen Personen gleichermaßen stets offen. Sämtliche gemeldeten Vorfälle laufen beim Compliance Management ein und werden vertraulich und unter Zusicherung der Wahrung der Anonymität behandelt. Bei Bestätigung eines Verdachtsfalls werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert. Details zum Umgang mit Menschenrechtsrisiken und den zu Grunde liegenden internationalen Rahmenwerken sind in der nichtfinanziellen Erklärung ab Seite 111 dargestellt. Darüber hinaus sind die Inhalte der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte auf www.simmoag.at/menschenrechte sowie das digitale Whistleblower-System im Intranet für alle Mitarbeiter:innen ersichtlich, wobei auch eine jährliche Schulung zum Thema Whistleblowing für die gesamte Belegschaft verpflichtend ist.

Seit 2022 erfolgen jährliche Schulungen der Mitarbeiter:innen zu den Inhalten und der Umsetzung der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte sowie des digitalen Whistleblower-Systems.

Im täglichen Wirtschaften ist das Risiko von Korruptionsfällen stets gegeben. Die S IMMO ist unter anderem in Ländern mit einem niedrigeren Ranking nach dem Corruption Perceptions Index tätig, wodurch es im Ernstfall zu Gesetzesverletzungen und in weiterer Folge zu Strafzahlungen kommen kann. Die S IMMO hat ihren Organen und Mitarbeiter:innen neben dem Verhaltenskodex auch ein eigenes Regelwerk zur Hintanhaltung derartigen Verhaltens gegeben. Die auch auf der Website der Gesellschaft veröffentlichte Richtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption regelt die strukturellen und prozessualen Maßnahmen, um auch nur den Anschein von Bestechlichkeit, Vorteilsannahme und Korruption zu vermeiden. Diese verbindliche Richtlinie ist darauf ausgerichtet, die Sensibilisierung jeder einzelnen Person zu stärken und das Bewusstsein für die Folgen von Korruption und die Möglichkeiten ihrer Bekämpfung zu schaffen. Zu den Inhalten des Verhaltenskodex und der Richtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption werden seit dem Geschäftsjahr 2022 jährlich verpflichtende Schulungen abgehalten.

Als international tätiger Immobilienkonzern mit Gesellschaften in mehreren europäischen Ländern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von unterschiedlichen – laufenden Änderungen unterworfenen – nationalen Steuersystemen konfrontiert. Änderungen der lokalen steuerlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel bei den immobilienbezogenen Steuern, Umsatz- oder Ertragsteuern) sowie Unsicherheiten bzw. unterschiedliche Auffassungen in Bezug auf die Auslegung der vielfach komplexen steuerlichen Vorschriften können zu nicht geplanten Steuerbelastungen führen und stellen damit stets ein Ertragsrisiko dar. Die S IMMO versucht, allfällige Konsequenzen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit lokalen Steuerexpert:innen frühzeitig zu erkennen sowie bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und trifft für aus Betriebsprüfungen bzw. steuerlichen Verfahren bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorge.

Die S IMMO Gruppe operiert in einem regulatorischen Umfeld, dessen Vorschriften – insbesondere in den Bereichen Arbeits-, Finanz-, Kartell-, öffentliches und Umweltrecht – mit hohen Strafdrohungen anwendbar sind oder sein werden. Die von der Gesellschaft ergriffenen Maßnahmen können sich als unzureichend herausstellen, Verstöße gegen Rechtsvorschriften hintanzuhalten und damit die Verhängung von hohen Geldstrafen nach sich ziehen. Mit Bezug auf die Organe der S IMMO bestehen zusätzliche Risiken in Form von potenziell überhöhten Vorstandsremunerationen, Betrug und mangelnder Diversität in Vorstand und Aufsichtsrat, welchen die S IMMO mit einer transparenten Vergütungspolitik und strengen Compliance-Richt-

linien begegnet. Im Nominierungsprozess und der Zusammensetzung der Organe werden unterschiedliche Diversitätskriterien, beispielsweise im Hinblick auf Know-how, Herkunft und Alter, berücksichtigt.

Trotz aller Sorgfalt sowie systemischer und prozessualer Vorkehrungen besteht das Risiko, dass es im Rahmen von Cyberangriffen und unerlaubter Offenlegung zu Verletzungen der Persönlichkeitsrechte und Privatsphäre von Personen kommt, vor allem im Bereich der Daten von Mitarbeiter:innen und Mieter:innen. Diesem Risiko begegnet das Unternehmen mit laufendem Monitoring der Judikatur sowie gegebenenfalls mit Anpassungen seiner Richtlinien, Infrastruktur und Prozesse in Bezug auf Datenschutz, um die Anzahl der Verletzungen und in Folge Forderungen zu minimieren und diese gegebenenfalls zeitgerecht zu erfüllen. Außerdem werden die Mitarbeiter:innen jährlich zu Datenschutzthemen verpflichtend geschult. IT-Sicherheitsrisiken gewinnen insbesondere im Licht einer erheblich zunehmenden Digitalisierung von Unternehmensabläufen an Bedeutung. Unter IT-Sicherheitsrisiken versteht die S IMMO die Gefahr, dass die Vertraulichkeit, Verfügbarkeit oder Integrität von Unternehmensdaten durch missbräuchliche Veröffentlichungen, Verschlüsselungen oder Verluste verletzt wird und das Unternehmen oder Personen daran hindert, ihre Aufgaben oder Prozesse zeitgerecht und erfolgreich umzusetzen. Dies kann vor allem die Folge von unzureichenden Berechtigungskonzepten, Cyberangriffen und Diebstahl von Hardware sein. Um diese Risiken zu minimieren, werden laufend IT-Sicherheitslücken identifiziert und behoben. Die S IMMO verfügt über ein zentrales Benutzer- und Log-Management und setzt rund um die Uhr ein intelligentes Cyberabwehrprogramm und Programme zur automatisierten Erkennung von Datensicherheitsrisiken ein. Des Weiteren werden Festplatten, Datenträger und mobile Geräte verschlüsselt und Server in einem ausfallsicheren Rechenzentrum eines externen Dienstleisters gehostet. Die Datensicherheitsrichtlinie des Unternehmens wird ständig weiterentwickelt und seit dem Jahr 2022 werden jährlich verpflichtende Mitarbeiterschulungen zur Datensicherheit abgehalten. Trotz aller getroffenen Maßnahmen kann ein Ausfall der IT-Infrastruktur bzw. ein Cyberangriff auf die Systeme der S IMMO nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Auswahl von und der Zusammenarbeit mit ihren Geschäftspartner:innen und Lieferant:innen legt die S IMMO großen Wert auf die vertraglichen Rahmenbedingungen und Regelungen, wobei die Einhaltung der hohen gesetzlichen Standards und Bestimmungen innerhalb der Europäischen Union dabei das Mindestmaß darstellt. Die Zusammenarbeit erfolgt hier zu meist mit renommierten und anerkannten Partner:innen, welcher ein entsprechender Auswahlprozess vorangeht. Somit wird auch das finanzielle Risiko der Strafzahlungen oder gesetzlichen Restriktionen minimiert.

Sonstige Risiken

Generelle externe Risiken

Generelle externe Risiken können beispielsweise eintreten, wenn Unbefugte in die Firmenräumlichkeiten eindringen und Schäden durch Vandalismus oder Diebstahl verursachen. Auch Brand- und Wasserschäden oder das Fehlen von geeigneten Geschäftspartner:innen zählen zu den generellen externen Risiken. Durch das Eintreten dieser kann es zu einer Einschränkung oder einem Stillstand des Betriebs kommen.

Rechtsrisiken

Die S IMMO ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Diese resultieren unter anderem aus Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit der S IMMO (zum Beispiel Streitigkeiten aus Immobilientransaktionen oder mit Baufirmen bzw. Mieter:innen) und regulatorischen Risiken. Für laufende Rechtsstreitigkeiten werden gegebenenfalls im gemäß IFRS erforderlichen Ausmaß Rückstellungen gebildet. Da der Ausgang (schieds-)gerichtlicher Verfahren in der Regel schwer vorhersehbar ist, können über die dotierten Rückstellungen hinausgehende Aufwendungen entstehen. Signifikante Risiken können sich auch aus Veränderungen der Rechtslage ergeben, zumal die S IMMO in einem stark regulierten Umfeld und in verschiedenen Jurisdiktionen tätig ist. In der S IMMO Gruppe sind zum Bilanzstichtag mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

Sonstige operationale Risiken

Sonstige operationale Risiken betreffen Risiken im Zusammenhang mit Systemen und Prozessen innerhalb der Organisation. Um einen unterbrechungsfreien Ablauf in einer Organisation sicherzustellen, wird eine entsprechende Hardware und Software benötigt, die die notwendige Verarbeitungskapazität und die betrieblichen Bedürfnisse des Unternehmens unterstützt. Andernfalls kann es zu Verarbeitungsfehlern, Datenverlusten, fehlerhaften Daten oder Stillstandzeiten kommen. Gleiches gilt, wenn neue IT-Produkte nicht in das bestehende IT-Umfeld integriert werden können oder eine Technologieentwicklung fehlerhaft eingeschätzt wurde. Um Doppelarbeit oder einem erhöhten Abstimmungsbereich entgegenzuwirken, ist eine klare Definition von Verantwortlichkeiten und Abläufen essenziell.

Nichtfinanzielle Erklärung

Allgemeine Informationen

ESRS 2 Allgemeine Angaben

Grundlagen für die Erstellung

BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitsklärungen

(BP-1_01, BP-1_02)

Konsolidierungskreis und Portfolio

Diese nichtfinanzielle Erklärung wurde auf konsolidierter Basis erstellt. Sie umfasst die S IMMO AG und alle konsolidierten Tochtergesellschaften (siehe Abschnitt 2.2.4. des Konzernabschlusses des Geschäftsberichts 2025). Die nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen werden als Teil der Wertschöpfungskette des Unternehmens betrachtet. Das Portfolio des Unternehmens umfasste zum 31.12.2025 104 Bestandsimmobilien.

Die nichtfinanziellen Daten beziehen sich auf das gesamte Immobilienportfolio der Gruppe (in Österreich, Deutschland, Tschechien, Rumänien, Ungarn und der Slowakei), d. h. Daten für Standorte, die von der Gruppe betrieben und an Dritte vermietet werden.

(BP-1_04)

Die nichtfinanzielle Erklärung umfasst die Auswirkungen und Risiken sowie deren Management, die sich wie unten beschrieben auch auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette der Gruppe beziehen. Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette der S IMMO wurde bei der Identifizierung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt. Eine detaillierte Beschreibung der berücksichtigten Wertschöpfungskette findet sich in Abschnitt SBM-1 dieses Kapitels.

BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

(BP-2_01)

Alle Zeitangaben, entsprechen den in ESRS 1 Abschnitt 6.4 festgelegten Zeithorizonten: kurzfristig bezieht sich auf das Berichtsjahr, mittelfristig umfasst den Zeitraum vom Ende des Berichtsjahres bis zu fünf Jahren, und langfristig bezieht sich auf Zeiträume von mehr als fünf Jahren.

(BP-2_03, BP-2_04, BP-2_05, BP-2_06, BP-2_07, BP-2_08, BP-2_09)

Die S IMMO strebt nach maximaler Genauigkeit. Daher werden in den meisten Fällen einschließlich der Daten der Wertschöpfungskette, wie z. B. beim Energie- und Wasserverbrauch der

Mieter:innen, Ist-Daten für die ausgewiesenen Kennzahlen verwendet. Schätzungen werden nur in den Fällen verwendet, in denen die Ist-Daten bis zum Ende des Erhebungszeitraums nicht verfügbar sind. Einzelheiten finden sich in den Abschnitten über die Kennzahlen in E1-5, E1-6, E3 und E5.

(BP-2_10, BP-2_11, BR-2_12)

Es gab keine wesentlichen Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung der Nachhaltigkeitsinformationen im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum gemäß ESRS 1, Abschnitt 7.4, mit Ausnahme einer Umgliederung innerhalb der Scope-3-Emissionen, einer Änderung der Emissionsfaktoren in Scope 2 sowie einer Anpassung der Methodik im Bereich Wasser.

- Scope 2: Die Emissionsfaktoren haben sich im Vergleich zum vorherigen Berichtsjahr geändert. Daher sind Veränderungen bei den Scope-2-Emissionen zu erwarten.
- Scope 3: Emissionen von Mietern, die zuvor unter Scope 3.03 ausgewiesen wurden, wurden im aktuellen Berichtszeitraum in Scope 3.13 umgegliedert. Diese Umgliederung erfolgte zur Angleichung an das GHG-Protokoll und hat keinen Einfluss auf die Gesamtmenge der berichteten Scope-3-Emissionen.
- ESRS E3 – Wasser-Methodik: Die Kennzahlen für die gesamte in die Umwelt eingeleitete Wassermenge, die gesamte Nutzung von kommunalem Wasser (innerhalb und außerhalb der Organisation) sowie die gesamte Wasserentnahme durch Förderung (innerhalb und außerhalb der Organisation) wurden im Vorjahr nicht berichtet und sind in diesem Berichtsjahr erstmals enthalten. Daher können keine Vergleichszahlen für 2024 angegeben werden.

Sofern nicht anders angegeben, wurden die KPIs von keiner externen Partei außer den beauftragten Assurance-Dienstleister:innen validiert.

(BP-2_13 bis 15)

Bei der Erstellung und Darstellung der Informationen in der nichtfinanziellen Erklärung 2024 wurden keine wesentlichen Fehldarstellungen festgestellt.

(BP-2_16)

Die nichtfinanzielle Erklärung wurde gemäß den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt. Basierend auf der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung geltenden Gesetzgebung in Österreich gilt sie als freiwillig. Die nichtfinanzielle Erklärung unterliegt einem Zusicherungsvermerk zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Damit wird gleichzeitig die Verpflichtung zur Erstellung einer nichtfinanziellen Erklärung im Lagebericht (§ 267a im UGB) erfüllt und gemäß der EU-Richtlinie 2014/95/EU über die Offenlegung nichtfinanzieller Informationen (NFI-Richtlinie) und deren Umsetzung im österreichischen Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) werden die erforderlichen Informationen für die „Nichtfinanzielle Erklärung“ abgedeckt und als Teil des Konzernlageberichts im Geschäftsbericht 2025 erstellt und veröffentlicht. Darüber hinaus werden die Offenlegungspflichten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 zur Identifizierung nachhaltiger Finanzströme (EU-Taxonomie-Verordnung) einschließlich der damit verbundenen delegierten Rechtsakte in diesem Bericht behandelt. Änderungen in der Berichterstattung im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum werden in den entsprechenden Abschnitten dieser Erklärung offengelegt.

(BP-2_20)

In Bezug auf die folgenden Datenpunkte wird auf den Konzernabschluss 2025 verwiesen:

- GOV-5 (siehe Risikobericht)
- SMB1 (siehe Portfoliobericht)
- EU-Taxonomie-Umsatz (siehe GuV)
- EU-Taxonomie-CapEx (siehe Anlagenspiegel)

Governance

GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

(GOV-1_01-03 GOV-1_04,G1,GOV-1_01, G1.GOV-1_02)

Die duale Führungsstruktur der S IMMO AG besteht aus einem Vorstand und einem Aufsichtsrat. Diese Organe sind sowohl in ihrer Zusammensetzung als auch in ihren Funktionen streng voneinander getrennt und nehmen daher die ihnen zugewiesenen Aufgaben unabhängig voneinander wahr. Der Vorstand ist für die strategische Ausrichtung der S IMMO und die Leistungen der Gruppe in Bezug auf Nachhaltigkeit verantwortlich. Der Aufsichtsrat unterstützt und berät den Vorstand.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 bestand der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt wurden (Kapitalvertreter:innen). Der Vorstand bestand aus zwei Mitgliedern.

Kompetenzen der Leitungs- und Aufsichtsorgane

- Zum 31.12.2025 besteht der Vorstand aus Pavel Měchura und Vít Urbanec. Der Aufsichtsrat besteht aus Martin Matula, Vladislav Jirka und Matej Csenky.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind Expert:innen auf ihrem jeweiligen Gebiet und stellen sicher, dass fundierte Entscheidungen in Übereinstimmung mit regionalen

Marktrends, rechtlichen Rahmenbedingungen und Investitionsmöglichkeiten getroffen werden.

Martin Matula ist sowohl Vorsitzender des Aufsichtsrats als auch Vorsitzender des ESG-Ausschusses, während Matej Csenky Mitglied des ESG-Ausschusses ist. Beide verfügen über spezialisiertes Fachwissen im Bereich Nachhaltigkeit. Durch ihre beruflichen Tätigkeiten sind sie stets über relevante Themen und Entwicklungen auf dem neuesten Stand und zeigen ein starkes Engagement für kontinuierliche Weiterbildung, indem sie ihr Wissen in diesem Bereich aktiv erweitern

Vorstands- und Aufsichtsratsdiversität

(GOV-1_05, GOV-1_07)

Das Diversitätsbekenntnis der Gruppe spiegelt sich in den folgenden Punkten in Bezug auf die Leitungsorgane ohne Betriebsrat wider:

- Geschlechtervielfalt: 0 % (2024:16,7 %)Frauenanteil in den Leitungsgremien
- Altersvielfalt: Aufsichtsratsmitglieder mit einem Durchschnittsalter von 45,2 Jahren (2024: 43,7 Jahre) und Vorstandsmitglieder mit einem Durchschnittsalter von 52,2 Jahren (2024: 53,3 Jahren).
- Internationale Vertretung: 100 % der Vorstandsmitglieder verfügen über internationale Erfahrung. Diese ist zum Vorjahr unverändert.

Die Mitarbeiter:innen werden durch gewählte Betriebsräte vertreten, welcher 2021 eingerichtet wurden. Die Betriebsräte stehen in regelmäßigem Kontakt mit der Geschäftsleitung, sammeln Feedback von den Mitarbeiter:innen und treffen gemäß österreichischem Arbeitsrecht verbindliche Vereinbarungen mit dem Unternehmen.

Der Aufsichtsrat erklärt vor seiner Wahl seine Unabhängigkeit. Der Aufsichtsrat ist vollständig unabhängig, da keine Vertreter:innen des Betriebsrats unter den Mitgliedern sind. Für die Mitglieder des Vorstands gibt es kein vergleichbares Verfahren. Weitere Informationen können dem Corporate Governance Bericht entnommen werden.

(GOV-1_08, GOV-1_09)

Die Ausschüsse des Aufsichtsrats unterstützen den Aufsichtsrat, indem sie Aufgaben vorbereiten und Empfehlungen an den Gesamtaufsichtsrat abgeben. Der Gesamtaufsichtsrat entscheidet in allen Angelegenheiten. Die Mitglieder der Aufsichtsratsausschüsse werden vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte bestellt. Die wesentlichen Aufgaben und Pflichten der einzelnen Ausschüsse sind in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der S IMMO AG festgelegt. Details zu den Ausschüssen finden sich im Bericht des Aufsichtsrats. Im Geschäftsjahr 2025 hat der gesamte Aufsichtsrat die Aufgaben des ESG-Ausschusses wahrgenommen.

Die Verantwortung für die Überwachung der IROs ist in den Ausschüssen des Aufsichtsrats verankert. Die ESG-Integration in den Ausschüssen des Aufsichtsrats ist wie unten dargestellt strukturiert:

Organ	Zuständigkeiten in Bezug auf ESG gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat	Wesentliche Themen im Jahr 2025
Prüfungsausschuss (3 Mitglieder)	<ul style="list-style-type: none"> Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit der Abschlussprüfer:innen Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements sowie des Prüfungs- und Konzernprüfungsprozesses 	<ul style="list-style-type: none"> Vierteljährliche Überprüfung des Risikomanagementberichts Überprüfung und Genehmigung des doppelten Wesentlichkeitsanalyseprozesses und des Ergebnisses für die Berichterstattung 2025 Überprüfung der Ergebnisse des Prozesses der eingeschränkten Prüfungssicherheit zum Jahresende für die nichtfinanzielle Erklärung Überprüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses, Konzernabschlusses bzw. Jahresfinanzberichts
Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss) (3 Mitglieder)	<ul style="list-style-type: none"> Aushandeln von Verträgen mit Mitgliedern des Vorstands Festlegung der Vergütungspolitik für den Vorstand und den Aufsichtsrat 	<ul style="list-style-type: none"> Beurteilung der erforderlichen Kompetenzen in den Verwaltungsorganen im Hinblick auf Stellenbesetzungen Jährliche Überprüfung und Genehmigung, um sicherzustellen, dass die festgelegten Ziele zur Unternehmensstrategie, zum langfristigen Interesse und zur Nachhaltigkeit beitragen
ESG-Ausschuss (2 Mitglieder)	<ul style="list-style-type: none"> Fragen der Nachhaltigkeit sowie der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Verantwortung Festlegung der ESG-Strategie Umgang mit regulatorischen Anforderungen und ESG-bezogenen Risiken 	<ul style="list-style-type: none"> Bewertung der Unternehmensstrategie und -ausrichtung, bei der Umwelt-, Nachhaltigkeits-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) ein integraler Bestandteil sind

Die Rolle des Managements bei der Kontrolle, Steuerung und Überwachung der IROs

(GOV-1_10, GOV-1_11, GOV-1_12)

Auf Senior-Management-Ebene verantwortet der Head of ESG die Nachhaltigkeitsfunktion und wird dabei vom ESG-Ausschuss beaufsichtigt. Der Head of ESG ist für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategien, die Leistungsüberwachung und die Einhaltung der regulatorischen Anforderungen verantwortlich.

Darüber hinaus wurde auf Ebene der Geschäftsleitung ein ESG-Komitee eingerichtet, um das Management einzelner Nachhaltigkeitsthemen und -initiativen zu verbessern und die Überwachung nachhaltigkeitsbezogener IROs zu unterstützen. Dieser Ausschuss setzt sich aus Expert:innen verschiedener Bereiche zusammen, darunter Asset Management, Development, Einkauf, Compliance, Risikomanagement, Country Management, Investor Relations & Unternehmenskommunikation und Finance.

Die ESG-Abteilung ist für die gruppenweite Koordination und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der S IMMO verantwortlich und hat den Vorsitz des funktionsübergreifenden ESG-Komitees inne.

Die Abteilungsleiter:innen berichten Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen an den Head of ESG. Dieser berichtet vierteljährlich an den Vorstand und halbjährlich an den Aufsichtsrat.

(GOV-1_13)

Um eine bereichsübergreifende Abstimmung zu gewährleisten, müssen Nachhaltigkeitskontrollen und -verfahren in allen wichtigen Abteilungen verankert werden:

- Unternehmensführung und Strategie – Ausrichtung von Nachhaltigkeitszielen an der Unternehmensmission und der Risikobereitschaft
- Finanz- und Risikomanagement – Integration von ESG-Risiken in Investitionsentscheidungen, nachhaltigkeitsbezogene Finanzierungen und Berichterstattung
- Geschäftstätigkeit & Lieferkette – Implementierung von ESG-Kriterien in Beschaffungsentscheidungen
- Personal (HR) – Management des Mitarbeiterwohls, der Diversität und der Schulungsprogramme für Nachhaltigkeit
- IT & Datenmanagement – Verbesserung der ESG-Datenerfassung.

(GOV-1_14)

Der ESG-Ausschuss empfiehlt Zielsetzungsmethoden und stellt sicher, dass diese mit Branchenstandards und regulatorischen Anforderungen übereinstimmen. Die Strategie wird dann vom Aufsichtsrat genehmigt. Im vergangenen Geschäftsjahr nahm jedoch der gesamte Aufsichtsrat die Aufgaben des ESG-Ausschusses wahr. Der Vorstand integriert die Ziele in den Geschäftsbetrieb und die Leistungsindikatoren des Unternehmens.

Die Ziele sind in den strategischen Planungsprozess der Organisation eingebettet, um die Unternehmensleistung und das Risikomanagement zu fördern. Bei der Festlegung der wesentlichen Nachhaltigkeitsziele werden die Beiträge der wichtigsten

Stakeholder:innen, darunter Investor:innen, Mitarbeiter:innen und Aufsichtsbehörden, berücksichtigt.

Die vorgeschlagenen Ziele durchlaufen einen mehrstufigen Prüfungsprozess, in dem sie auf ihre Durchführbarkeit, ihre Auswirkungen und ihre Übereinstimmung mit den Unternehmenszielen bewertet werden, bevor sie vom Vorstand endgültig genehmigt werden.

Die Organisation gewährleistet eine systematische Nachverfolgung der Fortschritte bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele durch die folgenden Mechanismen:

- Performance-Dashboards und KPIs: Regelmäßige Leistungsbewertungen anhand von Leistungsindikatoren (KPIs) zur Messung der Fortschritte im Vergleich zu vordefinierten Zielen.
- Interne und externe Berichterstattung: Regelmäßige Nachhaltigkeitsberichte schaffen Transparenz über Erfolge, Herausforderungen und Anpassungen der Ziele.

Abhilfemaßnahmen und kontinuierliche Verbesserung:

- Regelmäßige Überprüfungen: Die Ziele werden jährlich überprüft, um ihre Relevanz und Wirksamkeit sowie den potenziellen Anpassungsbedarf zu bewerten.
- Anpassungen im Risikomanagement: Wenn der Fortschritt von den Erwartungen abweicht, werden Korrekturmaßnahmen durchgeführt, um die Strategien an die sich entwickelnden Geschäftsbedingungen anzupassen.
- Anreize und Leistungsanpassung: Die Vergütung und die Anreize des Vorstands sind an das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen geknüpft, um Engagement und Verantwortlichkeit zu fördern.

(GOV-1_15, GOV-1_16, GOV-1_17)

Der Aufsichtsrat bewertet regelmäßig die Kompetenzen, Kenntnisse und Erfahrungen der einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands, einschließlich der Frage, ob sie gemeinsam über einschlägiges Fachwissen im Bereich der Nachhaltigkeit verfügen oder in der Lage sind, dieses zu nutzen. Er ist zu dem Schluss gekommen, dass jedes einzelne Mitglied der Gremien über Fähigkeiten verfügt, die für die wesentlichen IROs sowie für die Branche im Allgemeinen, den geografischen Standort der Geschäftstätigkeit und die Art der Zielverbraucher:innen und -endnutzer:innen relevant sind. Die letzte Selbstevaluierung wurde im Februar 2025 durchgeführt.

G1- GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

(G1.GOV-1_01, G1.GOV-1_02)

Umfassende Informationen zu den Verantwortlichkeiten der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane sowie zu deren Zugang zu den erforderlichen Fachkenntnissen und Kompetenzen in Nachhaltigkeitsfragen finden Sie in Abschnitt ESRS 2 G1 dieser Erklärung.

GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

(GOV-2_01, GOV-2_02, GOV-2_03)

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse werden regelmäßig über Nachhaltigkeitsthemen informiert und bei Entscheidungen konsultiert. Die Berichtslinien für Informationen über wesentliche IRO sind unter den Zuständigkeiten des Managements aufgeführt (siehe Abschnitt ESRS 2 GOV1 dieser Erklärung).

Der Bericht über das Risikomanagement, einschließlich nachhaltigkeitsbezogener IROs, wird dem Prüfungsausschuss mindestens viermal im Jahr vorgelegt und von diesem erörtert. Die für die S IMMO relevanten Wirkungs- und Risikokategorien orientieren sich an der Wertschöpfungskette des Unternehmens und umfassen nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen, Chancen und Risiken.

Die S IMMO hat ein breites Spektrum an Maßnahmen definiert, um Auswirkungen und Risiken zu begegnen und ihnen entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen sind integraler Bestandteil aller Unternehmensprozesse und bilden somit die Grundlage für die Reduktion negativer Auswirkungen oder Risiken und den Beitrag zu positiven Auswirkungen oder Chancen.

Erfüllung der Sorgfaltspflicht

Die Due-Diligence-Prüfung im Bereich der Nachhaltigkeit stellt sicher, dass Organisationen die vom Unternehmen gesetzten Umwelt-, Sozial- und Governance-Ziele (ESG) einhalten. Dieser Prozess umfasst die Bewertung, Identifizierung, Vermeidung, Minderung und Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und -auswirkungen im Geschäftsbetrieb und in den Lieferketten.

Die Wirksamkeit von Konzepten, Maßnahmen, Zielen und Kennzahlen zum Management der IROs:

- Festlegung von wichtigen Leistungsindikatoren (KPIs) für die Nachhaltigkeitsperformance
- Regelmäßige Überwachung der Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens und der gesetzlichen Vorschriften
- Regelmäßige Durchführung von Nachhaltigkeitsprüfungen und Bewertungen durch Dritte

Die quantifizierten Risiken, die mit einer bestimmten Transaktion verbunden sind, dienen auch als Grundlage für die Entscheidungsfindung. Die Opportunitätskosten einer möglichen Transaktion werden dem Vorstand und dem Aufsichtsrat mitgeteilt, zusammen mit einer Empfehlung, die im Einklang mit der Unternehmensstrategie steht. Da Nachhaltigkeitsaspekte bereits Teil der Unternehmensstrategie sind, wird durch ein Handeln im Einklang mit der Strategie auch die Nachhaltigkeit sichergestellt.

Einzelheiten zu den wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen, auf die der Vorstand die Aufsichtsratsausschüsse im Jahr 2025 aufmerksam gemacht hat, finden Sie in Tabelle GOV 1_09.

GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

(GOV-3_01, GOV-3_02, GOV-3_03, GOV-3_04, GOV-3_05, GOV-3_06)

Die Vergütungspolitik gemäß § 78a AktG für den Vorstand der S IMMO AG ist darauf ausgerichtet, eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des Unternehmens zu fördern. Vor diesem Hintergrund sind Nachhaltigkeitsziele in der Vergütungspolitik für den Vorstand verankert.

In Übereinstimmung mit der neu aktualisierten Vergütungspolitik können ESG-Ziele aus der Nachhaltigkeitsstrategie der S IMMO AG abgeleitet werden. Sie berücksichtigen projektbezogene Ziele (wie Projektfortschritt oder erfolgreiche Vermietung), strategische Ziele (wie Akquisitionen oder Desinvestitionen) sowie nicht-finanzielle Ziele. Die ESG-Ziele werden jährlich vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss) für jedes Geschäftsjahr festgelegt.

Diese Vergütungspolitik wird vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten des Aufsichtsrats erstellt und dem gesamten Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt. Die Vergütungspolitik wird auf Grundlage eines Vergleichs mit anderen börsennotierten Unternehmen unter Berücksichtigung der Geschäftsstrategie und der Komplexität des Unternehmens festgelegt.

Die variable Vergütung basiert auf quantitativen und qualitativen (individuellen) Zielen, die im langfristigen Interesse des Unternehmens und seiner Aktionär:innen liegen. Neue Zielwerte für die variable Vergütung, einschließlich ihrer Gewichtung und der individuellen Ziele, werden jährlich zu Beginn jedes Geschäftsjahres vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss) festgelegt, wobei die Ziele entsprechend der Budget- und Mittelfristplanung sowie der Unternehmensstrategie festgelegt werden.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten bewertet regelmäßig die Vergütungspolitik, um sicherzustellen, dass sie mit der Geschäftsstrategie und den Interessen der Stakeholder:innen im Einklang steht. Das Unternehmen verpflichtet sich außerdem, die Ergebnisse der Abstimmung auf der Hauptversammlung über die vorgelegte Vergütungspolitik zu beachten. Eine überarbeitete Vergütungspolitik muss spätestens 2028 der Hauptversammlung vorgelegt werden.

Weitere Details zur Vergütung des Vorstands entnehmen Sie bitte der Vergütungspolitik 2024 und dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 der S IMMO AG, die auf der Website des Unternehmens veröffentlicht sind.

E1-GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Derzeit sind klimabezogene Erwägungen noch nicht in die Vergütung unserer Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane integriert, könnten jedoch künftig individuell auf projektbezogene oder strategische Ziele einbezogen werden.

GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

(GOV-4_01)

Die folgende Tabelle zeigt die Abschnitte, die Angaben zur aktuellen Leistung der Nachhaltigkeitssorgfaltspflicht enthalten:

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Absätze in der Nachhaltigkeitserklärung
a) Verankerung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	<ul style="list-style-type: none"> • GOV-2: Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen; • GOV-3: Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme; und • SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihre Wechselwirkung mit Strategie und Geschäftsmodell
b) Einbindung der betroffenen Interessengruppen in alle wichtigen Schritte der Due-Diligence-Prüfung	<ul style="list-style-type: none"> • GOV-2: Informationen für die Leitungsorgane und von ihnen behandelte Nachhaltigkeitsfragen; • SBM-2: Interessen und Ansichten der Stakeholder:innen; • IRO-1: Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen • MDR-P: Überblick über die Konzepte; und • Thematische ESRS: Darstellung der verschiedenen Phasen und Zwecke der Einbeziehung von Stakeholder:innen während des gesamten Due-Diligence-Prozesses
c) Identifizierung und Bewertung negativer Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • IRO-1: Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen; und • SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihre Wechselwirkung mit Strategie und Geschäftsmodell
d) Ergreifung von Maßnahmen zur Beseitigung dieser nachteiligen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • ESRS 2 MDR-A; und • E1-1 – Transition Plan für den Klimawandel • E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen • E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft • Themenbezogene ESRS: Berücksichtigung des Spektrums der Maßnahmen, einschließlich der Übergangspläne, mit denen die Auswirkungen angegangen werden sollen
e) Verfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> • ESRS 2 MDR-M; • ESRS 2 MDR-T; und • E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel • E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen • E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

(GOV-5_01, GOV-5_02, GOV-5_03)

Nach der Einführung internationaler Standards wie dem Carbon Disclosure Project (CDP) und der EU-Taxonomie hat die S IMMO AG das interne Kontrollsystem weiter ausgebaut und entwickelt, um den gesamten Prozess der Nachhaltigkeitsberichterstattung abzudecken.

Das Kontrollsystem der Nachhaltigkeitsberichterstattung des Unternehmens folgt einem ähnlichen Ansatz wie das Kontrollsystem für die Finanzberichterstattung.

Im Jahr 2024 hat die S IMMO AG eine Prozessbeschreibung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung erstellt, die den gesamten Prozess von den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse bis zum finalen Nachhaltigkeitsbericht abdeckt. Der derzeitige Prozess der Nachhaltigkeitsberichterstattung ist auf die Minimierung von operativen Risiken ausgerichtet, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf der Sicherstellung einer hohen Datenqualität liegt. Der Prozess umfasst interne Kontrollen für die fortlaufende und angemessene Bewertung von Risiken im Zusammenhang mit der Integrität, Genauigkeit und Vollständigkeit von Daten und dem Zeitpunkt der Verfügbarkeit von Informationen.

Dies erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Datenverantwortlichen (Immobilien- und Facility-Manager, People & Culture usw.) sowie mit externen Prüfer:innen.

Im Allgemeinen werden Risiken im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsdaten und -berichterstattung von Fall zu Fall und je nach Wesentlichkeit durch Gespräche mit den Dateneigentümer:innen und dem Vorstand bzw. dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats behandelt.

Um das mit der Datenerhebung verbundene Risiko zu mindern, arbeitet das ESG-Team mit internen und externen Expert:innen zusammen, um das operative Wissen zu erweitern und die Datenerhebungs- und Kontrollsysteme zu verbessern.

Bei nachgelagerten Informationen aus der Wertschöpfungskette (z. B. Immobilien-/Mietdaten) steht das Unternehmen im Dialog mit Dienstleister:innen (Energie- oder Wasserversorger:innen für Immobilien), um ein gemeinsames Verständnis für den Datenbedarf und die Datenqualität zu gewährleisten.

Da die Verfügbarkeit von Immobiliendaten auch mit dem Portfoliomanagement des Unternehmens zusammenhängt, fungiert das ESG-Team als zentrale Anlaufstelle zur Verbesserung der Datenverfügbarkeit und -qualität.

(GOV-5_04, GOV-5_05)

Maßnahmen zur Risikobewertung und -minderung werden im Zusammenhang mit der regelmäßigen internen und externen Berichterstattung durchgeführt. Die Audits/Überprüfungen werden sowohl von internen als auch von externen Prüfer:innen durchgeführt. Die externe Prüfung der Nachhaltigkeitserklärung erfolgt durch den Wirtschaftsprüfer im Einklang mit dem Prozess der Finanzberichterstattung. Die Ergebnisse des Verfahrens zur eingeschränkten Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung, einschließlich möglicher Beobachtungen oder festgestellter Risiken, werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats im Zusammenhang mit den Halbjahres- und Jahresberichten mitgeteilt.

Die Interne Revision führt unabhängige und regelmäßige Prüfungen des Internen Kontrollsystems, der betrieblichen Abläufe und der Geschäftsvorfälle durch. Die Ergebnisse der Prüfungen werden regelmäßig an den Vorstand der S IMMO und zweimal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet.

Weitere Einzelheiten sind im Risikomanagementteil des Geschäftsberichts enthalten.

Strategie

SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

(SBM-1_01, SBM-1_02)

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern und beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung, Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels. Die Gesellschaft ist in Österreich, Deutschland und CEE (Ungarn, Tschechien, Slowakei und Rumänien) tätig und besitzt Immobilien in jedem der oben genannten Länder. Das Portfolio setzt sich aus Bürogebäuden, Geschäftsobjekten, Hotels und einem geringen Anteil von Wohnimmobilien zusammen.

Die S IMMO konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft als wachstumsorientierte Immobilieneigentümerin und auf die kontinuierliche Optimierung ihres Portfolios. In den vergangenen Jahren haben Vorstand und Aufsichtsrat die Portfoliostrategie immer wieder an die wirtschaftliche Situation, die erzielbaren Immobilienrenditen und die Marktwerte angepasst. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Verkauf renditeschwacher Immobilien. Einige Transaktionen stehen noch aus und werden voraussichtlich bis zum Ende des ersten Halbjahres 2026 abgeschlossen sein. Die Erlöse aus den Verkäufen schaffen die Basis für zukünftiges Wachstum und Ertrag.

Das Immobilienportfolio der Gruppe

Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2025 aus 104 Immobilien (31.12.2024: 157) mit einem Buchwert von EUR 3.153,2 Mio. (31.12.2024: EUR 3.418,2 Mio.). Nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten bestand das Portfolio per 31.12.2025 zu 67,40 % aus Bürogebäuden (31.12.2024: 65,0 %), zu 28,9 % aus Geschäftsimmobilen (31.12.2024: 26,1 %) und zu 3,7 % aus sonstigen Immobilien. Die Objekte befinden sich in der Europäischen Union und haben eine Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,1 Mio. m² (31.12.2024: 1,3 Mio. m²). Die hohe Qualität des Portfolios und des Asset Managements spiegelt sich in einem guten Vermietungsgrad und in der Rendite wider. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 91,0 % (31.12.2024: 92,2 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d.h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb).

(SBM-1_03-04)

Zum 31.12.2025 beschäftigte die Gruppe 295 Mitarbeiter:innen (2024: 643) ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen, einschließlich der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb. Die deutliche Veränderung der Mitarbeiterzahl gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf den Verkauf eines Hotels in Budapest zurückzuführen. Die geografische Aufteilung ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Eine detaillierte Beschreibung der Arbeitskräfte des Unternehmens findet sich in Abschnitt S1 dieser Erklärung.

Gesamtanzahl der Arbeitnehmer:innen nach Land¹

	2025	2024
Gesamtzahl der Beschäftigten	295	643
davon Österreich	287	301
davon Deutschland	8	47
davon Ungarn	0	294
davon Kroatien	0	1

¹ Anzahl der Beschäftigten zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

(SBM-1_06, SBM-1_07)

Die Einnahmen der S IMMO werden durch Aktivitäten im Immobilienbereich erzielt: Die Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 227,3 Mio. (2024: EUR 223,7 Mio.), der Betrieb eigener Hotels auf EUR 65,3 Mio (2024: EUR 76,5 Mio.) und die Erträge aus dem Verkauf eigener Immobilien beliefen sich auf EUR 354,8 Mio. (2024: EUR 155,8 Mio.).

(SBM-1_08)

Bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden keine weiteren wesentlichen ESRS-Sektoren ermittelt.

(SBM-1_21 bis SBM-1_23)

Die S IMMO hat gemeinsam mit CPI Europe und der CPI Property Group eine gruppenweite Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die für alle Produkte, Dienstleistungen und Kunden gilt, unabhängig von ihrem geografischen Standort. Die relevanten Stakeholder:innen werden bei der gesamten Strategie berücksichtigt. Alle wichtigen Produkte, Dienstleistungen und Kund:innen sowie unsere Kernmärkte sind Teil unserer Wertschöpfungskette, wie in Kapitel SBM-1 beschrieben. Sie werden alle mit der gleichen Bedeutung behandelt.

Wesentliches Thema	Unterthema	Auswirkung Wesentlichkeit	Beschreibung der Wesentlichkeit der Auswirkung	Finanzielle Risiken/Chancen
Klimawandel	Anpassung an den Klimawandel	Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb von Gebäuden	<p>Der Betrieb der Gebäude trägt maßgeblich durch den Verbrauch fossiler Ressourcen zu den Treibhausgasemissionen bei:</p> <p>Der Betrieb von Gebäuden verursacht eine Vielzahl von Emissionen, von Lärm bis hin zu Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen). Treibhausgase tragen zur Wärmespeicherung in der Atmosphäre bei und verändern das Klima der Erde erheblich. Gebäudeemissionen entstehen durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe für die Wärmeerzeugung, den Einsatz von Kältemitteln für die Kühlung und den Umgang mit Abfall.</p> <p>Negativ/tatsächlich</p>	Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe Marktreputation und Vertrauen der Anleger:innen Strafzahlungen CO ₂ -Bepreisung
	Energie	Energieverbrauch	<p>Energieverbrauch</p> <p>Der Bausektor, der sowohl den Bau als auch den Betrieb umfasst, ist für etwa 40 % des weltweiten Energieverbrauchs und 37 % der Kohlendioxidemissionen verantwortlich. Der Stromverbrauch für den Gebäudebetrieb macht fast 55 % des gesamten weltweiten Stromverbrauchs aus.</p> <p>Energie wird aus natürlichen Ressourcen gewonnen, die jedoch begrenzt sind. Folglich führt der Energieverbrauch zu einer erheblichen Beanspruchung dieser begrenzten natürlichen Ressourcen.</p> <p>Negativ/tatsächlich</p>	Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen
Wasser und Meeresressourcen	Wasser	Wasserentnahme	<p>Wasserentnahme</p> <p>Der Gebäudebetrieb verbraucht täglich eine beträchtliche Menge an Wasser durch Wasserverbrauchsgeräte, Gebäudeausrüstung und Bewässerung.</p> <p>Wasser ist eine der wichtigsten Ressourcen und Wasserstress als Ungleichgewicht zwischen Wasserbedarf und -verfügbarkeit ist unser häufigstes Klimarisiko. Auf der Grundlage unserer Klimarisikobewertung befinden sich etwa 10 % unserer Anlagen an Standorten mit hohem Wasserstress, hauptsächlich in Rumänien, aber auch eine sehr geringe Anzahl von Anlagen in anderen Ländern wie Ungarn und Großbritannien.</p> <p>Negativ/tatsächlich</p>	
Kreislaufwirtschaft	Abfall	Abfälle	<p>Abfälle</p> <p>Beim Betrieb von Gebäuden fällt täglich eine beträchtliche Menge an Abfall an. Eine schlechte Abfallbewirtschaftung (auf Mülldeponien) kann zu Luftverschmutzung sowie Wasser- und Bodenverunreinigung führen.</p> <p>Abfall trägt auch zu den gesamten Treibhausgasemissionen eines Gebäudes bei. Für unser Gebäudeportfolio ist Abfall für etwa 5 % der gesamten THG-Emissionen pro Jahr verantwortlich.</p> <p>Negativ/aktuell</p>	

Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit	Zeithorizont	Ausrichtung	Unser Ziel
<p>Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe Eine unzureichende Übergangsgeschwindigkeit führt zu Wertminderungen auf Grund der mangelnden Wettbewerbsfähigkeit und bedeutet hohe Kosten aufgrund der begrenzten fossilen Brennstoffenressourcen.</p> <p>Marktreputation und Vertrauen der Anleger:innen Das Erreichen von Zielen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen verbessert den Ruf eines Unternehmens. Investor:innen legen zunehmend Wert auf nachhaltige Praktiken, und Unternehmen, die ihre Klimaziele erreichen, sind attraktiver. Die Nichteinhaltung von Emissionsreduktionszielen könnte sich negativ auf die Immobilienbewertung und -attraktivität auswirken.</p> <p>Strafzahlungen Die Nichteinhaltung des Ziels zur Verringerung der Treibhausgasemissionen kann zu finanziellen Sanktionen und erhöhten Kosten führen.</p> <p>Mechanismus zur CO₂-Bepreisung Der CO₂-Steuermechanismus wird 2027 in Kraft treten, und das EU-ETS gilt für den Immobiliensektor. Die CO₂-Steuer gilt für Scope-1- und Scope-2-Emissionen.</p>	Mittelfristig	<p>Vorgelagert</p> <p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>	<p>32,4 % Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios einschließlich Bioenergie, bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019</p>
<p>Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen Ein potenzielles Risiko besteht in der Möglichkeit einer fehlerhaften Bewertung auf lokaler Ebene, die zu einem unzureichend ausgearbeiteten Anpassungsplan für die Zukunft führt. Ein weiteres Risiko besteht in einer unzureichend schnellen Umsetzung des Anpassungsplans. Beide Risiken führen zu unnötigen Kosten für das Unternehmen.</p>	Mittelfristig	<p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>	<p>Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019</p> <p>Zunehmende Angleichung der Wirtschaftstätigkeiten an die EU-Taxonomie auf konsolidierter Konzernebene im Laufe der Zeit</p>
	Mittelfristig	<p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>	<p>Verringerung der Wasserintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019</p>
	Kurz- bis mittelfristig	<p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>	<p>Vermeidung der Deponierung von Abfällen, wo immer möglich, eine Recyclingquote von 55 % bis Ende 2025 sowie 60 % bis Ende 2030.</p>

Wesentliches Thema	Unterthema	Auswirkung Wesentlichkeit	Beschreibung der Wesentlichkeit der Auswirkung	Finanzielle Risiken/Chancen
Arbeitskräfte des Unternehmens	Arbeitsbedingungen (Sichere Beschäftigung, Gesundheit und Sicherheit)	Erhöhte Produktivität	<p>Erhöhte Produktivität und geringere Fluktuation Mitarbeiter:innen, die sich an ihrem Arbeitsplatz sicher fühlen, sind eher produktiv und konzentriert. Sie können sich ihren Aufgaben widmen, ohne durch die Unsicherheit ihres Arbeitsplatzes abgelenkt zu werden, und sind weniger geneigt, das Unternehmen zu verlassen.</p> <p>Psychische Gesundheitsprobleme Unsichere Arbeitsplätze können zu chronischem Stress, Angstzuständen und Depressionen führen.</p> <p>Gesundheit und Sicherheit Ohne angemessene Gesundheits- und Sicherheitsmaßnahmen ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass Mitarbeiter:innen Unfälle erleiden, die zu Verletzungen führen können. Dies beeinträchtigt nicht nur ihr Wohlbefinden, sondern führt auch zu Arbeitsausfällen. Wirksame Gesundheits- und Sicherheitsprotokolle verringern das Risiko von Arbeitsunfällen erheblich, was im Immobiliensektor besonders wichtig ist.</p> <p>Negativ/potenziell</p>	
		Geringere Fluktuation		
		Psychische Gesundheit		
		Ungleichheit zwischen den Geschlechtern		
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Gleichstellung der Geschlechter und gleicher Lohn für gleiche Arbeit)	Ungleichheit zwischen den Geschlechtern	<p>Verminderte Mitarbeiterleistung und Produktivität und begrenzte berufliche Entwicklung Der mangelnde Zugang zu angemessenen Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, einschließlich der Erfüllung des ESG-Ziels von mindestens acht Stunden Weiterbildung pro Jahr, kann die Fähigkeit der Mitarbeiter:innen einschränken, ihre Qualifikationen zu verbessern und in ihren Funktionen leistungsfähig zu bleiben. Dies kann zu einem Rückgang des Selbstvertrauens, einer Verlangsamung des beruflichen Aufstiegs und einer geringeren Arbeitszufriedenheit führen. Eine unzureichende Unterstützung der beruflichen Entwicklung kann Stress und Unsicherheit hervorrufen und das Risiko von Burn-out oder Fluktuation unter den Mitarbeiter:innen erhöhen.</p> <p>Negativ/potenziell</p>		
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Weiterbildung und Kompetenzentwicklung)	Verminderte Mitarbeiterleistung und Produktivität	Begrenzte berufliche Entwicklung	<p>Geringere Arbeitszufriedenheit Ein Arbeitsplatz, an dem Vielfalt nicht respektiert wird oder homophobes oder anderweitig diskriminierendes Verhalten auftritt, kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Mitarbeiter:innen haben. Unzureichende Vielfalt und mangelnde Gleichbehandlung können dazu führen, dass sich Mitarbeiter:innen ausgeschlossen und unterbewertet fühlen, was ihr Zugehörigkeitsgefühl und ihr Engagement mindert. Dies kann zu eingeschränkten Karrieremöglichkeiten, verminderter Arbeitszufriedenheit und höherem Stresslevel führen. Mitarbeiter:innen können auch Diskriminierungsrisiken und einen Mangel an psychologischer Sicherheit erleben, was sich negativ auf ihr Wohlbefinden und ihre Motivation auswirken kann. Mit der Zeit können diese Faktoren die Frustration und die Wahrscheinlichkeit einer freiwilligen Fluktuation erhöhen.</p> <p>Negativ/potenziell</p>	
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Vielfalt)	Geringere Arbeitszufriedenheit und Engagement			

Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit	Zeithorizont	Ausrichtung	Unser Ziel
	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit	Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit Verhaltenskodexes für alle Mitarbeiter:innen
	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit	Anteil von mindestens 33 % an weiblichen Führungskräften
	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit	Absolvierung von mindestens acht Stunden Schulung pro Mitarbeiter:in pro Jahr Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit	Anteil von mindestens 33 % an weiblichen Führungskräften

Wesentliches Thema	Unterthema	Auswirkung Wesentlichkeit	Beschreibung der Wesentlichkeit der Auswirkung	Finanzielle Risiken/Chancen
Unternehmensführung	Unternehmenskultur	Vergiftetes Arbeitsumfeld Unethische Unternehmenskultur	Vergiftetes Arbeitsumfeld Eine Unternehmenskultur, die ungesunden Wettbewerb, Diskriminierung oder Belästigung toleriert oder fördert, kann zu einem toxischen Arbeitsumfeld führen, das die Arbeitsmoral der Mitarbeiter:innen beeinträchtigt und die Fluktuationsrate erhöht. Unethische Entscheidungsfindung Wenn die vorherrschende Kultur dem Gewinn Vorrang vor der Ethik einräumt, kann dies zu Entscheidungen führen, die Kund:innen, der Umwelt oder anderen Interessengruppen schaden. Negativ/potenziell	Reputations- und Finanzrisiko
	Schutz von Hinweisgeber:innen (Whistleblower:innen)	Verbesserte Transparenz und Rechenschaftspflicht Vergeltungsmaßnahmen gegen Hinweisgeber:innen	Verbesserte Transparenz Die Ermutigung der Mitarbeiter:innen, unethische oder illegale Aktivitäten ohne Angst vor Vergeltungsmaßnahmen zu melden, fördert eine Kultur der Offenheit und Integrität. Sie fördert ethische Praktiken bei Lieferant:innen und Partner:innen und stellt sicher, dass die gesamte Wertschöpfungskette hohe Verhaltensstandards einhält. Vergeltungsmaßnahmen gegen Hinweisgeber:innen Wenn Mitarbeiter:innen oder andere Personen, die Bedenken über unethische oder illegale Aktivitäten innerhalb des Unternehmens äußern, mit Vergeltungsmaßnahmen konfrontiert werden, verletzt dies ihre Rechte und schafft eine Kultur der Angst, die Transparenz und Verantwortlichkeit behindert. Negativ/tatsächlich	
	Korruption und Bestechung			

Alle identifizierten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen werden unter SBM-3 in dieser Erklärung offengelegt.

(SBM-1_25 bis SBM-1_28)

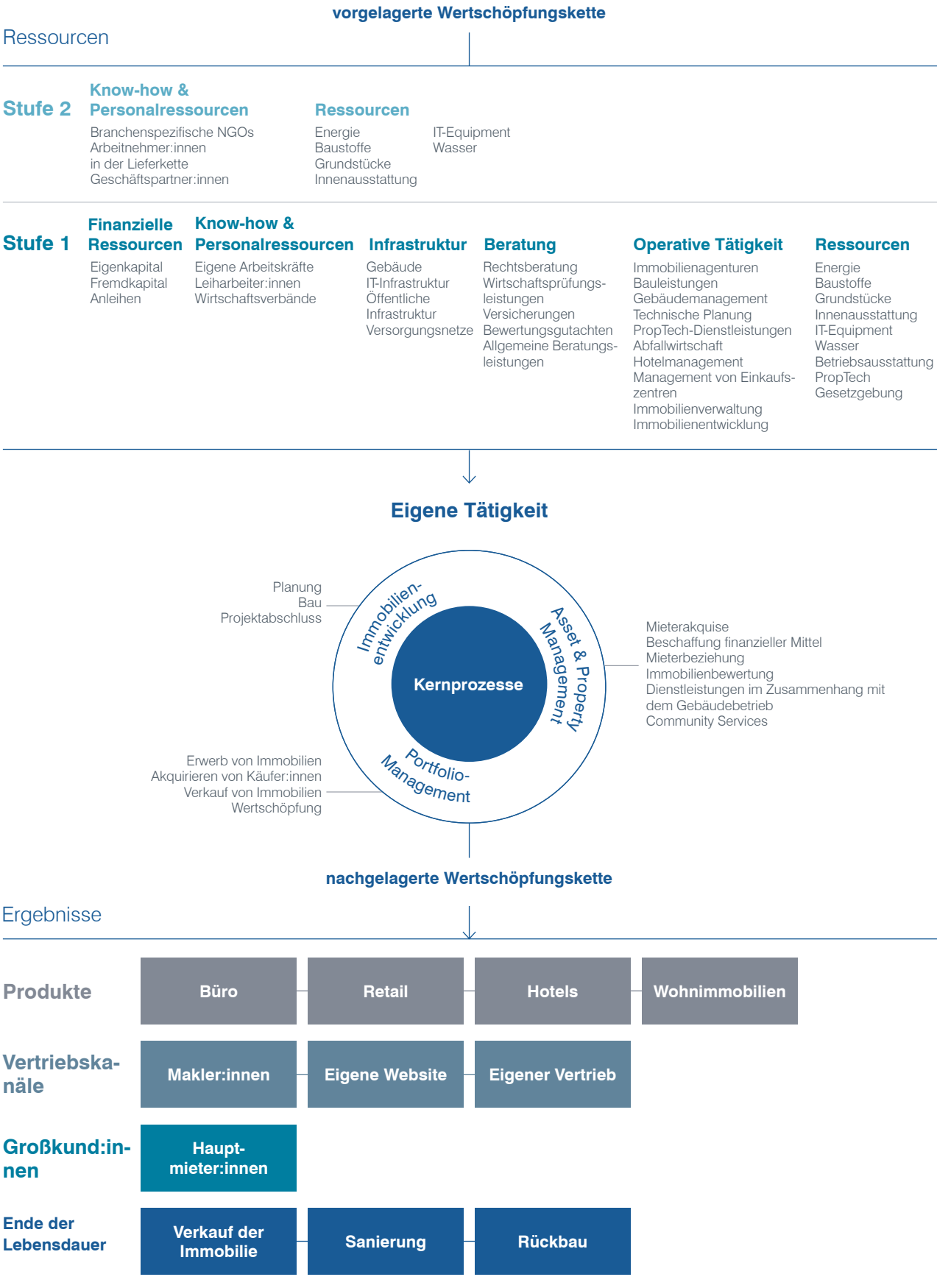
Wir haben unsere vorgelagerte Wertschöpfungskette skizziert, indem wir die notwendigen Inputs für die effektive Durchführung unserer Kerngeschäftsaktivitäten als Ausgangspunkt für unsere doppelte Wesentlichkeitsanalyse identifiziert haben. Wir konzentrieren uns auf die wichtigsten Aktivitäten, Beiträge und Hauptlieferant:innen und berücksichtigen dabei lokale Unterschiede. Ausgehend von unserem Kerngeschäft haben wir unser Hauptprodukt identifiziert: Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien. In der Folge haben wir die Vertriebskanäle für unsere Produkte aufgebaut und unsere Mieter:innen als Kunden anerkannt. Wir nutzen den internen Vertrieb, unsere eigenen Websites sowie externe Immobilienmakler:innen für die Vermietung unserer Flächen. Der Verkauf und Erwerb von Immobilien wird über externe Makler:innen abgewickelt.

Unser Büroportfolio bietet Mietflächen für alle Bedürfnisse, jedes Unternehmen vom Start-up bis zum internationalen Großkonzern sind für uns potenzielle Mieter:innen. Im Einzelhandelsportfolio konzentrieren wir uns auf einen für Fachmarktzentren und Einkaufszentren geeigneten Mietermix. Endnutzer:innen sind unsere Mieter:innen und deren Mitarbeiter:innen sowie die Besucher:innen unserer Einzelhandelsobjekte und Hotelgäste.

Unsere nachgelagerte Wertschöpfungskette endet mit der End-of-Life-Behandlung unserer Produkte. Unsere vorgelagerte Wertschöpfungskette wurde in Stufe 1 und 2 unterteilt. Für Stufe 1 haben wir finanzielle Ressourcen, Wissen und Personalressourcen, Infrastruktur, Beratung, Betrieb und Ressourcen für den Gebäudebetrieb als entscheidend für unser Geschäftsmodell identifiziert. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der nachstehenden Grafik zur Wertschöpfungskette (siehe nach den SBM-Offenlegungen).

Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit	Zeithorizont	Ausrichtung	Unser Ziel
	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit	Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
	Mittelfristig	Vorgelagert Eigene Geschäftstätigkeit Nachgelagert	Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
<p>Reputations- und Finanzrisiko Vorfälle wie Betrug oder Unfälle können zu unmittelbaren finanziellen Verlusten führen. Vorfälle können unseren Ruf schädigen und zu einem Verlust des Kundenvertrauens und potenzieller Geschäfte führen. Dies kann zu einem Rückgang von Umsatz und Marktanteil führen.</p>	Kurzfristig	Eigene Geschäftstätigkeit	Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien

Immobilien-Wertschöpfungskette der S IMMO Gruppe



SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

(SBM-2_01 bis SBM-1_12)

Die S IMMO hat – gemeinsam mit der CPI Property Group und der CPI Europe – wichtige Gruppen betroffener Stakeholder:innen und Nutzer:innen der nichtfinanziellen Erklärung identifiziert, die für das Unternehmen relevant sind. Mit einem breiten Spektrum von Stakeholder:innen (darunter Mieter:innen, Mitarbeiter:innen, Investor:innen und Mitglieder lokaler Gemeinschaften) steht die Gruppe in einem kontinuierlichen und regelmäßigen Dialog.

Die Einbindung von Stakeholder:innen unterstützt uns bei der Identifizierung bestehender oder aufkommender Auswirkungen oder Risiken im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Ihre Erkenntnisse liefern wertvolle Beiträge zu unseren ESG-Programmen und helfen uns, unsere Konzepte, Ziele und Entscheidungen so zu gestalten, dass wir unsere ESG-Verpflichtungen und KPIs erfüllen.

Die folgende Tabelle zeigt priorisierte Stakeholdergruppen und wie wir mit ihnen zusammenarbeiten:

Stakeholder:innen	Erwartung der Stakeholder:innen	Kanäle zur Einbindung der Stakeholder:innen
Mieter:innen	Ausgezeichnete Produkte und Dienstleistungen	Täglicher Betrieb
Investor:innen	Solides Geschäftsmodell, Strategien und Ziele	Präsentationen, Website, Unternehmensnachrichten
Mitarbeiter:innen	Angemessene Arbeitsbedingungen, Aus- und Weiterbildung, Diversität, Gleichstellung	Mitarbeiterinteraktionen, Umfragen, Hotline
Behörden und Regierungen	Einhaltung der Vorschriften	Branchenverbände, Zusammenarbeit mit den Behörden
Lieferant:innen und Geschäftspartner:innen	Faire Geschäftspraktiken und Behandlung	Vertragsmanagement
Gemeinden	Verantwortung für die Umwelt und die Gesellschaft	Zusammenarbeit mit örtlichen Vereinen, Veranstaltungen

Für die doppelte Wesentlichkeitsanalyse haben wir eine repräsentative Stichprobe unserer Stakeholder:innen ausgewählt und eine Umfrage durchgeführt, um wesentliche Nachhaltigkeitsauswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln und zu validieren.

Gemeinsam mit der CPI Europe führte die S IMMO im Jahr 2024 eine Online-Umfrage durch, um das Feedback der Stakeholder:innen zu ihren wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen einzuholen, und erhielt 171 anonyme Antworten. Zu den wichtigsten Themen, die von den Stakeholder:innen genannt wurden, gehörten betroffene Gemeinden, Lieferkette, Biodiversität, Compliance, Digitalisierung und Unternehmensführung. Nach der Auswertung wurden Compliance und Corporate Governance als wesentliche Themen für die ESG-Strategie der Gruppe eingestuft. Andere Themen wurden vom ESG-Ausschuss geprüft, der jedoch keine zusätzlichen wesentlichen Themen für 2025 identifizierte. Die Gruppe setzt sich weiterhin für eine kontinuierliche Einbindung ihrer Stakeholder:innen ein.

S1- SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

(S1.SBM-2_01)

S IMMO betrachtet seine eigenen Arbeitskräfte als eine wichtige Gruppe betroffener Interessenträger und berücksichtigt deren Interessen, Ansichten und Rechte, einschließlich der Achtung der Menschenrechte, in seiner Strategie und seinem Geschäftsmodell. S IMMO hat einen Corporate Code of Conduct (Verhaltenskodex) für Unternehmen erstellt, der Grundsätze in Bezug auf ethisches Verhalten, Gleichbehandlung und Achtung der Menschenrechte definiert, und ist Teilnehmer am Global Compact der Vereinten Nationen. Die Perspektiven der Mitarbeiter:innen werden im Rahmen strukturierter jährlicher Mitarbeitergespräche und regelmäßiger unternehmensweiter Mitarbeiterzufriedenheitsumfragen ermittelt. Die Ergebnisse und Rückmeldungen aus diesen Prozessen werden analysiert und als Grundlage für die Ermittlung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen herangezogen. Darüber hinaus steht den Mitarbeiter:innen eine Whistleblowing-Hotline zur Verfügung, über die sie Bedenken oder potenzielle Verstöße vertraulich melden können, was den Schutz der Arbeitnehmerrechte und die Einhaltung geltender Standards unterstützt. Des Weiteren hat S IMMO einen Sorgfaltspflichtprozess im Bereich Menschenrechte eingeführt, um potenzielle Menschenrechtsrisiken im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu beheben.

SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

(SBM-3_01, SBM-3_02)

Wesentliches Thema	IRO	Zeithorizont	t/p	Ausrichtung
E1 Klimawandel				
(1) Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb von Gebäuden	(-) I	K/M/L	t	eA/VW/NW
(2) Energieverbrauch	(-) I	M/L	t	eA/NW
(3) Steigende Kosten für fossile Brennstoffe	R	L		VW
(4) Mechanismus zur CO ₂ -Bepreisung – Gebäude sollen ab 2027 in das EU-Emissionshandels-system integriert werden	R	L		VW
(5) Die Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu einem Vertrauensverlust bei den Anleger:innen	R	M/L		NW
(6) Unzureichende Anpassungslösungen	R	L		eA
E3 Wasser- und Meeresressourcen				
(7) Wasserentnahme	(-) I	K/M/L	t	eA
E5 Kreislaufwirtschaft				
(8) Abfallerzeugung	(-) I	K/M/L	p	eA/NW
S1 Eigene Arbeitskräfte				
(9) Reduzierte Produktivität und geringere Fluktuation	(-) I	K/M/L	p	eA
(10) Psychische Gesundheit	(-) I	K/M/L	p	eA
(11) Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen	(-) I	K/M/L	p	eA
(12) Ungleichheit der Geschlechter	(-) I	K/M/L	t	eA
(13) Verminderte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter:innen	(-) I	S/M	t	eA
(14) Geringere Arbeitszufriedenheit und geringeres Engagement	(-) I	K/M/L	t	eA
G1 Unternehmensführung				
(15) Grundlage für unethisches Verhalten (Korruption und Bestechung)	(-) I	K/M/L	p	eA/VW/NW
(16) Verbesserte Transparenz und Rechenschaftspflicht Vergeltungsmaßnahmen gegen Hinweisgeber:innen (Whistleblower:innen)	(-) I	K/M/L	p	eA/VW/NW
(17) Unzureichende Verfahren und Schulungsmaßnahmen	R	L		eA

I ... Interesse, R ... Risiko, C ... Chance, + ... positiv, - ... negativ, t ... tatsächlich, p ... potenziell, eA ... eigene Aktivitäten, VW ... vorgelagerte Wertschöpfungskette, NW ... nachgelagerte Wertschöpfungskette, K...kurzfristig, M...mittelfristig, L... langfristig

(SBM-3_03 bis SBM-3_10)

Die Gruppe analysiert sowohl das interne als auch das externe Umfeld genau und bewertet die damit verbundenen Auswirkungen, Risiken und Chancen ihrer Geschäftstätigkeit als auch entlang der Wertschöpfungskette. Im Rahmen dieses Prozesses führte die Gruppe im Jahr 2025 eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse für alle ihre Aktivitäten und Regionen durch, um die Auswirkungen der Aktivitäten der Gruppe auf die Umwelt und die Gesellschaft zu bewerten und potenzielle Nachhaltigkeitsrisiken zu ermitteln. Im Rahmen dieses Prozesses hat die Gruppe 17 Nachhaltigkeitsaspekte als wesentlich eingestuft, auf die die Gruppe im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie reagiert.

Die derzeitigen finanziellen Auswirkungen der wesentlichen Risiken und Chancen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe sind nicht wesentlich, und es gibt keine wesentlichen Risiken und Chancen, bei denen ein erhebliches Risiko

besteht, dass die Buchwerte der im Jahresabschluss der Gruppe ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb des nächsten Berichtszeitraums wesentlich angepasst werden.

Da unsere wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) eng mit unserem Kerngeschäft und unserem Wachstumspotenzial verbunden sind, sind unsere Initiativen zur Verbesserung der Chancen und zur Minderung der damit verbundenen Risiken in unseren oben beschriebenen etablierten Corporate-Governance-Ansatz integriert. Die Widerstandsfähigkeit der Strategie und des Geschäftsmodells der Gruppe wurde vom internen Risikomanager bewertet und im Rahmen der Risiko- und Chancenbewertung der Gruppe berücksichtigt.

Ein Update der Wesentlichkeitsanalyse wurde im Jahr 2025 durchgeführt. Im Vergleich zur vorherigen Bewertung wurden

keine wesentlichen Änderungen festgestellt. Aufgrund des Rückgangs der Hotelinvestitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr ergeben sich hinsichtlich der Wesentlichkeit ebenfalls keine Änderungen.

Es wurden keine Auswirkungen, Risiken oder Chancen festgestellt, die über die Offenlegungspflichten des ESRS hinausgehen und zusätzliche unternehmensspezifische Angaben erfordern würden.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

Angaben zum Verfahren für die Wesentlichkeitsanalyse

IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

(IRO-1_01 bis IRO-1_14)

Es wurde eine Analyse durchgeführt, um die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) im Zusammenhang mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Angelegenheiten (ESG) innerhalb unserer Geschäftstätigkeit und in unseren vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten zu ermitteln. Zunächst bewerteten wir die IROs auf einer detaillierten Unterthemenebene in Übereinstimmung mit ESRS 1 AR16. Anschließend haben wir ESG-bezogene IROs aus der bestehenden Risikomanagement-Dokumentation der S IMMO in unserer Verfahren aufgenommen. Zur Erweiterung unserer Bewertung und um alle möglichen Auswirkungen, Risiken und Chancen zu identifizieren, haben wir die wesentlichen Themen berücksichtigt, die in den vorangegangenen Wesentlichkeitsanalysen von der S IMMO im Jahr 2021 in Übereinstimmung mit den GRI-Universal-Standards ermittelt wurden. Diese Analyse führte zu einer umfassenden Liste von Auswirkungen, Risiken und Chancen, die anschließend von der internen, abteilungsübergreifenden Projektgruppe im Hinblick auf ihre Auswirkungen und finanzielle Wesentlichkeit unter Berücksichtigung spezifischer betroffener Aktivitäten, Stakeholder:innen, Segmente und betroffene Regionen bewertet wurden. Darüber hinaus wurden bei der Bewertung die Position – vorgelagert, eigene Tätigkeit, nachgelagert – und der Zeithorizont – kurzfristig, mittelfristig, langfristig – berücksichtigt. Dabei wurden die gleichen Zeithorizonte gemäß der Definition in den ESRS zugrunde gelegt. Die Risiken wurden als Folge von Auswirkungen oder Abhängigkeiten identifiziert.

Um die Bewertung der IROs zu validieren, wurden Stakeholder:innen einbezogen und externe Expert:innen konsultiert, um sicherzustellen, dass die Perspektiven der betroffenen Parteien und das Fachwissen berücksichtigt wurden. Nachhaltigkeitsbezogene Risiken wurden im Rahmen des konzernweiten Risikomanagements mithilfe von Bewertungsinstrumenten und Punktesystemen gegenüber anderen Risikoarten priorisiert. Der Bewertungsprozess wurde durch einen strukturierten internen

Entscheidungsprozess und interne Kontrollen überwacht, um Konsistenz und Compliance sicherzustellen. Die Ergebnisse der Bewertung fließen in das gesamte Risikomanagementsystem des Unternehmens ein und dienen als Grundlage für das allgemeine Risikoprofil und strategische Entscheidungen. Im Rahmen der Bewertung wurden keine wesentlichen Chancen ermittelt.

Negative Auswirkungen werden anhand ihrer relativen Schwere und Wahrscheinlichkeit bewertet. Die Schwere der negativen Auswirkungen basiert auf ihrem Ausmaß, ihrer Tragweite und ihrer Unabänderlichkeit. Die positiven Auswirkungen werden nach ihrem relativen Ausmaß, ihrer Tragweite und ihrer Wahrscheinlichkeit bewertet. Jede Auswirkung wurde einzeln betrachtet, da die Kriterien für den Schweregrad bei den verschiedenen Kategorien von Auswirkungen unterschiedlich angewendet werden. Der Schweregrad einer tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkung wird aus der Perspektive der betroffenen Menschen oder der Umwelt bewertet.

Die Wesentlichkeit von Risiken und Chancen wird auf der Grundlage einer Kombination aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem potenziellen Ausmaß der finanziellen Effekte bewertet. Für die Auswirkungen wurden die folgenden Kriterien/Schwellenwerte verwendet, um die Wesentlichkeit zu bestimmen, wobei der Umfang der Auswirkungen, das Ausmaß der Auswirkungen und die Unabänderlichkeit bei potenziellen Auswirkungen auf der Grundlage der EFRAG-Leitlinien berücksichtigt wurden:

≥ 4	Kritisch	Wesentlich
>3–4	Erheblich	Wesentlich
>2,5–3	Wichtig	Wesentlich
2–2,5	Informativ	Nicht wesentlich
< 2	Minimal	Nicht wesentlich

Für Risiken und Chancen wurden auf der Grundlage von Gesprächen mit dem Risikomanager der Gruppe die folgenden Kriterien/Schwellenwerte verwendet, um wesentliche Risiken und Chancen zu bestimmen:

≥ 2,5	Bedeutend	Wesentlich
< 2,5	Normal	Nicht wesentlich

Die doppelte Wesentlichkeitsbewertung wurde 2024 gemäß ESRS 1 erstellt und im laufenden Jahr aktualisiert, was zu keinen wesentlichen Änderungen führte.

E1 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

- (1) Durch Gebäude verursachte Treibhausgasemissionen
- (2) Energieverbrauch
- (3) Gestiegene Kosten für fossile Brennstoffe
- (4) Mechanismus zur Bepreisung von Kohlenstoff
- (5) Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu einem Vertrauensverlust bei Investor:innen
- (6) Unzureichende Anpassungslösungen

(E1.IRO-1_01-16)

Der Prozess zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Auswirkungen, Risiken und Chancen ist in ESRS 2 beschrieben, insbesondere im Abschnitt über die doppelte Wesentlichkeitsanalyse. Dabei wurden sowohl physische als auch übergangsbedingte klimabezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen berücksichtigt. Die identifizierten wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen sind in der Wesentlichkeits- und Zieletabelle von ESRS 2, SBM-1, detailliert aufgeführt.

Die Gruppe hat die in ESRS 2 definierten kurz-, mittel- und langfristigen klimabedingten Gefahren ermittelt und bewertet, ob ihre Vermögenswerte und Geschäftsaktivitäten diesen Gefahren ausgesetzt sein könnten. Dabei wurden sowohl chronische als auch akute klimabedingte Gefahren berücksichtigt. Für das gesamte Portfolio der Gruppe haben wir eine Analyse durchgeführt, deren Ergebnisse für jedes einzelne Gebäude vorliegen.

Die Gruppe hat die folgenden physischen Klimarisiken identifiziert, die als nicht wesentlich eingestuft wurden:

Die Wirksamkeit von Konzepten, Maßnahmen, Zielen und Kennzahlen zum Management der IROs:

- Risiko von Betriebsstörungen aufgrund extremer Wetterereignisse: Extreme Wetterereignisse führen zu Schäden an Gebäuden und beeinträchtigen deren Funktionalität. Beide Faktoren können erhebliche Kosten verursachen. Laut der Klimarisikobewertung wurden Überschwemmungen als Hauptrisiken identifiziert. Unter den akuten und extremen bewerteten Risiken sind Überschwemmungen aufgrund der Nähe bestimmter Standorte zu Flüssen am häufigsten. Unsere Bewertung zeigt, dass sich zehn unserer Vermögenswerte in Gebieten mit hohem Hochwasserrisiko befinden. Dies entspricht einem Vermögenswert von EUR 201,3 Mio (basierend auf dem Wert des Immobilienportfolios im Jahr 2024), wobei sich der Großteil davon in Tschechien, Österreich und Serbien befindet. Acht Gebäude mit Schwerpunkt in Slowenien, Kroatien und Italien sind dem Risiko von starken Niederschlägen

ausgesetzt. Der Vermögenswert entspricht EUR 149,1 Mio. Zwei weitere Gebäude in Tschechien und der Slowakei sind starken Schneefällen ausgesetzt. Diese haben einen Wert von EUR 17,3 Mio. Ein Gebäude in Kroatien ist einem hohen Risiko für Hagel ausgesetzt, mit einem Wert von EUR 16,6 Mio., und ein Gebäude in Tschechien ist von Erdbeben bedroht. Dieses hat einen Wert von EUR 2,7 Mio.

- Betriebskosten und Anpassungsmaßnahmen aufgrund chronischer Wetterbedingungen: Durch unnötig hohe Betriebskosten und einen erheblichen Wertverlust der Immobilien können dem Unternehmen finanzielle Verluste entstehen. Laut der Klimarisikobewertung wurden Wasserstress und Hitzestress als die größten Risiken identifiziert. Die Bewertung zeigt, dass 19 unserer Gebäude in Rumänien in Gebieten mit einem hohen Hitzestressrisiko liegen, was einem Portfoliowert von EUR 789,4 Mio. entspricht. Darüber hinaus wurden weitere Risiken im Zusammenhang mit chronischen Wetterbedingungen bewertet, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf Wasserstress lag. 24 Gebäude in Rumänien und Italien, die als stark wasserstressgefährdet identifiziert wurden, entsprechen einem Portfoliowert von EUR 969,0 Mio.

In den Analyseszenarien wurden die folgenden repräsentativen Prognosepfade (RCPs) verwendet.

- RCP 2.6: Ein strenges Klimaschutzszenario, das darauf abzielt, die globale Erwärmung möglichst unter 2 °C zu halten.
- RCP 4.5: Ein mittleres Szenario, das wahrscheinlich zu einer globalen Erwärmung um 3,0 °C führen wird.
- RCP 6.0: Die Temperaturprognosen gemäß RCP 6.0 gehen von einer anhaltenden globalen Erwärmung aus, die bis 2100 zu einem Anstieg der globalen Temperatur um etwa 3–4 °C führen wird.
- RCP 8.5: In diesem Szenario, das oft als Hochemissions- oder „Business-as-usual“-Szenario bezeichnet wird, wird bis 2100 ein Temperaturanstieg von etwa 4,3 °C im Vergleich zu den vorindustriellen Temperaturen erwartet.

Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass es Unsicherheiten und Debatten über die Annahmen und Ergebnisse dieses Szenarios gibt. Die Auswirkungen dieser Szenarien werden pro Jahrzehnt für alle Geschäftsbereiche bewertet.

Die Gruppe hat ihren Weg für die jeweiligen RCPs festgelegt:

- RCP 2.6: Verbesserung der Betriebseffizienz; energieeffiziente Investitionen; neue Entwicklungen, die der EU-Taxonomie und der Verordnung über Netto-Null-Energiegebäude entsprechen; Diversifizierung der Energiequellen; Reduzierung der Wasserintensität des Immobilienportfolios.
- RCP 4.5: Umstellung der Stromversorgung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Quellen; Diversifizierung der

Energiequellen (Stromerzeugung vor Ort sowohl aus nicht erneuerbaren als auch aus erneuerbaren Quellen); Zusammenarbeit mit den Kund:innen, Information und Zusammenarbeit mit ihnen im Hinblick auf die Reduzierung der CO₂-Emissionen; umfassende Einbeziehung unserer Lieferkette in unsere Umweltstrategie.

- RCP 6.0: Diversifizierung der Energiequellen durch Stromerzeugung vor Ort mithilfe erneuerbarer Energiequellen; Verbesserung der Zusammenarbeit mit Partner:innen in der gesamten Wertschöpfungskette – sowohl vor- als auch nachgelagert – zur gemeinsamen Reduzierung von Treibhausgasemissionen.
- RCP 8.0: Identifizierung von Schwerpunktstandorten, auf die wir uns in den nächsten Phasen konzentrieren werden, und Bewertung unserer Gebäude, ob sie direkt und/oder indirekt Auswirkungen verursachen können; Anpassungsmaßnahmen in unseren Gebäuden im Portfolio (Maßnahmen umfassen die Bereiche Wasser, Klima und Biodiversität); keine Kapital- oder Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Aktivitäten, die zur vermehrten Nutzung fossiler Brennstoffe beitragen.

Die ermittelten Szenarien sowie der grüne Investitionsbedarf werden bei den finanziellen Bewertungen im Rahmen der Risikobewertungen und -berechnungen berücksichtigt.

Die folgenden klimabezogenen Übergangsrisiken und -chancen in den Geschäftsbereichen der Gruppe und entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden berücksichtigt:

- Aktuelle und sich neu abzeichnende Regulierungen: Klimabezogene Übergangsrisiken und -chancen in den Geschäftsbereichen der Gruppe sowie entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden berücksichtigt und werden im Folgenden beschrieben.
- Technologie: S IMMO befasst sich kontinuierlich mit Gebäudetechnologien, die darauf abzielen, die Umweltauswirkungen zu minimieren. Die Bewertung neuer Technologien ist Teil des Entscheidungsprozesses der Gruppe bei Sanierungen und Entwicklungen.
- Markt: Investor:innen konzentrieren sich zunehmend auf Investitionen in den Klimaschutz. Im Jahr 2022 entwickelte CPIPG einen Rahmen für nachhaltige Finanzierungen, der sowohl einen Rahmen für Anleihen mit Nachhaltigkeitsbezug als auch einen Rahmen für „Green Bonds“ umfasst. Im Zuge dieses Rahmens hat sich die Gruppe verpflichtet, die Erlöse aus „Green Bonds“ zur Finanzierung oder Refinanzierung bestehender oder zukünftiger Projekte zu verwenden, die die Umweltauswirkungen des Immobilienportfolios der CPIPG minimieren und zu den Zielen der Gruppe zur Reduzierung der Klimaauswirkungen beitragen. Die Gruppe ist sich bewusst, dass das Management von Umweltrisiken direkte Auswirkungen auf den Wert ihres Portfolios haben kann.

- Reputation: Die Gruppe ist der Ansicht, dass die geleisteten Umweltmaßnahmen für den Ruf der Gruppe auf dem Markt von großer Bedeutung sind. CPIPG ist einer der größten europäischen Emittenten von grünen Anleihen und nachhaltigkeitsgebundenen Anleihen, was unseren Fokus auf ESG-Themen und unser langfristiges Engagement für die ESG-Berichterstattung unterstreicht.

Diese Faktoren wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt, bei der die folgenden Risiken als wesentlich identifiziert wurden und in der Tabelle „Wesentlichkeiten und Ziele“ von ESRS 2, SBM1 aufgeführt sind:

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO₂-Bepreisung
- Marktreputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Risiko einer unsachgemäßen Anpassungsbewertung und -umsetzung

E2 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

(E2.IRO-1_01 bis 03)

S IMMO hat seine Vermögenswerte, Geschäftsaktivitäten und Wertschöpfungskette überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung zu identifizieren. Die Bewertung kam zu dem Schluss, dass diese Auswirkungen unerheblich sind, da die Gruppe nicht an Produktionsprozessen beteiligt ist und ihre Immobilienentwicklungsaktivitäten begrenzt sind. Bei den Betriebsabläufen werden keine gefährlichen Stoffe verwendet oder freigesetzt, und die verbleibenden Tankstellen werden veräußert. Auf Grund des geringen Risikos dieser Aktivitäten wurden Konsultationen mit den betroffenen Gemeinden nicht für notwendig erachtet. Die Methoden und Annahmen basierten auf internen Betriebsaufzeichnungen und der Einhaltung nationaler Vorschriften.

E3 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

(E3.IRO-1_01 bis 02)

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

(7) Wasserentnahme im Immobilienportfolio von S IMMO

(E3.IRO-1_02)

Die S IMMO hat ihre Vermögenswerte und Geschäftsaktivitäten bewertet, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen zu ermitteln. Die Bewertung konzentrierte sich auf das Gebäudeportfolio der Gruppe und berücksichtigte Wassereintragsmengen, Nutzungsmuster und Abhängigkeiten. Da der Großteil der Wasserversorgung von S IMMO aus kommunalen Systemen stammt, wurde das Thema durch die doppelte Wesentlichkeitsbewertung als wesentlich identifiziert. Im Rahmen des DMA-Prozesses wurden relevante Stakeholder:innen einbezogen und ihre Beiträge in der Bewertung berücksichtigt. Die Methoden und Annahmen für die Überprüfung basierten auf internen Wasserverbrauchsdaten, der Einhaltung nationaler Vorschriften und früheren Wesentlichkeitsbewertungen.

E4 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

(E4.IRO-1_01 bis 08, AR09)

Im Rahmen der in IRO-1 beschriebenen doppelten Wesentlichkeitsprüfung hat die S IMMO ihre Vermögenswerte, Geschäftsaktivitäten und Wertschöpfungskette überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken, Abhängigkeiten und Chancen im Zusammenhang mit der biologischen Vielfalt zu identifizieren. Das Thema wurde als unwesentlich eingestuft, da die Gruppe nicht an Produktionsprozessen beteiligt ist und ihre Immobilienentwicklungsaktivitäten begrenzt sind. Es wurde eine Pilotbewertung der Standorte im Portfolio durchgeführt, um potenzielle Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Gebiete und wichtige Biodiversitätsgebiete (KBAs) anhand öffentlich zugänglicher Daten der Europäischen Umweltagentur zu bewerten. Die vorrangigen Immobilien befinden sich hauptsächlich in Tschechien, Budapest und Wien. Die Bewertung ergab keine physischen, transitiven oder systemischen Risiken. Aufgrund des begrenzten Umfangs und der Unwesentlichkeit der identifizierten Auswirkungen wurden Konsultationen mit den betroffenen Gemeinden nicht für notwendig erachtet. Die Methoden und Annahmen basierten auf internen Betriebsaufzeichnungen, der Einhaltung nationaler Vorschriften und öffentlich zugänglichen Umweltdaten.

E5 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

(E5.IRO-1_01, E5.IRO-1_02)

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

(8) Abfallerzeugung

Der tägliche Betrieb von Gebäuden erzeugt eine erhebliche Abfallmenge. Deshalb nimmt die S IMMO eine umfassende Bewertung des Abfallaufkommens innerhalb ihres Portfolios vor. Dieser Prozess umfasst die Sammlung von Daten zur Abfallproduktion, einschließlich Mengen, Entsorgungsmethoden und der Arten von Analysen, die mit diesen Daten durchgeführt werden, um Muster zu erkennen und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren. Im Zuge der Identifizierung von Verbesserungsbereichen wurden im gesamten Portfolio Abfallbewertungen durchgeführt, bei denen uns reale Daten als Richtwert für das Segment zur Verfügung stehen. Eine Bewertung der potenziellen Risiken, die mit verschiedenen Abfallarten verbunden sind, wurde in eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse einbezogen, bei der potenzielle Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsrisiken berücksichtigt wurden. Unzulängliche Abfallbewirtschaftungspraktiken, insbesondere in Deponien, können zu Luftverschmutzung sowie Wasser und Bodenverunreinigung führen. Diese Risiken können durch proaktive Abfallbewirtschaftung, höhere Recyclingquoten und vor allem die Vermeidung des Abfallaufkommens gemindert werden. Als Gruppen haben wir die vorherrschende Herausforderung in der Reduzierung von gemischten Abfällen identifiziert und unsere Ziele in diesem Bereich entsprechend festgelegt.

G1 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der IROs

Die S IMMO hat ihre Geschäftstätigkeit und ihr Governance-Rahmenwerk überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Unternehmensführung zu identifizieren. Die Bewertung wurde vom ESG-Projektteam in Zusammenarbeit mit den Compliance-Beauftragten und dem Leiter der Internen Revision durchgeführt und basierte auf einer Analyse der konzernweiten Richtlinien, internen Leitlinien und relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Überprüfung umfasste die gesamte S IMMO und beinhaltete Gespräche und Umfragen mit relevanten internen Stakeholder:innen. Zu den relevanten Kriterien, die bei der Bewertung herangezogen wurden, gehörten Standort, Geschäftstätigkeit, Branche und Transaktionsstruktur sowie die Übereinstimmung mit internationalen und nationalen Governance-Standards, wie dem Österreichischen Corporate Governance Kodex, der EU-Whistleblower-Richtlinie, dem UK Bribery Act 2019, dem Foreign Corrupt Practices Act, der künftigen EU-Antikorruptionsgesetzgebung und den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen.

Die folgenden Auswirkungen und Risiken wurden im Zusammenhang mit der Unternehmensführung ermittelt:

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

(9) Eine fehlende Unternehmenskultur bildet die Grundlage für unethisches Verhalten und kann zu Korruption und Bestechung führen.

(10) Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower:innen können sich auf die Menschen und die Unternehmensführung auswirken, indem sie das Vertrauen in das Whistleblowing-System untergraben und dazu führen, dass Fehlverhalten nicht aufgedeckt werden kann und das Recht auf Privatsphäre, Arbeitsrechte und Gesetze verletzt wird.

(11) Die Nichteinhaltung von Gesetzen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption sowie von ethischen Standards kann zu Disziplinarmaßnahmen und Freiheitsstrafen für Mitarbeiter:innen und Führungskräften führen und die Mitarbeiterzufriedenheit und die Legitimität des Managements beeinträchtigen, was sich negativ auf die Unternehmenskultur auswirkt.

IRO-2 – In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten Liste der Datenpunkte in übergreifenden und themenspezifischen Standards, die sich aus anderen Rechtsvorschriften ableiten (ESRS 2 Anhang B)

(IRO-2_01)

Angabepflicht	Datenpunkt		SFDR Referenz Indikatornummer	Säule 3 Referenz	Benchmark-Verordnungsreferenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
ESRS 2 GOV-1	21 (d)	Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	13 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS 2 GOV-1	21 (e)	Prozentsatz der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder			(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS 2 GOV-4	30	Erklärung zur Sorgfaltspflicht	10 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) i	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen	4 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Tabelle 1 und Tabelle 2	(EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) ii	Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien	9 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1		(EU) 2020/1818, Artikel 12(1) (EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iii	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen	14 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1818, Artikel 12(1) (EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iv	Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Erzeugung von Tabak			(EU) 2020/1818, Artikel 12(1) (EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS E1-1	14	Übergangsplan zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050				Regulation (EU) 2021/1119, Artikel 2(1)	Wesentlich
ESRS E1-1	16 (g)	Unternehmen, die von den Pariser Referenzwerten ausgeschlossen sind		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 1	(EU) 2020/1818, Artikel 12.1 (d) bis (g) und Artikel 12.2		Wesentlich

Angabepflicht	Datenpunkt		SFDR Referenz Indikatornummer	Säule 3 Referenz	Benchmark-Verordnungsreferenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
ESRS E1-4	34	Ziele für die Reduzierung der Treibhausgasemissionen	4 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 3	(EU) 2020/1818, Artikel 6		Wesentlich
ESRS E1-5	38	Energieverbrauch aus fossilen Quellen, aufgeschlüsselt nach Quellen (neben anderen Wirkungsbereichen)	5 Tabelle Nr. 1				Wesentlich
ESRS E1-5	37	Energieverbrauch und Energiemix	3 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS E1-5	40 bis 43	Energieintensität in Verbindung mit Aktivitäten in Sektoren mit hohen Klimaauswirkungen	5 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS E1-6	44	Brutto-THG-Emissionen nach Scope 1, 2 und Gesamt	6 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 1	(EU) 2020/1818, Artikel 5(1), 6 und 8(1)		Wesentlich
ESRS E1-6	53 bis 55	Intensität der Brutto-THG-Emissionen	3 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 3	(EU) 2020/1818, Artikel 8(1)		Wesentlich
ESRS E1-7	56	Entnahme von Treibhausgasen und CO2-Zertifikate				Regulation (EU) 2021/1119, Artikel 2(1)	Nicht wesentlich
ESRS E1-9	66	Exposition des Referenzportfolios gegenüber klimabedingten physischen Risiken			(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS E1-9	66 (a)	Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akuten und chronischen körperlichen Risiken		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Absätze 46 und 47; Vorlage 5			Nicht wesentlich
ESRS E1-9	66 (c)	Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischem Risiko befinden					Nicht wesentlich
ESRS E1-9	67 (c)	Aufschlüsselung des Buchwerts der Immobilien nach Energieeffizienzklassen		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Absatz 34; Vorlage 2			Wesentlich
ESRS E1-9	69	Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen			(EU) 2020/1818, Anhang II		Wesentlich
ESRS E2-4	32	Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzung- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird	8 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1 2 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1 4 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1 1 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich

Angabepflicht	Datenpunkt		SFDR Referenz Indikatornummer	Säule 3 Referenz	Benchmark-Verordnungsreferenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
ESRS E3-1	9	Wasser- und Meeresressourcen	7 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS E3-4	28 (c)	Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers	6.2 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS E3-4	29	Gesamtwasserverbrauch in m³ pro Nettoerlös im Eigenbetrieb	6.1 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2 SBM3 – E4	16 (a) i	Sensible Gebiete für die biologische Vielfalt	7 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM3 – E4	16 (b)	Auswirkungen auf die Gebiete	10 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM3 – E4	16 (c)	Bedrohte Arten	14 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (b)	Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft	11 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (c)	Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere	12 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (d)	Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung	15 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E5-5	37 (d)	Nicht recycelte Abfälle	13 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS E5-5	39	Gefährliche Abfälle und radioaktive Abfälle	9 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2 SBM3 – S1	14 (f)	Risiko von Zwangsarbeit	13 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2 SBM3 – S1	14 (g)	Risiko von Kinderarbeit	12 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-1	20	Menschenrechtspolitische Verpflichtungen	9 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-1	21	Sorgfaltspflichten in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) 1 bis 8 behandelt werden	9 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS S1-1	22	Verfahren und Maßnahmen zur Verhinderung des Menschenhandels	11 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S1-1	23	Konzepte oder Managementsystem für die Verhütung von Arbeitsunfälle	1 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-3	32 (c)	Mechanismen zur Bearbeitung von Beschwerden und Reklamationen	5 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-14	88 (b) and (c)	Zahl der Todesopfer sowie Zahl und Quote der Arbeitsunfälle	2 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS S1-14	88 (e)	Anzahl der Ausfalltage auf Grund von Verletzungen, Unfällen, Todesfällen oder Krankheiten	3 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich

Angabepflicht	Datenpunkt		SFDR Referenz Indikatornummer	Säule 3 Referenz	Benchmark-Verordnungsreferenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
ESRS S1-16	97 (a)	Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Lohngefälle	12 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS S1-16	97 (b)	Übermäßiges Verhältnis von CEO-Gehältern	8 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-17	103 (a)	Vorfälle von Diskriminierung	10 Tabelle 1 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-17	104 (a)	Nichteinhaltung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Leitsätze	14 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Artikel 12 (1)		Wesentlich
ESRS 2 SBM3 – S2	11 (b)	Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette	12 und 13 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S2-1	17	Menschenrechtspolitische Verpflichtungen	9 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S2-1	18	Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette	11 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S2-1	19	Nichteinhaltung der UNGP-Grundsätze zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Leitlinien	10 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Artikel 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS S2-1	19	Sorgfaltspflichten in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) 1 bis 8 behandelt werden			(EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS S2-4	36	Menschenrechtsfragen und Vorfälle im Zusammenhang mit der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette	14 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S3-1	16	Menschenrechtspolitische Verpflichtungen	9 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S3-1	17	Nichteinhaltung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten, der ILO-Grundsätze oder der OECD-Leitlinien	11 Tabelle 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Artikel 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS S3-4	36	Menschenrechtsfragen und Vorfälle	10 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S4-1	16	Konzepte im Zusammenhang mit Verbraucher:innen und Endnutzer:innen	9 und 11 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S4-1	17	Nichtbeachtung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Leitlinien	10 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Artikel 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS S4-4	35	Menschenrechtsfragen und Vorfälle	14 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS G1-1	10 (b)	Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption	15 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS G1-1	10 (d)	Schutz von Whistleblower:innen	6 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich

Angabepflicht	Datenpunkt		SFDR Referenz Indikatornummer	Säule 3 Referenz	Benchmark-Verordnungsreferenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
ESRS G1-4	24 (a)	Geldbußen für Verstöße gegen die Gesetze zur Korruptions- und Bestechungsbekämpfung	17 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS G1-4	24 (b)	Standards zur Korruptions- und Bestechungsbekämpfung	16 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich

(IRO-2_02)

Im Folgenden sind die Angabepflichten zusammen mit den entsprechenden Seitenzahlen aufgeführt, die bei der Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts gemäß den Ergebnissen der doppelten Wesentlichkeitsprüfung berücksichtigt wurden.

Allgemeine Informationen		Seitenverweis im Jahresbericht
ESRS 2	ESRS 2 Allgemeine Angaben	
BP-1	Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärungen	33
BP-2	Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	33
GOV-1	Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	34
GOV-1 G1	Unternehmensführung	36
GOV-2	Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen	36
GOV-3	Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	37
GOV-3 E1	Klimawandel	37
GOV-4	Erklärung zur Sorgfaltspflicht	37
GOV-5	Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	38
SBM-1	Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	38
SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger	47
SBM-2 S1	Arbeitskräfte des Unternehmens	47
SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	48
IRO-1	Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	49
IRO-1 E1	Klimawandel	50
IRO-1 E2	Umweltverschmutzung	51
IRO-1 E3	Wasser- und Meeresressourcen	51
IRO-1 E4	Biologische Vielfalt und Ökosysteme	52
IRO-1 E5	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	52
IRO-1 G1	Unternehmensführung	52
IRO-2	In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten	53

Umweltinformationen		
Angabepflicht gemäß Artikel 8 der Taxonomieverordnung 2020/852		62
ESRS E1	Klimawandel	
E1-1	Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050	73
SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	75
E1-2	Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	75
E1-3	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	76
E1-4	Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	79
E1-5	Energieverbrauch und Energiemix	82
E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	84
E1-9	Erwartete finanzielle Auswirkungen wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen	90
ESRS E3	Wasser- und Meeresressourcen	
E3-1	Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	92
E3-2	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	92
E3-3	Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	93
E3-4	Wasserverbrauch	93
ESRS E5	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	
E5-1	Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	96
E5-2	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	97
E5-3	Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	97
E5-5	Ressourcenabflüsse	98
Soziale Informationen		
ESRS S1	Arbeitskräfte des Unternehmens	
SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	100
S1-1	Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens	100
S1-2	Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertreter:innen in Bezug auf Auswirkungen	102
S1-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können	102
S1-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	103
S1-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	105
S1-6	Merkmale der Arbeitnehmer:innen des Unternehmens	106
S1-7	Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens	108
S1-9	Diversitätskennzahlen	108
S1-13	Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung	109
S1-14	Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit	110
S1-16	Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	110
S1-17	Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	111
Governance-Informationen		
ESRS G1	Unternehmensführung	
G1-1	Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung	112
G1-3	Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	113
G1-4	Korruptions- und Bestechungsfälle	114

MDR-P – Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten

Intern unterscheidet die S IMMO zwischen Richtlinien und Leitlinien. Während sich Richtlinien an externe Stakeholder:innen richten, richten sich Leitlinien an die Mitarbeiter:innen der S IMMO. Um vollständige Informationen im Sinne der CSRD zu gewährleisten, werden im Folgenden beide Formen von Anweisungen gleichermaßen behandelt. Alle Richtlinien oder Leitlinien innerhalb der S IMMO müssen vom Vorstand als höchstem verantwortlichen Organ genehmigt werden.

Die S IMMO hat folgende Richtlinien und Leitlinien erlassen:

Richtlinie	Beschreibung der wichtigsten Inhalte	Geltungsbereich der Richtlinie	Verantwortlich für die Umsetzung	International anerkannte Instrumente	Verfügbarkeit	IRO abgedeckt
Richtlinie –Antikorruption, Bestechungskämpfung und Bekämpfung von Betrug	<ul style="list-style-type: none"> Gewährleistet rechtskonformes Verhalten von Mitarbeiter:innen, Geschäftspartner:innen, Vertreter:innen und Kund:innen Gewährleistet die Einhaltung der geltenden Gesetze in Bezug auf Korruptionsbekämpfung, Bestechungsbekämpfung und Betrugsbekämpfung durch die Gruppe, um Interessenkonflikte zu vermeiden Sensibilisiert Vertreter:innen für potenzielle Interessenkonflikte und schützt sie so vor Straftaten Verhindert Rufschädigung der Gruppe durch unlautere Praktiken 	Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich S IMMO AG und die Gruppe der S IMMO AG)	Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer	UN-Konvention gegen Korruption	Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens	(15), (16), (17)
Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Betrug	<ul style="list-style-type: none"> Gewährleistet die Einhaltung der geltenden Gesetze in Bezug auf Geldwäsche und Terrorfinanzierung Stellt sicher, dass die Vertreter:innen die Bedeutung der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorfinanzierung sowie ihre damit verbundenen Verantwortlichkeiten verstehen 	Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich S IMMO AG und die Gruppe der S IMMO AG)	Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer	EU-Richtlinie zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung	Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens	(15), (16), (17)
Code of Business Ethics and Conduct	<ul style="list-style-type: none"> Schafft die Grundlage für alle geschäftlichen Aktivitäten und Entscheidungen des Unternehmens und verpflichtet sich, geltende Gesetze, Branchenstandards und bewährte Verfahren einzuhalten Grundlage für moralisch, ethisch und rechtlich korrektes Verhalten aller Mitarbeiter:innen, Vertreter:innen, die im Namen der Gruppe handeln, sowie aller Mitglieder der Unternehmensorgane und des Managements der Gruppe 	Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich S IMMO AG und die Gruppe der S IMMO AG)	Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer	<ul style="list-style-type: none"> Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN) UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte UN-Konvention über die Rechte des Kindes UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau Die grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) Die Leitsätze für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) Die zehn Grundsätze des Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) 	Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens	alle

Richtlinie	Beschreibung der wichtigsten Inhalte	Geltungsbereich der Richtlinie	Verantwortlich für die Umsetzung	International anerkannte Instrumente	Verfügbarkeit	IRO abgedeckt
Organisationsrichtlinie Emittenten-Compliance	Stellt sicher, dass die gesetzlichen Verpflichtungen von S IMMO eingehalten werden, verhindert die verbotene Nutzung oder Offenlegung von Insider-Informationen und gewährleistet die Einhaltung der Veröffentlichungspflichten für Insiderinformationen (Ad-hoc-Meldungen)	S IMMO AG	Vorstand der S IMMO AG vertreten durch den Compliance Officer	<ul style="list-style-type: none"> EU-Verordnung über Marktmissbrauch Österreichisches Börsengesetz 2018 	Intranet des Unternehmens	(15), (16), (17)
CPIPG GHG Recalculation Policy	Legt die Regeln für die Neuberechnung des Treibhausgasinventars fest Diese Regeln werden auf Grundlage der SBTi-Anforderungen festgelegt und beinhalten strukturelle, methodische und andere Änderungen.	Gruppe (alle Mitgliedsunternehmen von CPIPG)		SBTi-Anforderungen		(1), (5)
Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen	Enthält Leitprinzipien für den Umgang mit Kandidat:innen und Vertreter:innen der Gruppe sowie zu bestimmten anderen Themen, die für das Humankapital relevant sind	Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften)	Vorstand der CPI Europe AG, der durch seine Personalleiter:innen innerhalb der Gruppe handelt	Übereinkommen und Empfehlungen der Internationalen Arbeitsorganisation	Intranet des Unternehmens	(9), (10), (11), (12), (13), (14)
Group LCA Policy	Zeigt, wie die Umstellung der Geschäftstätigkeit auf CO ₂ -Neutralität erreicht werden kann	Gruppe (alle Mitgliedsunternehmen von CPIPG)	Vorstände aller beteiligten Organisationen von CPIPG	2015 Pariser Abkommen im Rahmen der Klimakonvention der Vereinten Nationen	Intranet des Unternehmens	(1), (5)
Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung	<ul style="list-style-type: none"> Fördert einen nachhaltigen Ansatz der Gruppe in Bezug auf Immobilienentwicklung und -verwaltung; Gibt einen Plan für den Beitrag der Gruppe zum Umweltschutz, zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie zur Entwicklung der Gemeinden vor 	Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften)	Vorstand der CPI Europe AG, der über den ESG-Ausschuss der Gruppe handelt	<ul style="list-style-type: none"> 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung, die von den Vereinten Nationen definiert wurden 2015 Pariser Abkommen im Rahmen der Klimakonvention der Vereinten Nationen 	Intranet des Unternehmens	(1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8)
Guideline on Education and Further Training	Regelt die Rahmenbedingungen für interne und externe Aus- und Weiterbildungen sowie die Erstattung von Weiterbildungskosten	Gruppe (alle Mitarbeiter:innen von CPI Europe und ihren Tochtergesellschaften)	Vorstand der CPI Europe AG		Intranet des Unternehmens	(9), (13)
Organisationsrichtlinie Menschenrechte	Formuliert die Verpflichtung zum Schutz der Menschenrechte, beschreibt die Organisation und die Verantwortlichkeiten und dokumentiert den Prozess der Sorgfaltspflicht für Menschenrechte	S IMMO AG	Vorstand S IMMO AG	<ul style="list-style-type: none"> Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN) UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte UN-Konvention über die Rechte des Kindes UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) Leitsätze für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) 	Unternehmenswebsite	(9), (10), (11), (12), (13), (14)

Richtlinie	Beschreibung der wichtigsten Inhalte	Geltungsbereich der Richtlinie	Verantwortlich für die Umsetzung	International anerkannte Instrumente	Verfügbarkeit	IRO abgedeckt
Risk Management Strategie	Stellt die Grundlage des Risikomanagements dar und beschreibt die Mindestanforderungen in Bezug auf die Einrichtung der Organisationsstruktur und der Prozessstruktur im Risikomanagement	Gruppe	Vorstand der CPI Europe AG	<ul style="list-style-type: none"> • Österreichischer Corporate Governance Kodex (ÖCGK) • Integriertes Rahmenwerk von COSO ERM 	Intranet des Unternehmens	alle
Transition Plan ESG	Zeigt, wie die Umstellung von Geschäftsbetrieben auf CO ₂ -Neutralität erreicht werden kann	Gruppe (alle von der Gruppe kontrollierten Unternehmen)	Vorstand der CPI Europe AG	Pariser Abkommen von 2015 im Rahmen der Klimakonvention der Vereinten Nationen	Intranet des Unternehmens	(1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8)
Hinweisgebersystem – Whistleblowing Richtlinie	Legt die Kommunikationskanäle und verbindlichen Vorschriften für den Empfang, die Einreichung, die Bewertung und die Bearbeitung von Whistleblowing-Berichten innerhalb von CPI Europe fest.	Gruppe	Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer	Datenschutz-Grundverordnung	Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens	(15), (16), (17)

Umweltinformationen

Angaben nach Artikel 8 der Verordnung 2020/852 (Taxonomieverordnung)

Vorgehensweise bei der Berichterstattung

S IMMO ist verpflichtet, wirtschaftliche Aktivitäten gemäß der EU-Taxonomieverordnung (EU) 2020/852 zu klassifizieren und den damit verbundenen Umsatz sowie die Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) offenzulegen. Die EU-Taxonomie unterstützt den Europäischen Green Deal und das Ziel der Klimaneutralität bis 2050, indem sie ein standardisiertes Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten bereitstellt.

Die Offenlegungen gemäß der EU-Taxonomieverordnung basieren auf den derzeit geltenden Vorschriften und den dazugehörigen FAQs der Europäischen Kommission.

Eine Wirtschaftstätigkeit gilt als taxonomiefähig, wenn die Unternehmensaktivitäten den Beschreibungen mindestens einer Tätigkeit innerhalb eines der definierten Umweltziele entsprechen.

Eine wirtschaftliche Tätigkeit gilt gemäß der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig (taxonomiekonform), wenn sie:

- einen wesentlichen Beitrag (SC) zu mindestens einem der sechs Umweltziele leistet,
- keinem der anderen Umweltziele erheblich schadet (DNSH) und
- die Mindestanforderungen erfüllt.

Um als taxonomiekonform zu gelten, erfordert die Taxonomie eine kumulative Erfüllung der Kriterien für einen wesentlichen Beitrag, DNSH und Mindestschutzmaßnahmen.

Gemäß Artikel 9 der Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 sind die sechs Umweltziele:

- Klimaschutz (climate change mitigation, CCM)
- Anpassung an den Klimawandel (climate change adaptation, CCA)
- Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen (WTR)
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft (circular economy, CE)
- Vermeidung und Kontrolle von Umweltverschmutzung (pollution prevention and control, PPC)
- Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme (BIO)

Für das Geschäftsjahr 2025 hat die S IMMO von der in Artikel 4 Absatz 3 des Commission Delegated Regulation (EU) 2026/73 vorgesehenen Option Gebrauch gemacht und diesen Bericht gemäß dem bis zum 31.12.2025 geltenden Delegierten Rechtsakt zur Offenlegung erstellt, ohne die durch den Omnibus-Delegierten Rechtsakt eingeführten Änderungen anzuwenden.

Im Geschäftsjahr 2025 gab es für die S IMMO keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die EU-Taxonomie-Verordnung.

Taxonomiefähigkeit der S IMMO Gruppe

Die Bewertung der Taxonomiefähigkeit für 2025 basierte auf den Beschreibungen der wirtschaftlichen Aktivitäten, die im delegierten Rechtsakt zum Klimaschutz (EU) 2021/2139 und im delegierten Rechtsakt zum Umweltschutz (EU) 2023/2485 dargelegt sind, einschließlich der ergänzenden delegierten Rechtsakte ((EU) 2022/1214 und (EU) 2023/2486) sowie eine Reihe von FAQs der Europäischen Kommission. Ein internes Expertenteam führte eine detaillierte Analyse durch, um zu ermitteln, welche wirtschaftlichen Aktivitäten im Rahmen der EU-Taxonomie fähig sind. Das Projektteam bestand aus Spezialist:innen verschiedener interner Funktionen, darunter Finanzen, Asset-Management-Entwicklung und ESG.

Die Analyse führte zu den folgenden taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten für das Geschäftsjahr 2025.

Klimaschutz (CCM) / 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Die Umsätze aus dem Hotelbetrieb der S IMMO werden im Konzernabschluss der S IMMO Gruppe unter „Erträge aus selbstgenutzten Immobilien“ ausgewiesen.

Die Kernaktivitäten der Gruppe – Asset & Property Management, Immobilienentwicklung und Portfoliomanagement – sind eindeutig mit dem „Erwerb von Gebäuden und der Ausübung des Eigentums an diesen Gebäuden“ verbunden, wie diese Aktivität in der Taxonomiegesetzgebung beschrieben wird. Weitere Einzelheiten finden Sie in der Beschreibung unseres Geschäftsmodells unter ESRS 2, SBM 1-25. Alle Umsätze, Investitions- und Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Gebäuden werden unter dieser Wirtschaftstätigkeit ausgewiesen.

Da die Beschreibung der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 und die Definition der technischen Screening-Kriterien auf der Ausübung des Eigentums an Grundstücken basieren, werden weder Umsatz, Investitionsausgaben (CapEx) noch Betriebsausgaben (OpEx) im Zusammenhang mit unbebauten Grundstücken unter diese Wirtschaftstätigkeit subsumiert. Zugänge zu sonstigen immateriellen Vermögenswerten und sonstigen Sachanlagen werden ebenfalls als nicht taxonomiefähig eingestuft, da sie keine Ausgaben im Zusammenhang mit Gebäuden darstellen.

Da es sich bei der Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ nicht um eine ermöglichende Tätigkeit gemäß Artikel 16 der Verordnung (EU) 2020/852 handelt, können keine Umsätze im Rahmen des Umweltziels „Anpassung an den Klimawandel“ als taxonomiefähig oder taxonomiekonform gemeldet werden. Darüber hinaus wurden bisher keine Anpassungslösungen für signifikante physische Klimarisiken umgesetzt, weshalb derzeit keine Investitionsausgaben (CapEx) oder Betriebsausgaben (OpEx) unter dem oben genannten Umweltziel ausgewiesen werden können. Daher wird der gesamte taxonomiekonforme Umsatz, CapEx und OpEx anhand der technischen Screening-Kriterien auf einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ überprüft.

Biodiversität (BIO) 2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe

Seit 2023, als diese Wirtschaftstätigkeit mittels der Delegierten Verordnung 2023/2486 eingeführt wurde, hat die S IMMO in ihren Taxonomieangaben den taxonomiefähigen Anteil des Umsatzes, der Investitionsausgaben und der Betriebsausgaben, die durch den Hotelbetrieb im Rahmen dieser Wirtschaftstätigkeit entstehen, offengelegt. Die Erträge aus dem Hotelbetrieb der S IMMO werden im Konzernabschluss unter „Erträge aus selbstgenutzten Immobilien“ ausgewiesen. Daher werden auf Konzernebene keine Angaben unter „BIO 2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe“ gemacht.

Taxonomiekonformität der S IMMO Gruppe

Im Rahmen der Taxonomiekonformität muss jede Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem Umweltziel leisten. Gleichzeitig müssen die Do No Significant Harm (DNSH)-Kriterien sowie die sozialen Mindestschutzanforderungen kumulativ erfüllt werden. Nur wenn alle diese Anforderungen erfüllt sind, kann die jeweilige Tätigkeit als taxonomiekonform bewertet werden.

Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“

Leistung eines wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz (SC)

Bei der Überprüfung von Gebäuden auf einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ wurde gemäß den technischen Bewertungskriterien danach unterschieden, ob der Antrag auf Baugenehmigung für das jeweilige Gebäude vor dem 31.12.2020 gestellt wurde.

1. Bei Gebäuden, für die vor dem 31.12.2020 ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt wurde, wurde in einem ersten Schritt geprüft, ob der Energieausweis des Gebäudes eine Energieeffizienzklasse ausweist. Um die Anforderungen zu erfüllen, muss der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes mindestens die Energieeffizienzklasse A aufweisen. Diese Bewertungsmethode wurde in allen für die S IMMO Gruppe relevanten Ländern mit Ausnahme von Deutschland angewandt. Darüber hinaus haben wir die folgenden alternativen Ansätze verwendet:

Für Deutschland haben wir das technische Kriterium verwendet, das für Gebäude gilt, die nach dem 31.12.2020 gebaut werden. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes wurde mit dem national festgelegten Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude verglichen, der um mindestens 10 % unterschritten werden musste.

Für Tschechien wurden alternative Screening-Kriterien verwendet: Ein Gebäude wurde bewertet, wenn es in Bezug auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15 % des lokalen oder nationalen Gebäudebestands gehört. Wir haben die Schwellenwerte angewandt, die in einer von der Česká spořitelna 2024 in Auftrag gegebenen und vom tschechischen Green Building Council empfohlenen Studie von CEVRE Consultants ermittelt wurden. Diese Studie stuft Bürogebäude der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 260 kWh/m²), Gebäude für Beherbergung und Gastronomie der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 375 kWh/m²) sowie Einzelhandelsgebäude der Energieklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 545 kWh/m²) als die besten 15 % des nationalen Gebäudebestands ein.

Für Österreich wurde die Methodik des Austrian Green Building Council zum Nachweis der Klasse A auf ausgewählte Gebäude angewandt. Da in Österreich die PEB-Klassenschwelle auf einer Wohnnutzung mit einer definierten Raumhöhe basiert, wurde in Zusammenarbeit mit KPMG, PWC und Deloitte Österreich eine alternative Methode mit angepassten Raumhöhen entwickelt.

Nichtwohngebäude mit mehr als 5.000 m² Nutzfläche wurden auf das Vorhandensein von Heizungsanlagen, Anlagen zur kombinierten Raumheizung und Lüftung, Klimaanlage oder Anlagen zur kombinierten Klimatisierung und Lüftung mit mehr als 290 kW Leistung untersucht. Wo dieses Kriterium zutrifft, wurde anschließend geprüft, ob diese Anlagen effizient betrieben werden und über ein kontinuierliches Überwachungssystem verfügen. Als Nachweise dienten technische Dokumentationen der Gebäudemangementsysteme, Property-/Facility-Management-Verträge mit entsprechenden Verpflichtungen des Betreibers und erstmals auch Zertifikate nach ISO 50001. Die im Laufe des Jahres 2025 erlangten Zertifikate führen zu einer signifikanten Erhöhung des Anteils des taxonomiekonformen Umsatzes und der taxonomiekonformen Investitions- und Betriebsausgaben.

2. Für Gebäude, für die der Bauantrag nach dem 31.12.2020 eingereicht wurde, muss geprüft werden, ob der Primärenergiebedarf des jeweiligen Gebäudes mindestens 10 % unter dem nationalen Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude liegt. Darüber hinaus muss festgestellt werden, ob die Nutzfläche des Gebäudes 5.000 m² übersteigt. Ist dies der Fall, müssen neben dem Kriterium des effizienten Betriebs auch die Luftdichtheit der Gebäudehülle und die thermische Integrität nach Fertigstellung sowie das Treibhauspotenzial über den gesamten Lebenszyklus betrachtet für jede Phase des Lebenszyklus nachgewiesen werden. Im Laufe des Jahres 2025 wurden die erforderlichen Tests durchgeführt und die Dokumentation für ausgewählte Gebäude erstellt, sodass erstmals die Taxonomiekonformität für Gebäude nachgewiesen werden kann, deren Baugenehmigungsantrag nach 2020 eingereicht wurde.

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

In Übereinstimmung mit den Anforderungen der Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ führt die S IMMO Gruppe eine Bewertung von Klimarisiken und -vulnerabilitäten auf Standortebene durch, um erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltziels „Anpassung an den Klimawandel“ zu vermeiden. Dabei wurde bisher ein Modell mit verschiedenen Zeithorizonten zwischen 2040 und 2100 unter Zugrundelegung der RCP-Szenarien 2.6, 4.5, 6.0 und 8.5 verwendet. Eine detaillierte Beschreibung der Klimarisikobewertung findet sich in Abschnitt E1 dieses Berichts. Soweit erforderlich, wurden entsprechende Anpassungspläne erstellt.

Sozialer Mindestschutz (MS)

Die Mindestschutzkriterien bilden den letzten Schritt im Prozess zur Bewertung der Taxonomiekonformität. Diese stellt sicher, dass wirtschaftliche Aktivitäten nur dann als ökologisch nachhaltig eingestuft werden können, wenn sie weder mit negativen Auswirkungen auf die Menschenrechte (einschließlich der Arbeitnehmerrechte) noch mit korrupten Praktiken, Verstößen gegen Steuergesetze oder wettbewerbswidrigem Verhalten in Verbindung stehen.

Die Mindestschutzkriterien verweisen auf die folgenden Rahmenwerke, die in Artikel 18 der EU-Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt sind:

- Die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen (OECD MNE Guidelines)
- Die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte (UNGPs), einschließlich der Grundsätze und Rechte, die in den acht grundlegenden Übereinkommen der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit festgelegt sind
- Die Internationale Charta der Menschenrechte

Für die vier genannten Kernthemen hat CPI Europe im Rahmen seines Risikomanagements gemäß der EU-Taxonomie-Verordnung angemessene Sorgfaltspflichten eingeführt. Im Berichtsjahr wurden keine Verstöße in Bezug auf diese vier Kernthemen festgestellt.

Die Mindestschutzkriterien sind aktivitätsübergreifend definiert und werden einheitlich für die gesamte CPI Europe angewendet.

Leistungskennzahlen der EU-Taxonomie

Die Leistungskennzahlen auf einen Blick

Umsatz

Der Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten am Gesamtumsatz wurde berechnet als der Teil des Nettoumsatzes, der aus Produkten und Dienstleistungen im Zusammenhang mit taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten stammt (Zähler), geteilt durch den Nettoumsatz (Nenner), jeweils für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025. Dieser Ansatz bleibt unverändert seit dem Jahr der ersten Berichterstattung nach Art. 8 der Taxonomieverordnung.

In Übereinstimmung mit dem Delegierten Rechtsakt zu Art. 8 der EU-Taxonomieverordnung basiert die Umsatzkennzahl auf dem konsolidierten Umsatz der S IMMO (siehe konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung im Konzernabschluss des Geschäftsberichts 2025) und bezieht sich in erster Linie auf die Mieteinnahmen und weiterverrechnete Betriebskosten. Der Zähler der Umsatzkennzahl basiert auf dem taxonomiekonformen Anteil der Wirtschaftstätigkeit „7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ mit Bezug auf einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ und teil sich in folgende Positionen auf:

Der Anteil des nach der EU-Taxonomie konformen Umsatzes ging von 27,7 % im Jahr 2024 auf 24,5 % zurück, was auf Verkäufe von taxonomiekonformen Gebäuden zurückzuführen ist.

Es besteht kein Risiko der Doppelzählung innerhalb der Umsatz-KPIs, da wir hier nur die Tätigkeit CCM 7.7 als konform ausweisen.

Investitionsausgaben (CapEx)

Der Leistungsindikator Investitionsausgaben (CapEx) ist definiert als der Anteil der taxonomiefähigen oder taxonomiekonformen Investitionsausgaben (Zähler) dividiert durch die Gesamtinvestitionsausgaben der S IMMO (Nenner). Dieser Ansatz bleibt seit dem Jahr der ersten Berichterstattung gemäß Art. 8 der Taxonomieverordnung unverändert.

Der Nenner umfasst die Zugänge an Immobilienvermögen, im Bau befindlichen Immobilien, selbstgenutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten für das Geschäftsjahr 2025 vor Abschreibungen und Neubewertungen. Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen, die im Nenner hätten berücksichtigt werden können. Unsere Gesamtinvestitionen entsprechen im Wesentlichen der Summe der Zugänge einschließlich der Veränderungen des Konsolidierungskreises gemäß Anlagenspiegel (siehe Abschnitt 3.1.1. des Konzernabschlusses des Geschäftsberichts 2025). Differenzen ergeben sich aus der Einbeziehung von Zugängen zu selbstgenutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten in den Nenner der Kennzahl CapEx, die im Anhang nicht gesondert ausgewiesen werden. Der Zähler umfasst Investitionsausgaben für Vermögenswerte oder Prozesse, die mit taxonomiekonformen Anteilen an der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 verbunden sind. Hier berücksichtigt die S IMMO Investitionsausgaben, die für die Aufrechterhaltung und Durchführung der Wirtschaftstätigkeit wesentlich sind. Das Zuordnungsprinzip ist dabei die Generierung von externen Umsätzen durch die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“. Folglich werden im Zähler des Leistungsindikators alle Investitionen in taxonomiefähige Immobilien berücksichtigt.

Der Anteil der taxonomiekonformen CapEx betrug im Jahr 2025 5,9 % (2024: 0,7 %)

Eine Doppelzählung wurde dadurch vermieden, dass alle Investitionsausgaben für taxonomiekonforme Gebäude unter der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 ausgewiesen werden.

Im Jahr 2025 enthält der Zähler des KPI für konforme CapEx keine Investitionsausgaben im Zusammenhang mit einem CapEx-Plan (wie in der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission, Absatz 1.1.2.2, definiert).

Betriebsausgaben (OpEx)

Der Leistungsindikator Betriebsausgaben (OpEx) ist definiert als der Anteil der taxonomiefähigen oder taxonomiekonformen Betriebsausgaben (Zähler) geteilt durch die gesamten Betriebsausgaben (Nenner). Dieser Ansatz bleibt seit dem Jahr der ersten Berichterstattung gemäß Art. 8 der Taxonomieverordnung unverändert. Die Gliederung der Betriebsausgaben lässt sich analog zu den Kategorien der Investitionsausgaben ableiten.

Die gesamten Betriebsaufwendungen umfassen nicht aktivierte Kosten, die sich auf Gebäudesanierungsmaßnahmen, Instandhaltung und Instandsetzung beziehen, sowie sonstige direkte Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der im Bau befindlichen Immobilien und der selbstgenutzten Immobilien.

Der Anstieg des Anteils der taxonomiekonformen OpEx auf 20,5 % (2024: 10,3 %) ist auf erhöhte Aufwendungen für Instandhaltungen zurückzuführen.

Es besteht kein Risiko der Doppelzählung innerhalb der OpEx-KPIs, da wir nur die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 als konform für OpEx ausweisen.

Meldebogen: Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

Geschäftsjahr 2025	Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
	Code	Umsatz TEUR	Umsatz- Anteil, Jahr 2025 %	Klima- schutz J; N; N/EL	Anpassung an den Klima- wandel J; N; N/EL	Wasser J; N; N/EL	Umwelt- verschmut- zung YJ N; N/EL	Kreislauf- wirtschaft J; N; N/EL	Bio- diversität J; N; N/EL
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	89 951,12	24,5 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		89 951,12	24,5 %	24,5 %	-	-	-	-	-
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	-	-	%	%	%	%	%
davon Übergangstätigkeiten		0,0	-	-					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeit (nicht taxonomiekonform)									
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe	BIO 2.1	65 300,80	17,8%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	211 584,58	57,6%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		276 885,38	75,4 %	57,6 %	-	-	-	-	17,8 %
A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		366 836,50	99,95 %	82,2 %	-	-	-	-	17,8 %
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		192,00	0,05 %						
Gesamt		367 028,50	100,00 %						

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden Sie nach dem Meldebogen zum OpEx-Anteil.

DNSH-Kriterien (Do No Significant Harm)

	Anpassung an den Klimawandel		Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biodiversität	Mindestschutz	Anteil des taxonomiekonformen (A.1.) oder -fähigen (A.2.) Umsatzes, Jahr 2024	Kategorie „ermöglichte Tätigkeit“	Kategorie „Übergangstätigkeit“
	Klimaschutz	Klimawandel								
	J	J	J	J	J	J	J	13,03 %	-	-
	J	J	J	J	J	J	J	13,03 %		
	J	J	J	J	J	J	J	%	E	
	J	J	J	J	J	J	J	%		T
								20,81 %		
								66,13 %		
								86,94 %		
								99,97 %		

Meldebogen: CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind - Offenlegung für das Jahr 2025

Geschäftsjahr 2025	Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
	Code	CapEx	CapEx-Anteil, Jahr 2025	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biodiversität
		TEUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	2.966,47	5,9 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		2.966,47	5,9 %	5,9 %	-	0	0	0	0
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	%	%	%	%	%	%	%
davon Übergangstätigkeiten		0,0	%	%					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)									
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe	BIO 2.1	3.281,54	6,5 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	40.091,50	79,6 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		43.373,04	86,1 %	79,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	6,5%
A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		46.339,50	92,0 %	92,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0%
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		4.037,10	8,0 %						
Gesamt (A+B)		50.376,60	100,0 %						

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden sich nach dem Meldebogen zum OpEx-Anteil.

DNSh-Kriterien (Do No Significant Harm)

DNSh-Kriterien (Do No Significant Harm)							Anteil taxonomie- konformer (A.1.) oder -fähiger (A.2.) CapEx, Jahr 2024	Kategorie „ermög- lichende Tätigkeit“	Kategorie „Über- gangstätig- keit“
Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltver- schmutzung	Kreislauf- wirtschaft	Biodiversität	Mindest- schutz			
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%		
							41,31 %		
J	J	J	J	J	J	J	41,56 %		
J	J	J	J	J	J	J	%	E	
J	J	J	J	J	J	J	%		T
							0,00 %		
							58,03 %		
							58,03 %		
							99,59 %		

OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

Geschäftsjahr 2025	Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
	Code	OpEx	OpEx-Anteil, Jahr 2025	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biodiversität
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	3.178,07	20,5 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		3.178,07	20,5 %	20,5 %	-	0	0	0	0
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
davon Übergangstätigkeiten		0,0	0 %	0 %					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetrieb	BIO 2.1	3.317,67	21,4 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	8.870,35	57,1 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		12.188,02	78,5 %	57,1%	0 %	0 %	0 %	0 %	21,4%
A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		15.366,09	99,0 %	77,6%	0 %	0 %	0 %	0 %	21,4%
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		161,00	1,0 %						
Gesamt (A+B)		15.527,09	100 %						

DNSh-Kriterien (Do No Significant Harm)

DNSh-Kriterien (Do No Significant Harm)							Mindestschutz	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder -fähiger (A.2.) OpEx im Jahr 2024	Kategorie „ermöglichte Tätigkeit“	Kategorie „Übergangstätigkeit“
Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biodiversität	J/N				
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
	J	J	J	J	J	J	J	3,82 %	-	-
	J	J	J	J	J	J	J	3,82 %		
	J	J	J	J	J	J	J	%	E	
	J	J	J	J	J	J	J	%		T
								28,22 %		
								67,06 %		
								95,28 %		
								99,11 %		

2025	Anteil am Umsatz/Gesamtumsatz	
	Taxonomie-Konformität je Ziel in %	Taxonomie-Fähigkeit je Ziel in %
CCM	24,5	82,2
CCA	0,0	0,0
WTR	0,0	0,0
CE	0,0	0,0
PPC	0,0	0,0
BIO	0,0	17,8

2025	Anteil der CapEx/Gesamt-CapEx	
	Taxonomie-Konformität je Ziel in %	Taxonomie-Fähigkeit je Ziel in %
CCM	5,9	85,5
CCA	0,0	0,0
WTR	0,0	0,0
CE	0,0	0,0
PPC	0,0	0,0
BIO	0,0	6,5

2025	Anteil der OpEx/Gesamt-OpEx	
	Taxonomie-Konformität je Ziel in %	Taxonomie-Fähigkeit je Ziel in %
CCM	20,5	77,6
CCA	0,0	0,0
WTR	0,0	0,0
CE	0,0	0,0
PPC	0,0	0,0
BIO	0,0	21,4%

Tätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und fossilem Gas

Reihe	Kernenergiebezogene Tätigkeiten	
1.	Das Unternehmen führt Forschung, Entwicklung, Demonstration und Einsatz innovativer Stromerzeugungsanlagen, die Energie aus nuklearen Prozessen mit minimalen Abfällen aus dem Brennstoffkreislauf erzeugen, durch, finanziert sie oder ist an ihnen beteiligt.	NEIN
2.	Das Unternehmen führt den Bau und den sicheren Betrieb neuer kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Elektrizität oder Prozesswärme, auch für die Fernwärmeversorgung oder für industrielle Prozesse wie die Wasserstoffherzeugung, sowie deren sicherheitstechnische Nachrüstung unter Einsatz der besten verfügbaren Technologien durch, finanziert sie oder ist an ihnen beteiligt.	NEIN
3.	Das Unternehmen führt den sicheren Betrieb bestehender kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Elektrizität oder Prozesswärme, auch für die Fernwärmeversorgung oder für industrielle Prozesse wie die Wasserstoffherzeugung aus Kernenergie, durch, finanziert ihn oder ist für den sicheren Betrieb dieser Anlagen sowie für deren sicherheitstechnische Nachrüstung verantwortlich.	NEIN
Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilem Gas		
4.	Das Unternehmen führt den Bau oder den Betrieb von Stromerzeugungsanlagen durch, finanziert ihn oder ist an ihm beteiligt, die Elektrizität unter Verwendung fossiler gasförmiger Brennstoffe erzeugen.	NEIN
5.	Das Unternehmen führt den Bau, die Sanierung und den Betrieb von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kälte-Kopplung und Stromerzeugung mit fossilen gasförmigen Brennstoffen durch, finanziert diese oder ist ihnen gegenüber exponiert.	NEIN
6.	Das Unternehmen führt den Bau, die Sanierung und den Betrieb von Wärmeerzeugungsanlagen, die Wärme/Kälte mit fossilen gasförmigen Brennstoffen erzeugen, durch, finanziert sie oder ist an ihnen beteiligt.	NEIN

ESRS E1 Klimawandel

Der Klimawandel bezieht sich auf langfristige Veränderungen der Temperatur- und Wettermuster. Während einige dieser Veränderungen auf natürliche Weise auf Grund von Schwankungen der Sonnenaktivität oder bedeutenden Vulkanausbrüchen auftreten können, wird der Klimawandel seit dem 19. Jahrhundert hauptsächlich durch den Menschen verursacht, vor allem durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe wie Kohle, Öl und Erdgas. Zu den wichtigsten Treibhausgasen, die zum Klimawandel beitragen, gehören Kohlendioxid und Methan. Diese Gase werden durch Aktivitäten wie das Verbrennen von Benzin für den Transport und die Verwendung von Kohle zu Heizzwecken freigesetzt. Zu den Hauptquellen von Methanemissionen gehören Methoden in der Landwirtschaft und Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Öl- und Gasförderung. Die bedeutendsten Sektoren, die für Treibhausgasemissionen verantwortlich sind, sind Energieerzeugung, Industrie, Transport, Gebäude, Landwirtschaft und Landnutzung.

Der Betrieb von Gebäuden als wichtiger Bereich der Geschäftstätigkeit der Gruppe verursacht eine Vielzahl von Emissionen, die von Lärm bis zu Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) reichen. Die Treibhausgasemissionen der Gebäude stammen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung, der Verwendung von Gasen für die Kühlung und Klimatisierung von Gebäuden sowie aus der Abfallentsorgung.

Treibhausgase spielen eine entscheidende Rolle bei der Speicherung von Wärme in der Atmosphäre und führen zu erheblichen Veränderungen des Erdklimas. Diese Veränderungen wirken sich erheblich auf Einzelpersonen und die gesamte Bevölkerung aus und führen zu Problemen wie Wasserknappheit, erhöhtem Hochwasserrisiko und Dürren, die sich alle wiederum auf die Ernährungssicherheit auswirken. Dies unterstreicht die wichtige Verbindung zwischen der Eindämmung des Klimawandels, der Anpassung an den Klimawandel, den Wasserressourcen (behandelt in ESRS E3) und der Biodiversität.

E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz

(E1-1-01 bis E1-1-02)

Im Jahr 2024 entwickelte S IMMO unter der Leitung von CPI Europe einen umfassenden Übergangsplan für den Klimaschutz, der zu einem integralen Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit geworden ist. Unser Engagement für die Entwicklung eines Übergangsplans für den Klimaschutz ist darauf zurückzuführen, dass wir uns an die sich weiterentwickelnden Vorschriften halten, klimabedingte Risiken mindern und neue Marktchancen nutzen müssen. Diese strategische Initiative ist für den langfristigen Erfolg und die Nachhaltigkeit von CPI Europe im Immobiliensektor von entscheidender Bedeutung.

Der Übergangsplan von CPI Europe legt die zukünftigen Schritte fest, die notwendig sind, damit CPI Europe und S IMMO bis 2050 die Treibhausgasemissionen auf null senken können. Darüber hinaus steht der Plan im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimagipfels und dem im Europäischen Green Deal festgelegten Rechtsrahmen der EU. Die Analyse und die anschließende Darstellung der Emissionsquellen basierten auf der Logik des Greenhouse Gas Protocol. Der Übergangsplan inklusive des Basisjahres 2019 von CPI Europe bezieht sich auf die gesamte Gruppe. Daher gelten die prozentualen Dekarbonisierungsziele gleichermaßen für S IMMO.

Die Mengen der Treibhausgasemissionen basieren auf einer Studie, die von der NUS Consulting Group UK für das Geschäftsjahr 2019 durchgeführt wurde. Sie spiegelt eine eingehende Analyse der Treibhausgasemissionen von CPI Europe wider und dient als Grundlage für weitere Überlegungen. Obwohl CPI Europe auf Grund gruppeninterner Transaktionen mit der CPI Property Group in den Jahren 2022 und 2023 einen erheblichen Größenanstieg verzeichnete, bleiben die auf der NUS-Studie basierenden Maßnahmen und Wege weiterhin gültig. Die Pläne zur Emissionsreduzierung werden als prozentuale Reduzierung im Vergleich zum Basisjahr 2019 festgelegt.

Im Rahmen dieses Übergangsplans wurden detaillierte Maßnahmen definiert, die in den nächsten Jahren in die Unternehmensstrategie einfließen werden. Einige dieser Maßnahmen werden bereits umgesetzt. In Bezug auf fossile Brennstoffe wurde ein Ersatz der bestehenden Gasheizsysteme durch klimafreundliche Alternativen festgelegt.

Zur Bestimmung der Ziele wurden die Dekarbonisierungspfade des CRREM-Projekts herangezogen. Diese sind auf das Ziel der Europäischen Union für 2050 abgestimmt. Für die einzelnen Emissionsquellen wurden Maßnahmen zur Reduzierung dieser Emissionen definiert. Bei der Bestimmung der quantitativen Reduzierung wurde auf das technisch Machbare für CPI Europe und auf die Dekarbonisierungsziele der Science Based Target initiative (SBTi) Bezug genommen.

[\(E1-1-03 und E1-1-04\)](#)

Als eine der Schlüsselmaßnahmen zur Reduzierung der Emissionen aus Scope 1 wurde die Verbesserung von Gebäudekomponenten identifiziert. Dies erfolgt hauptsächlich im Rahmen des regelmäßigen Austauschs der Gebäudekomponenten. Hauptbereiche sind der Austausch von Gasheizungen durch vorzugsweise Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik und die Verbesserung von HLK-Anlagen. In Bezug auf die Emissionen von Scope 2 wurde ein erheblicher Teil der erforderlichen Maßnahmen bereits umgesetzt. Die Beschaffung von Ökostrom und der Abschluss von PPAs sind die wichtigsten Maßnahmen. Der größte Teil der Emissionen in der S IMMO entfällt auf brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten im Scope 3, die auf den Energieverbrauch der Mieter:innen zurückzuführen sind. Um diese Emissionen zu reduzieren, wurde ein mehrstufiger Plan zur Digitalisierung der Gebäude umgesetzt und die Mieter:innen der S IMMO dabei unterstützt, ihren Energieverbrauch zu senken und ihre Rentabilität zu steigern.

[\(E1-1_05 bis E1-1_06\)](#)

Auf der Grundlage der aktuellen Maßnahmen und Kostenschätzungen wird der Investitionsbedarf (CapEx) für die Umsetzung des Übergangsplans für den Klimaschutz auf EUR 255,5 Mio. bis EUR 424,0 Mio. geschätzt. Der Großteil dieses Finanzierungsbedarfs ist bereits durch Instandhaltungsmaßnahmen in den kommenden Jahren abgedeckt.

Die für die Umsetzung dieser Schlüsselmaßnahmen erforderlichen Ausgaben (sowohl Betriebs- als auch Investitionsausgaben) hängen hauptsächlich von der Technologie ab. Technologie ist entscheidend für den Umstieg auf erneuerbare Energien, für Energieeffizienz, aber auch für neue Entwicklungen. Daher werden erhebliche Investitionsausgaben erforderlich sein (Umstellung auf kohlenstoffarme Emissionstechnologie, thermische Verbesserungen der Gebäude). Ein weiterer bedeutender Ausgabenposten (hauptsächlich Betriebsausgaben) ist mit der Umstellung von fossilen Brennstoffen und nicht erneuerbarem Strom auf erneuerbare Quellen verbunden.

Im Bereich der Scope-1-Emissionen machen die Maßnahmen zum Austausch bestehender Gasheizungen, thermische Gebäudesanierungen und effizientere HLK-Anlagen einen Betrag zwischen EUR 219,9 Mio. und EUR 348,8 Mio. aus. Die Kosten für die Umsetzung von Maßnahmen in Scope 2, die durch den weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen erreicht werden sollen, werden auf EUR 31,0 Mio. bis 67,1 Mio. geschätzt. Für Digitalisierungsmaßnahmen im Bereich der Scope-3-Maßnahmen sind im ersten Schritt Kosten von EUR 4,6 bis 8,2 Mio. vorgesehen.

[\(E1-1_07\)](#)

Auf Grund der hohen Unsicherheit bei den Berechnungsmethoden und mangelnder Rahmenbedingungen oder Richtlinien wurden die genauen gebundenen Treibhausgasemissionen der wichtigsten Vermögenswerte nicht berechnet.

Die Gebäude sind für eine Nutzungsdauer von mindestens 50 Jahren ausgelegt, aber in Wirklichkeit ist ihre Lebensdauer viel länger, und während dieser Lebensdauer sorgt das technologische System für ein gewisses Maß an Emissionen durch ihre kontinuierliche Weiterentwicklung und Nutzung.

Es wurden bereits Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen festgelegt, die auf der Installation kohlenstoffarmer oder kohlenstofffreier Technologien und der Nutzung erneuerbarer Energiequellen basieren. Diese Maßnahmen können die Treibhausgasemissionen reduzieren, da Projekte, die keine Treibhausgasemissionen verursachen, keine kohlenstoffgebundenen Treibhausgasemissionen aufweisen.

[\(E1-1_08\)](#)

Eines der Ziele der CPI Property Group ist es, die Taxonomiekonformität der Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene im Laufe der Zeit zu erhöhen.

Weitere Einzelheiten finden Sie im Kapitel „Taxonomie“ dieser Erklärung.

[\(E1-1_12\)](#)

Der Übergangsplan für den Klimaschutz der Gruppe legt verschiedene Ziele und Konzepte fest, die darauf abzielen, die Emissionen im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Abkommens zu reduzieren. Unser Hauptaugenmerk wird im Jahr 2025 und bis in die 2030er-Jahre darauf liegen, die Emissionen direkt zu reduzieren, anstatt sich auf Ausgleichsmaßnahmen zu verlassen.

[\(E1-1_13\)](#)

Der Übergangsplan für den Klimaschutz wird von klimabedingten Risiken und Chancen beeinflusst. In Anbetracht der individuellen Grenzen und Möglichkeiten unseres Unternehmens haben wir unsere Nachhaltigkeitsziele so gestaltet, dass sie sowohl ehrgeizig als auch erreichbar sind. Dieses Engagement erstreckt sich über unsere gesamte Wertschöpfungskette und basiert auf einer umfassenden doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Dieser Prozess identifiziert und priorisiert die ESG-Themen, die für unsere Stakeholder:innen und potenzielle geschäftliche Auswirkungen am relevantesten sind, und richtet unsere Strategie an den Erwartungen der Stakeholder:innen und den umfassenderen gesellschaftlichen Zielen aus. Mit diesem Ansatz wollen wir einen dauerhaften Mehrwert für unsere Stakeholder:innen schaffen und zu einer nachhaltigen Zukunft beitragen.

Die im Übergangsplan definierten Maßnahmen wurden als strategische Ziele in den Budgetierungsprozess des Unternehmens für die kommenden Jahre aufgenommen. Das Unternehmen investiert jedes Jahr erhebliche Summen in die Instandhaltung seines Gebäudebestands. Der bestehende Investitionsbedarf (CapEx) kann zu einem großen Teil durch diese jährlichen Budgetmittel gedeckt werden. Darüber hinaus ist die Umsetzung der meisten strategischen Ziele mit dem jeweils erforderlichen Austausch von Gebäudekomponenten geplant.

(E1-1_14)

Der Übergangsplan für den Klimaschutz wurde vom ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats von CPI Europe genehmigt.

(E1-1_15)

Der Übergangsplan wurde im Jahr 2025 genehmigt und während des laufenden Berichtszeitraums neu bewertet.

Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

(E1.SBM-3_01 bis 07)

S IMMO hat eine umfassende Bewertung der physischen Klimarisiken für alle Immobilien durchgeführt, sowohl auf Portfolioebene als auch auf Einzelgebäudebasis. Wir bewerten das Klimarisiko mit einem externen ESG-Software-Tool der Firma Climcycle, das speziell für diese Art von Bewertung entwickelt und validiert wurde.

Das Modul „Physische Klimarisiken“ der Plattform bewertet potenzielle Risiken durch die Analyse einer Reihe von Klimaszenarien unter Verwendung hochauflösender Prognosen und Daten aus validierten Quellen wie Copernicus und ISIMIP. Die Prognosen des Klimarisikomodells werden unter Verwendung von Open-Access-Datenquellen erstellt, wie im Gesetzestext der EU-Taxonomie empfohlen. Dazu gehören Dienste wie Copernicus, das die neuesten Erkenntnisse einsetzt. Derzeit kann das Tool 18 physische Risiken identifizieren, sowohl akute als auch chronische. Die Daten sind in unterschiedlichen Detailstufen zugänglich. Darüber hinaus umfasst jedes Risiko bis zu vier RCP-Szenarien mit Prognosen bis zum Jahr 2100.

Bei Aktivitäten mit einer prognostizierten Dauer von weniger als einem Jahrzehnt wird die Bewertung anhand von Klimaprognosen im am besten geeigneten Mindestmaßstab durchgeführt. Bei allen übrigen Aktivitäten wird die Bewertung mit der feinsten verfügbaren Auflösung durchgeführt, wobei modernste Klimaprognosen über das gesamte Spektrum zukünftiger Szenarien hinweg verwendet werden, die mit der erwarteten Lebensdauer der Aktivität übereinstimmen.

Dieses Modul identifiziert und bewertet systematisch physische Klimarisiken und bietet wertvolle Erkenntnisse für die Entwicklung wirksamer Konzepte zur Reduzierung und Anpassung. Darüber hinaus ist dieses Tool so konzipiert, dass es den EU-Taxonomie-Vorschriften entspricht und Risiken auf der Grundlage von RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathway) bewertet, wodurch die Basis für langfristige Investitionsentscheidungen geschaffen wird.

Für das gesamte Portfolio der Gruppe haben wir eine zweistufige Analyse durchgeführt, die zu zwei Ergebnissen geführt hat. Der erste Datensatz ist eine aggregierte Bewertung für das gesamte Unternehmen für die Jahre 2030 und 2050 auf der Grundlage der Anforderungen der ESRS-Verordnung (EU) 2021/1019, in der hervorgehoben wird, welche Risiken in unserem Portfolio häufig als hoch eingestuft werden. Die identifizierten Hauptrisiken waren Wasserstress, Hitzestress und Überschwemmungen von Flüssen. Der zweite Datensatz enthält eine individuelle Bewertung für jedes Gebäude. Im Rahmen der individuellen Bewertung für jedes Objekt mit hohen Risiken werden mögliche Anpassungslösungen aufgeführt, die zur Risikominderung umgesetzt werden können. Diese Anpassungslösungen werden für jedes einzelne Objekt separat bewertet. Die Anpassungslösungen müssen innerhalb der nächsten fünf Jahre umgesetzt werden, um die Kriterien der EU-Taxonomie zu erfüllen.

Im Rahmen der Klimarisikoanalyse wurden physische Risiken als auch Übergangsriskien identifiziert. Alle festgestellten Risiken wurden bereits gemindert, sodass kein signifikantes Risiko mehr besteht. Auf Grundlage der Klimarisikoanalyse kann die Widerstandsfähigkeit sowohl des Geschäftsmodells als auch des Portfolios bestätigt werden. Weitere Informationen zur Klimarisikobewertung finden Sie in diesem Bericht im Abschnitt ESRS E1-IRO-1 Angabepflicht.

E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Konzepte (E1-2)	Code of Business Ethics and Conduct
	Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
	Group LCA Policy
	CPIPG GHG Recalculation Policy
	Risk-Management-Strategie
	Transition Plan ESG

Weitere Informationen finden Sie unter ESRS 2 MDR-P.

E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakzepten

(E1-3_01)

Die folgenden Maßnahmen und Schritte, die Teil des Übergangsplans sind, werden durchgeführt, um die Auswirkungen des Klimawandels abzuschwächen. Alle Maßnahmen sind im Berichtsjahr 2025 aktuell und noch nicht abgeschlossen.

- Austausch von Kältemitteln durch Kältemittel mit niedrigem Treibhauspotenzial

- Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen
Um die Auswirkungen der Treibhausgasemissionen durch stationäre Verbrennung zu verringern, wurden zwei Maßnahmen ermittelt. Erstens erfordert der technologische Wandel im Gebäudebetrieb den Austausch der vorhandenen Gasheizungen gegen Wärmepumpen. Ein solcher Austausch erfordert jedoch auch die Umsetzung anderer Baumaßnahmen, wie z. B. die Änderung des Durchmessers der Heizungsrohre. Daher könnten auch Zwischenlösungen wie die Umstellung auf eine erneuerbare Energiequelle wie Biomasse, Holz oder Pellets sinnvoll sein. Um jedoch die langfristigen Emissionsziele der EBPD zu erreichen, müssen Wärmepumpen installiert werden.

- Thermische Verbesserung der Gebäude
Zukünftige Gebäude müssen deutlich höhere Standards in Bezug auf Energieeffizienz erfüllen. Dies erfordert eine vollständige Sanierung bestehender Gebäude. Eine Wärmedämmung trägt wesentlich zu einem geringeren Energiebedarf und damit zu einem geringeren Heizbedarf bei, was wiederum einem geringeren Erdgasverbrauch entspricht.

- Umstellung auf Elektrofahrzeuge, die mit CO₂-freiem Strom betrieben werden
Die Automobilindustrie bietet inzwischen eine Vielzahl von batteriebetriebenen Elektrofahrzeugen an, die in Kombination mit emissionsarmem Strom die Treibhausgasemissionen des Individualverkehrs erheblich reduzieren. Daher wird ein schneller Umstieg auf eine vollständig elektrifizierte Fahrzeugflotte vorgeschlagen. Dies ermöglicht eine erhebliche Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen und einen schnellen Erfolg für den Plan zur Emissionsreduzierung.

- Umstellung auf CO₂-freie Heizquellen durch Versorgungsunternehmen
Wir verlassen uns auf die Bemühungen der Fernwärmeversorger, die Treibhausgasemissionen aus der Fernwärme zu reduzieren. Diese Versorger unterliegen den gleichen Vorschriften und müssen daher ebenfalls die Klimaziele erfüllen. Wir sind davon überzeugt, dass Fernwärme eine sinnvolle Energiequelle für städtische Gebiete ist, insbesondere wenn sie klimaneutral erzeugt wird.

- Grünstrombezug durch PPA
Aufgrund der Preisverzerrungen am Strommarkt unter anderem durch den Krieg in der Ukraine und der Auslegung möglicher Regulierungen hat sich die S IMMO für den Strombezug über PPAs entschieden. In Österreich wurde bereits ein PPA mit einem Kleinwasserkraftwerk zur Ergänzung der Eigenproduktion abgeschlossen. Neben dem Bezug von Grünstrom bietet das PPA auch Planungssicherheit in Bezug auf die Kostenentwicklung.

- Kauf von CO₂-freiem Strom/Grünstrom vom Spot-Markt.
Aus strategischer Sicht ist es nicht das Ziel der S IMMO, Strom für den Markt zu produzieren. Daher wird immer eine Restmenge am Markt zugekauft werden müssen. CPI Europe hat sich und der S IMMO zum Ziel gesetzt, ab Ende 2024 nur noch Ökostrom zu beziehen. Eine Kompensation durch CO₂-Zertifikate oder Herkunftsnachweise ist nicht mehr zulässig.

- Ausbau von PV-Anlagen auf S IMMO Gebäuden
Die NUS-Studie untersuchte auch das Potenzial für die Stromerzeugung durch PV-Anlagen auf Immobilien. Anhand der verfügbaren Dachflächen wurde ermittelt, dass auf Gruppenebene eine potenzielle Stromerzeugung von bis zu 130 GWh möglich ist. Der Gesamtstromverbrauch wurde zu diesem Zeitpunkt auf 236,2 GWh ermittelt, was bedeutet, dass rund 55 % des Stromverbrauchs auf Gruppenebene durch selbst erzeugten Ökostrom gedeckt werden können.

- Grüne Beschaffungspolitik
Um die Emissionen von gekauften Waren und Dienstleistungen zu reduzieren, ist eine Änderung der Beschaffungspolitik erforderlich. Beschaffungsentscheidungen sollten auf Nachhaltigkeitskriterien basieren und nicht auf dem günstigsten Angebot. Der gesamte Lebenszyklus der beschafften Waren oder Dienstleistungen sollte unabhängig von der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

- Folgende weitere Maßnahmen sollten umgesetzt werden, um Emissionen zu reduzieren
 - Gekaufte Rohstoffe sollen aus Quellen mit geringen Treibhausgasemissionen stammen.
 - Einkäufe bei Lieferant:innen, die sich zur Reduzierung der CO₂-Emissionen/ zu Netto-Null-Zielen verpflichtet haben.
 - Bevorzugung lokaler Lieferant:innen, um die mit dem Kauf von Waren und Dienstleistungen verbundenen CO₂-Emissionen in den Lieferketten zu reduzieren.
 - Kauf von Waren und Dienstleistungen, die über ein Nachhaltigkeitszertifikat verfügen.
 - Berücksichtigung der Möglichkeit, Waren reparieren zu lassen. Reparaturen führen zu geringeren Treibhausgasemissionen als Neukäufe.

- **Grüne Immobilienentwicklung**
Insbesondere im Bereich der Immobilienentwicklung besteht nicht nur die Notwendigkeit, Prozesse emissionsfrei zu gestalten, sondern auch die Produkte neu zu konzipieren. Dies ergibt sich auch vor dem Hintergrund gesteigerter Anforderungen an die Emissionen und die Energieeffizienz von Gebäuden.
- **Folgende Schritte werden zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in Betracht gezogen**
 - Umsetzung der Richtlinie zur Lebenszyklusanalyse (LCA) für den Bau und Betrieb aller neuen Gewerbeimmobilien.
 - Bei der Auswahl und Planung ist auf Materialien mit geringen CO₂-Emissionen zu achten. Beim Bau neuer Gebäude werden die höchsten verfügbaren Standards für CO₂-arme Bauweise eingehalten.
 - Beim Kauf neuer Gebäude oder der Renovierung bestehender Immobilien sind die höchsten verfügbaren Energieeffizienzstandards anzustreben.
 - Bei der Beschaffung von Maschinen, technischer Ausrüstung und Fahrzeugen müssen die höchsten verfügbaren EU-/nationalen Energieeffizienzstandards eingehalten werden.
 - Beim Kauf von Ausrüstung/Gebäuden sollten die Lebenszykluskosten/CO₂-Emissionen/der Energieverbrauch im Vordergrund stehen, um sicherzustellen, dass die Beschaffung die effizienteste Option ist (auch wenn die Anschaffungskosten höher sind).
- **Zusammenarbeit mit Mieter:innen zur Verbrauchsreduzierung durch verbrauchsabhängige Abrechnung**
Um den Großteil der Emissionen einzusparen, ist ein mehrjähriger Maßnahmenplan erforderlich. Die einzelnen Schritte werden im Folgenden vorgestellt:
 - Erfassung der tatsächlichen Verbrauchsdaten auf Mieterebene. Der erste Schritt besteht darin, den tatsächlichen Verbrauch von Betriebsmitteln zu erfassen. Dies geschieht mittels digitaler Erfassung (Smart Meter).
 - Umstellung der Betriebskostenumlage von m²-Schlüsseln auf verbrauchsabhängige Berechnung. Das bedeutet, dass die wirtschaftlichen Kosten der Verursachung auch den Mieter:innen in Rechnung gestellt werden.
 - Aktive Kommunikation der Verbrauchsdaten an die Mieter:innen. Ziel ist es, ein Bewusstsein für den tatsächlichen Verbrauch zu schaffen. Mit relativ geringem Aufwand kann auch ein Benachrichtigungssystem für Betriebsfehler in der Haustechnik integriert werden. Der Vorteil für die S IMMO: Sinkende Betriebskosten bedeuten geringere Zuschüsse der Vermieter:innen oder Potenzial für Mieterhöhungen.
 - Mieter:innen in sanierten Gebäuden sollen einen nahezu emissionsfreien Betrieb der Gebäude erreichen, entsprechend den Anforderungen der EBPD.
- **Reduzierung des logistischen Aufwands, lokale Beschaffung**
Folgende Maßnahmen zur Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen wurden ermittelt:
 - Sicherstellung, dass alle erforderlichen Transport- und Vertriebsdienstleistungen von Lieferant:innen mit einem Fuhrpark mit geringen/keinen CO₂-Emissionen bezogen werden.
 - Bevorzugung von Lieferant:innen, die Biokraftstoffe oder kohlenstoffarme Kraftstoffe in ihrem Kraftstoffmix für Transport- und Vertriebsdienstleistungen verwenden.
 - Priorisierung von Vertriebsaktivitäten, bei denen vor Ort erneuerbare Elektrizität für die Lagerung gekaufter Waren in Lagern, Vertriebszentren und Einzelhandelsgeschäften genutzt wird, oder Beschaffung der erforderlichen Stromversorgung aus 100 % erneuerbaren zertifizierten Energiequellen.
 - Strategische Standortwahl für neue Gebäude in der Nähe von Großkunden und Verbrauchszentren.
 - Reduzierung der Treibhausgasintensität (tCO₂e/km) durch Verbesserung der Effizienz von Transportnetzen, Erhöhung der Hin- und Rückfahrten, der Ladekapazität und der Auslastungsfaktoren.
- **Abfallreduzierung und Steigerung von Recycling/Kreislaufwirtschaft**
Zu den möglichen Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen gehören:
 - Reduzierung der Abfallmenge durch die Einführung spezieller Abfallentsorgungsprogramme/Schulungen für Mitarbeiter:innen, um die Wiederverwendungs- und Recyclingquoten in allen Gebäuden zu erhöhen.
 - Verbesserte Recycling- und Wiederverwendungsmaßnahmen in gewerblichen Gebäuden, um die Menge des auf Deponien entsorgten Abfalls zu reduzieren.
 - Durchführung von Abfallprüfungen im gesamten gewerblichen Portfolio, um Abfallströme zu optimieren, die Kontamination von Materialien zu reduzieren und Verbesserungen bei den Recyclingquoten/Deponien zu erzielen.
 - Bei der Beschaffung sicherstellen, dass Abfallentsorgungsunternehmen eine „deponiefreie“-Option anbieten, um die mit der Deponierung verbundenen Treibhausgasemissionen zu reduzieren.
 - Registrierung von Gewerbeflächen bei Anbieter:innen von Wiederverwendungstools/-software, damit überschüssige/nicht benötigte Produkte von lokalen Organisationen wiederverwendet werden können, wodurch die Notwendigkeit von Recycling/Entsorgung entfällt.

- Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel
Zur Reduzierung der mit Geschäftsreisen verbundenen Emissionen sind folgende Maßnahmen denkbar:
 - Reduzierung des Bedarfs an Geschäftsreisen im gesamten Unternehmen (z. B. Förderung von Videokonferenzen und webbasierten Besprechungen als Alternative zu persönlichen Besprechungen, wo dies wirtschaftlich machbar ist)
 - Einführung einer aktualisierten Beschaffungsrichtlinie, die von allen Anbietern:innen von Geschäftsreisen verlangt, ein verifiziertes Netto-Null-Ziel nachzuweisen.
 - Einführung einer unternehmensweiten Richtlinie, um die Installation und Verfügbarkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf dem Firmengelände sicherzustellen.
 - Förderung und Schaffung von Anreizen für emissionsärmere Reisemöglichkeiten (z. B. Zug statt Flugzeug), Einführung von Richtlinien zur Förderung von Anreizen für aktive Mobilität und öffentliche Verkehrsmittel für kürzere Fahrten zu Kundenterminen.
 - Bereitstellung von Optionen für aktive Mobilität/CO₂-freie Optionen für Mitarbeiter:innen zur Erledigung ihrer täglichen Aufgaben, die Reisen innerhalb der Region erfordern, z. B. Bereitstellung von Fahrrädern für Mitarbeiter:innen, um zu Besprechungen/Geschäftsterminen innerhalb der Region zu fahren.

 - Arbeitsweg der Mitarbeiter:innen
Sicherstellen, dass beim Kauf neuer Gewerbeimmobilien nachhaltige Reisemöglichkeiten für Mitarbeiter:innen berücksichtigt werden, um die Pendelstrecken zu verkürzen, z. B. indem gefordert wird, dass sich die erworbenen Immobilien in der Nähe von Stadtzentren und öffentlichen Verkehrsmitteln befinden, um die durchschnittliche tägliche Pendelstrecke für Mitarbeiter:innen zu begrenzen.
 - Optimierung der Nutzung aktiver/CO₂-freier Reisemöglichkeiten durch Mitarbeiter:innen und Vermeidung der Nutzung von Privatfahrzeugen für den täglichen Pendelverkehr, z. B. durch die Einführung von Parkrichtlinien und -gebühren im gesamten gewerblichen Portfolio, um CO₂-freie Reisemöglichkeiten attraktiver zu machen.
 - Anreize und Unterstützung für unternehmensgeführte Programme zur verstärkten Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel bieten, z. B. Programme zur Förderung des Radfahrens zur Arbeit, „Jobticket“.
 - Evaluierung der Durchführbarkeit von Richtlinien und Initiativen für die Arbeit im Homeoffice (sofern wirtschaftlich machbar) und verstärkte Bereitstellung von Kommunikations- und Homeoffice-Tools, um den täglichen Arbeitsweg der Mitarbeiter:innen zu reduzieren.

 - Bereitstellung einer CO₂-freien/-armen Verkehrsinfrastruktur für Mitarbeiter:innen im gesamten Mobilitätsbereich (z. B. Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätze).
 - Einführung von Unternehmensrichtlinien und -programmen zur Reduzierung von Autofahrten zur Arbeit mit nur einer Person an Bord, z. B. durch die Förderung von Fahrgemeinschaften.
-
- Fokus auf grüne Investitionen
Als Maßnahmen zur Emissionsreduzierung in der Kategorie „Investitionen“ wurden folgende Punkte berücksichtigt:
 - Einführung von Richtlinien, um sicherzustellen, dass kommerzielle Investitionen nur in Unternehmen getätigt werden, deren Dekarbonisierungsziele mit dem Netto-Null-Ziel der CPI Europe bis 2050 übereinstimmen.
 - Alle Unternehmen, in die die S IMMO investiert, müssen regelmäßig ihre Scope-1- und Scope-2-Emissionen melden, um eine jährliche/kontinuierliche Dekarbonisierung nachzuweisen.
 - Zukünftige Investitionen zielen auf Unternehmen ab, die den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft direkt unterstützen und fördern.
 - Proaktives Engagement mit allen Unternehmen, um die Ausrichtung und Überprüfung mit der SBTi sicherzustellen.

(E1-3_03, E1-3_04)

Dekarbonisierungsmaßnahme

Scope	Dekarbonisierungsmaßnahme	Einheit	Basisjahr					
			2019	Ziel 2030	Ziel 2035	Ziel 2040	Ziel 2045	Ziel 2050
1.1	Austausch von Kältemitteln durch Kältemittel mit niedrigem Treibhauspotenzial	t CO ₂ e	5.709	-1.019	13.615	6.490	1.710	345
1.2	Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen	t CO ₂ e	3.211	-1.156	-3.164	-4.880	5.294	5.570
1.2	Thermische Verbesserung der Gebäude	t CO ₂ e	227	-1.734	-1.220	-1.272	-1.284	-1.284
1.3	Umstellung auf BEVs, die mit CO ₂ -freiem Strom betrieben werden			-227	-1.830	-1.907	-1.927	-1.927
2.1	Umstellung auf CO ₂ -freie Heizquelle durch Dienstleister	t CO ₂ e	6.254	-3.127	-227	-227	-227	-227
2.2	Eigene Stromerzeugung durch PV-Anlagen	t CO ₂ e	42.499	-3.000	-3.909	-4.534	-6.254	-6.254
2.2	Bezug von Ökostrom durch PPA	t CO ₂ e		-250	-12.000	-16.000	-16.000	-16.000
2.2	Bezug von CO ₂ -freiem Strom vom Markt	t CO ₂ e		-39.024	-1.000	-2.500	-7.500	-10.000
3.1	Umweltfreundliche Beschaffung	t CO ₂ e	9.086	-7.269	-29.274	-23.774	-18.999	-16.499
3.2	Umweltfreundliche Entwicklung	t CO ₂ e	24.208	-19.366	-8.632	-8.995	-9.086	-9.086
3.3	Zusammenarbeit mit Mieter:innen zur Verbrauchsreduzierung durch verbrauchsabhängige Abrechnung	t CO ₂ e	205.076	-167.616	-200.974	-204.256	-205.076	-205.076
3.3	Reduzierung des logistischen Aufwands, lokale Beschaffung	t CO ₂ e	16.532	-14.879	-15.705	-16.367	-16.532	-16.532
3.4	Umstellung auf grüne Energie	t CO ₂ e	28	-14	-25	-25	-28	-28
3.5	Steigerung des Recyclings/Kreislaufwirtschaft	t CO ₂ e	1.697	-255	-891	-1.145	-1.209	-1.209
3.5	Abfallreduzierung	t CO ₂ e		-85	-297	-382	-403	-403
3.6	Umstellung auf grüne Transportmittel	t CO ₂ e	281	-267	-267	-267	-281	-281
3.7	Jobticket, Fahrräder, ...	t CO ₂ e	1.020	-714	-1.010	-1.020	-1.020	-1.020
3.15	Schwerpunkt auf grüne Investitionen	t CO ₂ e	6.122	-6.122	-6.122	-6.122	-6.122	-6.122

(E1-3_05-08)

Die Erneuerung von Gebäudesystemen erfolgt im Rahmen des regulären Instandhaltungsprogramms. Dementsprechend wird der Austausch voll funktionsfähiger Anlagen zurückgestellt, und die Finanzierung dieser Maßnahmen wird weitgehend aus dem jährlichen Instandhaltungsbudget bestritten. Für größere Maßnahmen können zusätzliche finanzielle Mittel erforderlich sein, die das Unternehmen durch seine Finanzierungstätigkeiten beschafft. Detaillierte Informationen zu den damit verbundenen Investitionen gemäß dem Delegierten Rechtsakt zur Offenlegung der EU-Taxonomieverordnung finden Sie im Kapitel „Taxonomie“ dieser Erklärung.

Kennzahlen und Ziele**E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel****E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel**

Ziele

Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 pro m² des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 46,2 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

Reduzierung der THG-Emissionen um 76,34 % von Scope 1 und 3 pro MWh verkaufter Strommenge

Reduzierung der Treibhausgasintensität ausgewählter Kategorien von Scope 3 pro m² des Immobilienportfolios um 27,5 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

(E1-4_01)

Auf Gruppenebene wurden folgende Ziele festgelegt:

Die Gruppe gab ihre aktualisierte Verpflichtung zur Reduzierung folgender Emissionen bekannt: Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 pro m² des Immobilienportfolios um 46,2 %, inklusive Bioenergie, bis zum Jahr 2030 ge-

genüber dem Basisjahr 2019; Reduzierung der THG-Emissionen um 76,34 % von Scope 1 und 3 pro MWh verkaufter Strommenge; Reduzierung der Treibhausgasintensität ausgewählter Kategorien von Scope 3 pro m² des Immobilienportfolios um 27,5 % des Immobilienportfolios bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019.

(E1-4_02 bis 17)

Erwartete Reduzierung der Treibhausgasemissionen von S IMMO

THG-Emissionen	Einheit	Retrospektive			Meilensteine und Zieljahre			Jährliches % Ziel/Basisjahr
		Basisjahr 2019	2024	2025	%	2025	2030	
Scope-1-THG-Emissionen								
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	9.147	17.686	11 512,45	-34,91	8.494	5.011	0,6
Scope-2-THG-Emissionen								
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	51.585	20.911	22 286,18	6,58	n.a.	n.a.	n.a.
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	48.753	22.615	1.854	-91,80	9.237	3.352	-7,4%
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen								
Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	264.049	216.864	110 035,07	-49,26	255.775	47.464	-7,5

Die CO₂-Emissionen werden gemäß dem GHG-Protokoll nach dem Prinzip der operativen Kontrolle für Scope-1- und Scope-2-Kategorien berechnet. Die gemeldeten CO₂-Emissionen stellen Bruttoemissionen dar. Die CO₂-Äquivalente für alle Treibhausgase aus dem Kyoto-Protokoll (CO₂, CH₄, N₂O, HFKW, PFC, SF₆ und NF₃) wurden in der Berechnung berücksichtigt. Die Treibhausgasemissionen der Kategorie 3 umfassen alle Kategorien mit Ausnahme von 3.8, 3.9, 3.10, 3.12 und 3.14. Die nicht berücksichtigten Bereiche wurden als nicht wesentlich für die S IMMO eingestuft. Die Werte für das Basisjahr 2019 wurden aus den tatsächlichen Emissionen von CPI Europe auf der Grundlage der NUS-Studie abgeleitet.

(E1-4_18)

Im Jahr 2023 wurde die Berichterstattung über Treibhausgase innerhalb der CPI Property Group, einschließlich CPI Europe und S IMMO, harmonisiert. Seitdem wird die Berechnung aller Umweltkennzahlen von der CPI Property Group durchgeführt.

Seit 2018 arbeitet die CPI Property Group eng mit dem University Centre for Energy Efficient Buildings (UCEEB) der Tschechischen Technischen Universität in Prag (CTU) zusammen. UCEEB ist ein technischer Unterstützer und Berater der Gruppe und unterstützt die Gruppe bei der Festlegung und Quantifizierung der Umweltziele der Gruppe im Rahmen der langfristigen Strategie der Gruppe. Im Berichtszeitraum 2024 übernahm UCEEB die Datenkontrolle.

Die CPI Property Group hat ein Environmental Impact Reporting Tool (ERT) für die Datenerfassung und deren Eingabe in die Datenbank entwickelt und kontinuierlich verbessert. Ziel der CPI Property Group ist es, die Detailgenauigkeit, Richtigkeit und Qualität unserer Umweltleistungsberichte sicherzustellen. Das ERT ermöglicht die Konsolidierung aller umweltrelevanten Verbraucherdaten in der gesamten Gruppe und in allen ihren Segmenten, trotz der Vielfalt unseres Portfolios.

Das ERT ist so konzipiert, dass es mithilfe eines unabhängigen Dritten, der CI3-Organisation, in Übereinstimmung mit dem GHG-Protokoll berichtet. Seit 2020 haben wir den Umfang der Erfassung, Überwachung und Berichterstattung der Treibhausgasemissionen der Gruppe erweitert, und alle relevanten Kategorien des Scope 3 werden nun gemessen und offengelegt. Unsere Berichterstattung ist also mit dem GHG-Protokoll abgestimmt.

Datenbanklösungen wie das ERT-Tool ermöglichen die Überwachung der Umweltleistung der Gruppe durch größere Robustheit, Umfang (Aktivität und Geografie), Effizienz und Automatisierung. Zum Zweck der Auswertung wird Power BI eingesetzt, da sie die Leistung auf mehreren Ebenen (Standort, Segment, Region und Gruppe) regelmäßig verfolgen und analysieren, die Ergebnisse anhand von Zielen bewerten kann und dadurch geeignete Korrekturmaßnahmen gesetzt werden können. Power BI wurde auch für die Entwicklung von Kennzahlentabellen und Leistungsindikatoren gemäß den aktuellen Richtlinien der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) verwendet.

Die Treibhausgasberichterstattung der CPI Property Group (einschließlich S IMMO) wurde von CI2 als konform mit dem GHG Protocol Corporate Standard verifiziert. Seit 2019 arbeitet die Gruppe mit CI2 und seit 2021 mit dem Schwesterunternehmen CI3 zusammen. Das Unternehmen CI3 konzentriert sich auf Fragen im Zusammenhang mit dem CO₂-Fußabdruck, dessen Berichterstattung, Überprüfung und Festlegung von Zielen. CI3 ist ein regionaler Partner für die CDP-Berichterstattung. Im Rahmen des Überprüfungsprozesses beriet CI3 hinsichtlich der Kompatibilität mit dem GHG Protocol Corporate Standard und der Kompatibilität mit den CDP-Berichtsstandards.

CI2 fungiert als Drittpartei und überwacht, überprüft und validiert unabhängig die THG-Offenlegungen und die angewandte Methodik der Gruppe. Als Ergebnis dieser Zusammenarbeit wurde der THG-Fußabdruck der CPI Property Group (einschließlich S IMMO) verifiziert, gemäß den im GHG-Protokoll festgelegten Verfahren bestätigt und mit dem CI2-Konformitätszertifikat ausgezeichnet. Es wurden Empfehlungen und Leitfäden erstellt, die in die nachfolgende Umweltberichterstattung einfließen werden.

(E1-4_20, E1-4_21)

Die S IMMO stellt sicher, dass das Basisjahr 2019 repräsentativ ist, indem sie es durch eine standardisierte Berechnungsmethode anpasst, die Portfolioänderungen berücksichtigt. Diese Methode beinhaltet auch die kontinuierliche Überwachung aller strukturellen Änderungen, um zu beurteilen, ob weitere Anpassungen des Basisjahres erforderlich sind.

Dies ermöglicht eine kontinuierliche Verfolgung des ursprünglichen Ziels unter Berücksichtigung von Portfolio- und Strukturänderungen. Dieser Prozess stellt sicher, dass die Fortschritte bei der Erreichung der Treibhausgasreduktionsziele konsistent bleiben und für reale Veränderungen innerhalb der Unternehmensaktivitäten und externe Einflüsse repräsentativ sind.

(E1-4_22)

Das Ziel zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen von S IMMO wurde auf wissenschaftlicher Grundlage entwickelt und steht im Einklang mit den Klimazielen des Pariser Abkommens, den globalen Temperaturanstieg gegenüber dem vorindustriellen Niveau auf 1,5 °C zu begrenzen.

Im Übergangsplan für den Klimaschutz der S IMMO werden verschiedene Ziele und Konzepte festgelegt, die darauf abzielen, die Emissionen im Einklang mit dem 1,5 °C-Ziel des Pariser Abkommens aus Klimaschutzperspektive zu reduzieren:

- Ziel 1: Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 pro m² des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 46,2 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
- Ziel 2: Reduzierung der THG-Emissionen um 76,34 % von Scope 1 und 3 pro MWh verkaufter Strommenge
- Ziel 3: Reduzierung der Treibhausgasintensität ausgewählter Kategorien von Scope 3 pro m² um 27,5 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

Eine detaillierte Beschreibung unserer Dekarbonisierungsmaßnahmen finden Sie in Abschnitt E1-1 dieser Erklärung.

(E1-4_24)

Klimarisikoanalyse

Basierend auf den vier Säulen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und in Übereinstimmung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung hat die S IMMO Klimarisikoanalysen gemäß E1.IRO-1_01-16 durchgeführt.

E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

(E1-5_01 bis E1-5_23)

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Basisjahr 2019	Gesamt		Österreich	
			2025	2024	2025	2024
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh		0,00	0,00	0,00	
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	2.111,67	63,68	354,29	0,00	0,00
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	46.312,29	47.538,032	51.469,65	1.246,15	2.455,23
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh		0,00	0,00	0,00	
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	53.540,50	23.941,57	41.914,1	17.021,34	14.293,74
(a) Strom	MWh	25.441,54	2.355,40	13.415,12	2.290,27	35,67
(b) Wärme und Kühlung	MWh	28.098,96	21.586,17	28.498,97	14.731,07	14.258,07
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	101.964,46	71.543,28	93.738,03	18.267,48	16.748,97
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	91,2	53,9	62	51,70	43,60
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh		3,24	6.023,45	0,00	0,00
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%		0,0	4	0,00	
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.8, 3.13 and 3.14)	MWh	92.506,45	45.543,11	78.755,69	11.624,38	9.886,74
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh		0,00		0,00	
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	9.835,58	60.651,43	50.511,02	16.894,85	21.459,72
(a) Strom	MWh	9.835,58	60.651,43	50.511,02	16.894,85	21.459,72
(b) Wärme und Kühlung	MWh		0,00		0,00	
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	31,00	549,06	876,29	137,2	250,74
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	9.866,58	61.200,482	51.387,31	17.032,05	21.709,74
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	8,8	46,1	34	48,30	56,40
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.8, 3.13 and 3.14)	MWh	1.385,82	69.257,857	53.537,84	9.155,64	7.629,37
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	111.831,04	132.747,01	151.148,79	35.299,53	38.458,71
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh	205.723,31	247.547,97	283.442,32	56.079,55	55.704,56
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	402,23	0,00	0,00	0,00	0,00
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	121,64	590,73	976,19	178,87	349,91

Energieintensität	Einheit		Gesamt		Österreich	
			2025	2024	2025	2024
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/ EUR m	977,63	674,46	696,11	301,27	596,20
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren	EUR m	210,43	367,03	407,18	186,14	93,43
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche	MWh/m ²	0,22	0,23	0,19	0,30	0,22
Referenzgesamtmietfläche	m ²	947.547,53	1.093.515,93	1.464.202,45	186.143,45	248.833,21

Angewandte Methodik**Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter:innen und Mieter:innen**

Die Daten für den Wasser- und Energieverbrauch werden entweder direkt von den Wasser- und Energieversorgern oder von

den Zählern oder von den Mieter:innen erhoben, sofern diese in direkter Beziehung zu den zuvor genannten Versorgern stehen. Wenn die Daten von den Mieter:innen nicht zur Verfügung gestellt wurden, wurden sie auf der Grundlage gebäudespezifischer Vergleichswerte geschätzt. Der Energie- und Wasserverbrauch wird aufgeteilt in den Verbrauch innerhalb der Organisa-

Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
0,00	329,84	9,42	9,57	41,16	4,94	13,10	9,94	0,00	0,00	n.a.	0,00
603,63	7.877,85	19.344,68	19.798,65	21.292,74	13.102,01	18,49	3.191,97	5.032,35	4.392,00	n.a.	651,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
614,06	10.286,14	2.848,33	2.060,83	3.457,84	12.889,96	0,00	0,00	0,00	155,51	n.a.	2.227,92
65,14	1.286,72	0,00	0,00	0,00	9.920,56	0,00	0,00	0,00	155,51	n.a.	2.016,66
548,92	8.999,42	2.848,33	2.060,83	3.457,84	2.969,39	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	211,26
1.217,69	18.493,83	22.202,43	21.869,06	24.791,74	25.996,9	0,00	3.201,91	5.032,35	4.547,51	n.a.	2.879,85
99,7	99,8	54,6	52,7	50,8	77,1	3,70	29,4	84,40	87,8	n.a.	100
3,24	29,74	0,00	0,00	0,00	5.758,48	0,00	0,00	0,00	235,22	n.a.	0,00
0,30	0,2	0,00	0,00	0,00	17,1	0,00	0,00	0,00	4,5	n.a.	0,00
1.528,22	15.867,98	4.048,05	3.338,34	14.647,70	31.212,69	12.831,65	9.533,08	863,12	6.336,41	n.a.	2.850,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
0,00	0,9	18.154,00	19.339,45	23.931,99	1.962,1	798,46	7.668,50	872,12	80,36	n.a.	0,00
0,00	0,9	18.154,00	19.339,45	23.931,99	1.962,1	798,46	7.668,50	872,12	80,36	n.a.	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
0,00	0,00	282,71	278,22	41,68	0,00	29,65	29,4	57,82	318,66	n.a.	0,00
0,00	0,9	18.436,71	19.617,67	23.973,67	1.962,1	828,11	7.697,89	929,94	399,02	n.a.	0,00
0,00	0,00	45,4	47,3	49,2	5,8	96,30	70,9	15,60	7,7	n.a.	0,00
0,00	0,00	14.574,92	15.831,50	17.283,72	2.902,15	20.181,30	26.709,05	8.062,29	465,77	n.a.	
1.220,93	18.524,47	40.639,14	41.486,72	48.765,41	33.717,48	859,70	10.899,80	5.962,29	5.181,75	n.a.	2.879,85
2.749,15	34.392,45	59.262,10	60.655,36	80.696,83	67.832,33	33.872,65	47.141,93	14.887,70	11.983,92	n.a.	5.730,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
0,00	0,00	282,71	278,22	41,68	0,00	29,65	29,4	57,82	318,66	n.a.	0,00
Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
4.477,44	1.314,39	610,37	556,82	901,57	733,14	535,87	716,52	919,96	782,55	n.a.	1.152,10
0,61	26,17	97,09	108,93	89,51	92,52	63,21	65,79	16,18	15,31	n.a.	4,97
4,22	0,16	0,20	0,18	0,24	0,22	0,17	0,22	0,17	0,1	n.a.	0,22
650,86	214.448,79	289.113,11	341.894,4	332.781,18	304.615,27	194.831,09	213.013,28	89.996,24	114.975,23	n.a.	26.422,27

tion (einschließlich des Verbrauchs im Zusammenhang mit dem eigenen Betrieb) und den Verbrauch außerhalb der Organisation (einschließlich des Verbrauchs im Zusammenhang mit unserer nachgelagerten Wertschöpfungskette, d. h. dem Verbrauch der Mieter:innen).

Energieverbrauch

Unser Ziel war es, für alle Verbrauchsarten (Kraftstoff, Strom, Fernwärme, Wasser) und den erzeugten Abfall tatsächliche Daten für den Zwölfmonatszeitraum zu verwenden. Zu diesem Zweck wurden automatisch übertragene Daten (Smart Metering), ausgelesene Daten und Daten aus Rechnungen von Versorgungsunternehmen verwendet. Wenn keine vollständigen Daten verfügbar waren, wurde der Verbrauch anhand entsprechender Annahmen zum Gebäudetyp und zur vermietbaren Fläche geschätzt. Wenn keine Daten für das gesamte Jahr 2025 verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2024 verwendet. Der Energieverbrauch von Gebäuden, die im Laufe des Jahres erworben oder verkauft wurden, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

Normalisierung

Für die Intensitätsindikatoren (Energieintensität, Wasserintensität, CO₂-Intensität) wurde die Gesamtfläche der Gebäude als Referenzgröße verwendet. Zusätzlich zur Gesamtmietfläche der Immobilien, die während des gesamten Jahres Teil des Portfo-

lios waren, wurde die Gesamtmietfläche der Immobilien, die während des Jahres gekauft oder verkauft wurden, auf monatlicher Basis normalisiert, sodass die Fläche anteilig der Anzahl der für den Bericht relevanten Monate entspricht. Die berechnete Intensität enthält den Verbrauch, der wie oben beschrieben ermittelt wurde.

E1-6 – THG-Bruttoemissionen: Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

(E1-6_01 bis E1-6_04, E1-6_07, E1-6_09 bis E1-6_13, E1-6_33 bis E1-6_34)

Im Jahr 2025 verzeichnen wir einen leichten Abstieg unserer Treibhausgasemissionen (marktbasierend) 5,64 % im Vergleich zum Basisjahr 2019. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr in Tschechien kein Ökostrom bezogen wurde. Mit dem Bezug von Ökostrom im kommenden Jahr wird eine deutliche Reduzierung der Treibhausgasemissionen erwartet.

THG-Emissionen	Einheit	Basisjahr 2019	Gesamt				Österreich		Deutschland	
			2024	2025	%	2025	2024	2025	2024	
Scope-1-THG-Emissionen										
Brutto Scope-1-THG-Emissionen	t CO ₂ e	11.001,12	11.694,21	11 512,45	-1,6	435,34	763,69	122,59	1.673,55	
Scope-2-THG-Emissionen										
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	13.478,83	12.321,26	22 286,18	82,2	2.901,20	928,71	123,8	711,28	
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	14.966,54	12.982,05	1 854,63	-85,7	385,87	600,42	144,28	1.532,46	
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbezogen)										
Gesamte Brutto-Scope-3-THG-Emissionen nach standortbasiertem Ansatz				110 035,07		25.895,12		8.127,95		
Gesamte Brutto-Scope-3-THG-Emissionen nach marktbasierem Ansatz	t CO ₂ e	56.153,80	59.440,92	64 217,07	8,0	12.226,90	2.129,14	8.030,66	13.056,1	
1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	2.129,54	3.980,25	2 914,11	-26,8	317,16	319,21	1,25	169,77	
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	8.510,73	1.997,30	8 340,92	317,6	1.697,45	153,49	0,00	78,17	
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	41.057,64	46.432,71	7 043,23	-84,8	1.380,91	1.090,62	59,44	12.372,63	
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	617,88	145,8	605,5	315,3	123,2	11,1	0,00	5,70	
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	1.302,07	3.697,42	2 765,68	-25,2	113,87	85,2	4,46	75,79	
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	76,91	65,18	49,33	-24,3	46,23	54,47	1,08	3,41	
7. Anfahrt der Arbeitnehmer:innen	t CO ₂ e	103,31	487,64	383,71	-21,3	235,36	277,3	11,28	35,71	
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	–	842,62	0,00	-100,0	0,00	0,00	0,00	0,00	
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	–	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	–	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	44,68	2,1	17 477,82	832177,2	4.992,87	2,1	4.298,21		
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	–	n.a.	7 767,11		2.636,30	n.a.	2.498,99	n.a.	

Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
3.983,44	4.375,71	4 788,49	n.a.	636,54	659,7	1.546,05	925,21	n.a.	132,35
			n.a.					n.a.	
5.680,16	133,90	13 182,85	9.466,82	0,00	0,00	239,06	118,93	n.a.	871,61
458,03	133,90	866,44	9.452,36	0,00	0,00	0,00	139,71	n.a.	1.123,20
								n.a.	
31.227,22		28 370,53		8.370,19		1.213,12		n.a.	
20.535,71	6.052,59	13 840,48	27.351,38	8.370,19	5.958,75	1.213,12	3.431,73	n.a.	1.1461,25
1.057,69	1.943,03	966,47	941,14	566,46	599,84	5,08	6,72	n.a.	0,54
4.167,73	670,58	94,21	450,95	2.381,52	644,10	0,00		n.a.	0,00
2.063,64	2.725,98	2 563,92	23.368,56	563,87	3.282,27	411,46	2.278,97	n.a.	1.313,69
302,60	49,00	6,8	33,00	172,90	47,00	0,00		n.a.	0,00
685,94	487,43	255,63	926,24	1.206,24	1.385,54	499,55	595,56	n.a.	141,66
2,02	2,57	0,00		0,00		0,00		n.a.	4,73
137,07	174,00	0,00		0,00		0,00		n.a.	0,63
0,00	0,00	0,00	842,62	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
8.186,74		0,00		0,00				n.a.	
2.631,82	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.

THG-Emissionen	Einheit	Basisjahr 2019	Gesamt			Österreich		Deutschland	
			2024	2025	%	2025	2024	2025	2024
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	1.568,92	1.239,43	16 869,60	1261,1	683,51	135,61	1.155,96	314,95
14. Franchise	t CO ₂ e	–	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Investitionen	t CO ₂ e	742,11	550,47	0,00	-100,0	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteil der Emissionen berechnet aus Primärdaten	%	n/a	73,1	88,0	20,4	93,3	62,7	8,6	1,00
THG-Emissionen insgesamt									
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO₂e	74.968,64	74.504,02	143 833,70	93,1	23.165,37	4.388,07	8.374,33	6.957,27
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO₂e	82.121,459	84.117,18	77 584,15	-7,8	13.048,11	3.493,25	8.297,53	16.262,11

THG-Intensität	Einheit	Basisjahr 2019	Gesamt			Österreich		Deutschland	
			2024	2025	%	2025	2024	2025	2024
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ eq/ EUR m	356,3	183,00	391,9	114,1	325,6	46,9	13639,0	256,9
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ eq/ EUR m	390,3	206,60	211,4	2,3	145,3	37,4	13513,9	621,5
Nettoeinnahmen	EUR m	210,4	407,20	367,03	-9,9	89,78	93,5	0,61	26,2
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO ₂ eq/ m ²	0,076	0,051	0,132	157,9	0,157	0,018	12,867	0,032
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO ₂ eq/ m ²	0,084	0,057	0,071	24,5	0,070	0,014	12,749	0,076
Referenzgesamtmietfläche	m ²	983.245,9	1.464.202,4	1.093.515,93	-25,3	186.143,45	248.833,2	650,86	214.448,8

Angewandte Methodik

Datenquellen

Die Berechnung des CO₂-Fußabdrucks basiert auf dem GHG Protocol Corporate Standard. Emissionen werden in CO₂-Äquivalenten (CO₂e) angegeben. Die CO₂e-Werte für Strom und Fernwärme basieren auf Informationen der Energieversorgern und öffentlich zugänglichen Quellen, einschließlich der europäischen Daten der Association of Issuing Bodies (AIB) sowie der staatlichen Umrechnungsfaktoren des britischen Department for Energy Security (DEFRA). Daten für Scope 3 wurden mit den Emissionsfaktoren aus der ADEME-Datenbank berechnet.

Normalisierung

Nähere Informationen finden Sie in den Erläuterungen zu E1-5.

(E1-6_14)

Falls erforderlich, wurden die Angaben zu Umweltdaten für das Jahr 2024 auf der Grundlage aktualisierter Informationen überarbeitet, um Korrektheit und Konsistenz zu gewährleisten:

- Änderung des Verbrauchs oder der Bruttogeschossfläche einiger Vermögenswerte auf Grund aktualisierter Informationen.
- Die Treibhausgasemissionsfaktoren wurden für 2023 gemäß den neuesten Informationen aktualisiert.
- Standortbasierte THG- Emissionen werden unter Verwendung standortbasierter Emissionsfaktoren für erneuerbaren Strom überarbeitet.

Um eine akkuratere Berichterstattung zu ermöglichen, wurde 2025 gemäß den SBTi-Anforderungen eine neue Berechnungsmethode angewendet, um die tatsächlichen Emissionen aus verkauften Gebäuden zu ermitteln. Ebenfalls gemäß den SBTi-Anforderungen wurden die aktualisierten Grenzen (Energiehändler:innen und Mieterflächen) für die Berechnung herangezogen. Dies führte im Jahr 2025 im Vergleich zu 2024 zu deutlichen Veränderungen der Treibhausgaswerten.

Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
1.300,48	0,00	9 953,42	1161,7	3.479,20	0,00	297,04	0,00	n.a.	0,00
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	550,47	n.a.	0,00
97,70	95,30	90,0	-6,1	100	99,40	93,30	92,30	n.a.	0,20
40.890,81	10.443,5	46 341,88	17,1	9.006,74	6.618,45	5.208,16	4.191,76	n.a.	2.315,19
24.977,18	10.562,2	19 495,42	-51,2	9.006,74	6.618,45	2.759,17	4.496,65	n.a.	

Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
421,2	95,9	517,7	427,9	233,5	321,8	465,5	273,7	n.a.	465,5
257,3	97,1	217,8	432	142,5	170,5	546,2	293,6	n.a.	546,2
97,092	108,9	89,5	92,5	63,211	16,2	5,0	15,3	n.a.	5,0
0,141	0,031	0,139	0,13	0,076	0,058	0,088	0,036	n.a.	0,088
0,086	0,031	0,059	0,131	0,046	0,031	0,103	0,039	n.a.	0,103
289.113,11	341.894,4	332.781,18	304.615,3	194.831,09	213.013,28	89.996,24	114.975,23	n.a.	26.422,27

Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungen der Kategorie Scope 3 war es außerdem wichtig, die Treibhausgasemissionen neu zu berechnen:

- 3.03 – Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten
- 3.08 – Upstream-Leasingobjekte
- 3.11 – Verwendung verkaufter Produkte
- 3.12 – Entsorgung verkaufter Produkte am Ende ihrer Lebensdauer
- 3.13 – Downstream-Leasingobjekte

(E1-6_15)

Im Jahr 2025 wurde der Umfang des Portfolios, das der Erfassung, Überwachung und Berichterstattung von Umweltdaten unterliegt, wie folgt erweitert:

Entwicklungen sind bis zum ersten vollen Kalendermonat nach Inbetriebnahme eines Gebäudes vom Berichtsumfang ausgeschlossen. Die Anlage wird nach dem zweiten vollen Kalenderjahr in Betrieb für eine vergleichbare Analyse herangezogen.

Als größere Renovierung gilt jede Veränderung, die mehr als 50 % der gesamten Gebäudefläche betrifft oder die Umsiedlung von mehr als 50 % der regulären Gebäudenutzer:innen erfordert. Bei einer größeren Renovierung werden die absoluten Verbrauchswerte einbezogen, während bei Intensitätsberechnungen die GLA-Werte proportional reduziert werden, um den tatsächlichen Zeitraum des Vollbetriebs im Jahr widerzuspiegeln. Außerdem sind in den ESRS-Tabellen Angaben zum Kraftstoffverbrauch von Firmenwagen, Geschäftsreisen, dem Arbeitsweg von Mitarbeiter:innen und unserem proportionalen Anteil an den Emissionen von Kapitalbeteiligungen für Treibhausgase enthalten.

Im Jahr 2023 wurden die internen Wiederverkäufe von Gebäuden in unsere Berichterstattungsverfahren aufgenommen, um die Emissionen einzelnen Unternehmen genau zuzuordnen. Für die Berichterstattung in den Jahren 2024 und 2025 setzen wir dieses Verfahren der „internen Wiederverkäufe“ fort.

Die Definitionen in der Berichterstattung der Gruppe unterscheiden sich zwischen den Segmenten wie folgt:

- Die Segmente Retail, Büro und Wohnen werden auf der Grundlage der Bruttomietfläche („GLA“) gemeldet.
- Hotels werden auf der Grundlage der Fläche gemeldet, die an Hotelbetreiber:innen vermietet ist.

Die Referenz-Brutto-Mietfläche wird für die abschließenden Berechnungen der Indikatoren verwendet und umfasst nicht nur die GLA der Immobilien, die das ganze Jahr über Teil des Portfolios waren, sondern auch die GLA der im Laufe des Jahres erworbenen/verkauften Gebäude, normalisiert auf Monatsbasis.

Die S IMMO veröffentlicht jedes Kalenderjahr Umweltkennzahlen, einschließlich aller bis zum 28.02.2025 verfügbaren Daten. Bestimmte Informationen für das Jahr 2025 waren in diesem Zeitraum nicht verfügbar. Diese Informationen stammen aus dem Umweltbericht 2024 der Gruppe. Die Daten werden in den nachfolgenden Berichten aktualisiert, sobald sie verfügbar sind.

(E1-6_16)

Die Gruppe verwendet den operativen Ansatz zur Berechnung der Treibhausgasemissionen.

(E1-6_18, E1-6_21, E1-6_23)

Im Berichtsjahr hat die S IMMO AG gemeinsam mit CPI Europe den Roll-out von Photovoltaikanlagen im Portfolio weiter ausgebaut. Durch die Nutzung geeigneter Dachflächen wird die Eigenstromproduktion erhöht, CO₂-Emissionen reduziert und ein Beitrag zu den ESG-Zielen geleistet.

(E1-6_25)

Die Informationen zu den Primärdaten werden für den Verbrauch sowie für andere Berechnungen gesammelt. Basierend auf diesen Informationen beträgt der Prozentsatz an Primärdaten der gesamten Treibhausgasemissionen 11,91 %.

Der Anteil der Schätzungen, aufgeschlüsselt nach Geltungsbereichen, beträgt:

- Scope 1: 2,88 %
- Scope 2: 9,83 %
- Scope 3: 13,54 %

(E1-6_26)

Folgende Scope-3-THG-Emissionskategorien wurden ausgeschlossen, da sie alle für das Geschäft der S IMMO (Immobilien) nicht relevant sind:

- 3.09. Nachgelagerter Transport und Distribution
- 3.10. Verarbeitung verkaufter Produkte
- 3.12. End-of-Life-Treatment verkaufter Produkte

Kategorie 3.14 Franchises ist ebenfalls nicht relevant. Alle Emissionen aus unseren Gebäuden, die sich im Besitz des berichtenden Unternehmens befinden (das als Vermieter:in fungiert) und im Berichtsjahr an andere Unternehmen vermietet wurden (die nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten sind), sind bereits in Kategorie 3.13 enthalten.

(E1-6_27)

Unsere THG-Inventarisierung umfasst die folgenden Scope-3-Kategorien: 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.11, 3.13, 3.14 und 3.15.

(E1-6_29)

Scope 1 wird auf der Grundlage der operativen Kontrolle berichtet. Im Rahmen des Ansatzes der operativen Kontrolle berücksichtigt die S IMMO 100 % der Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb, über den sie oder eine ihrer Tochtergesellschaften die operative Kontrolle hat.

Scope 2 umfasst indirekte Treibhausgasemissionen aus bezogener Energie sowie aus von der Organisation bezogener Wärme oder Dampf (indirekte Treibhausgasemissionen aus Energie); diese werden hier ausgewiesen.

Scope 3:

3.01 Wir berücksichtigen die wichtigsten gekauften Waren und Dienstleistungen (in Bezug auf Volumen, Kosten, Auswirkungen auf Treibhausgase usw.). Die Methode zur Berechnung der Treibhausgase ist ausgabenbasiert – die Emissionen für Waren und Dienstleistungen werden geschätzt, indem Daten über den wirtschaftlichen Wert der gekauften Waren und Dienstleistungen erhoben und mit relevanten sekundären Emissionsfaktoren (z. B. Branchendurchschnitt) multipliziert werden (z. B. durchschnittliche Emissionen pro Geldwert der Waren). Es ist möglich, lieferantenspezifische Daten aus dem Treibhausgasinventar auf Produktebene der Hauptlieferant:innen zu kombinieren.

3.02 Die wichtigsten gekauften Investitionsgüter sind inkludiert (z. B. Um- und Ausbauten von Mietflächen, kleinere Renovierungen usw.). Alle vorgelagerten Emissionen der gekauften Investitionsgüter sind inkludiert („cradle-to-gate“). Die Methode zur Berechnung der Treibhausgase ist dieselbe wie für Kategorie 3.1 – ausgabenbasierte Methode und lieferantenspezifische Methode.

3.03 Diese Kategorie umfasst Emissionen, die mit der Produktion von Brennstoffen und Energie verbunden sind, die vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr eingekauft und verbraucht wurden und die nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten sind. Im Vorjahr wurden emissionsbezogene Werte im Zusammenhang mit Mietern unter dieser Kategorie ausgewiesen. Im laufenden Jahr werden diese Emissionen unter Kategorie 3.13 eingeordnet, da alle vom Konzern genutzten Zwischenhändler oder Energiehändler außerhalb des Konzerns angesiedelt sind.

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

- Lieferantenspezifische Methode, bei der Daten von Kraftstoff- und Energieanbietern zu vorgelagerten Emissionen (Gewinnung, Produktion und Transport), Übertragungs- und Verteilungsverlusten und der Erzeugung von Strom, der vom berichtenden Unternehmen verbraucht wird, erhoben werden.
- Durchschnittsdatenmethode, bei der die Emissionen anhand sekundärer Emissionsfaktoren (z. B. Branchendurchschnitt) für vorgelagerte Emissionen pro Verbrauchseinheit (z. B. kg CO₂e/kWh) geschätzt werden.

3.04 Emissionen aus dem vorgelagerten Transport und der Verteilung durch Dritte im Zusammenhang mit den Ausstattungsarbeiten in den eigenen oder kontrollierten Betrieben des berichtenden Unternehmens im Berichtsjahr.

3.05 Emissionen aus der Entsorgung und Behandlung von Abfällen durch Dritte, die in den eigenen oder kontrollierten Betrieben des berichtenden Unternehmens im Berichtsjahr entstanden sind. Diese Kategorie umfasst Emissionen aus der Entsorgung von sowohl festem Abfall als auch Abwasser. Die Abfallbehandlung in Einrichtungen, die dem berichtenden Unternehmen gehören oder von diesem kontrolliert werden, wird in Scope 1 und Scope 2 erfasst.

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

- Es wird eine abfallartenspezifische Methode verwendet, bei der Emissionsfaktoren für bestimmte Abfallarten und Abfallbehandlungsmethoden verwendet werden. Die Abfallberichterstattung hat sich in den letzten Jahren an unseren Standorten verbessert.

3.06 Diese Kategorie umfasst Emissionen aus dem Transport von Mitarbeiter:innen für geschäftliche Aktivitäten in Fahrzeugen, die Dritten gehören oder von Dritten betrieben werden, wie Flugzeuge, Züge, Busse und private Personenkraftwagen. Emissionen (Kühlmittel, Öle, Wartung usw.) von geleasteten Fahrzeugen, die vom berichtenden Unternehmen (S IMMO Fuhrpark) betrieben werden und nicht in Scope 1 enthalten sind, werden in der Kategorie 3.6 ausgewiesen. Geschäftsreisen mit Privatfahrzeugen werden in der Kategorie 3.6 ausgewiesen. Emissionen von der Quelle bis zum Tank (WTT) aus dem Kraftstoffverbrauch werden unter Scope 3.3 ausgewiesen.

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

- Kraftstoffbasierte Methode, bei der die Menge des während der Geschäftsreisen verbrauchten Kraftstoffs ermittelt und der entsprechende Emissionsfaktor für diesen Kraftstoff angewendet wird.
- Distanzbasierte Methode, bei der die Entfernung und die Art der Geschäftsreisen ermittelt und dann der entsprechende Emissionsfaktor für die verwendete Art der Reise angewendet wird. S IMMO verwendet die kraftstoffbasierte Methode für ihre Fahrzeugflotte. Für Privatfahrzeuge der Mitarbeiter:innen, die für Geschäftsreisen genutzt werden oder bei denen keine Informationen für den Kraftstoffverbrauch vorliegen, wird die entfernungs-basierte Methode angewendet.
- Zu den Pendleremissionen zählen Emissionen, die durch den Fahrweg von Mitarbeiter:innen vom Wohnort zur Arbeit entstehen. Diese Emissionen können durch verschiedene Verkehrsmittel verursacht werden, darunter Autofahrten, Busfahrten, Bahnfahrten, Flugreisen sowie andere Verkehrsmittel wie U-Bahn, Fahrrad oder zu Fuß.
- Zur Berechnung der Pendleremissionen wird ein entfernungs-basiertes Verfahren angewendet. Daten zu den Pendlergewohnheiten der Mitarbeiter:innen (z. B. zurückgelegte Entfernung und genutztes Verkehrsmittel) werden mittels einer Fragebogenumfrage erhoben, die an alle Mitarbeiter:innen verteilt wird. Die erhobenen Daten werden anschließend unter Anwendung der entsprechenden Emissionsfaktoren für die jeweiligen Verkehrsmittel in Emissionen umgerechnet.

3.08 Kategorie 3.8 umfasst Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus dem Betrieb von Vermögenswerten, die vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr geleast wurden und nicht bereits in den Scope-1- oder Scope-2-Beständen des berichtenden Unternehmens enthalten sind.

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

Anlagenspezifische Methode, bei der anlagenspezifische (z. B. standortspezifische) Daten zum Brennstoff- und Energieverbrauch sowie zu Prozess- und diffusen Emissionen oder Scope-1- und Scope-2-Emissionsdaten von einzelnen geleasten Anlagen erfasst werden. Diese Daten werden von einem Umweltberichterstattungstool der CPI Property Group bereitgestellt. Es handelt sich um geleaste Fahrzeuge und geleaste Immobilien, bei denen S IMMO als Leasingnehmer auftritt.

3.11 Dies umfasst den Verkauf von erneuerbarem Strom aus der PV-Anlage an das Stromnetz. Die berichteten Werte basieren auf der zum Zeitpunkt der Einreichung im Jahr 2023 gültigen Methodik der SBTi. Sie berücksichtigen daher nicht die sektorspezifische SBTi-Methodik, die im Juni 2025 veröffentlicht wurde und eine Berichterstattung unter Scope 3, Kategorie 11 nur für Gebäude vorsieht, die vom Projektentwickler oder vom Ersteigentümer verkauft wurden.

3.13 Diese Kategorie umfasst Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus dem Betrieb von Vermögenswerten, die sich im Besitz von CIPiPG (als Leasinggeber:in) befinden und im Berichtsjahr an andere Unternehmen vermietet wurden und nicht bereits in den Scope-1- oder Scope-2-Bestandsaufnahmen des berichtenden Unternehmens enthalten sind. Dies umfasst die Emissionen aus dem Verbrauch aller unserer Mieter.

3.15 In dieser Kategorie werden die anteiligen Scope 1 und Scope 2 Emissionen aus Eigenkapitalbeteiligungen berichtet.

(E1-6_32)

Die Berechnung des Immobilienportfoliowerts erfolgte gemäß IFRS in Übereinstimmung mit dem konsolidierten Jahresabschluss. Der Immobilienportfoliowert basiert auf den konsolidierten Daten der Gruppe und beinhaltet die Anwendung der Fair-Value-Methode.

E1-9 – Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen

(E1-9_14 to E1-9_23)

In der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden die wesentlichen Übergangsrisiken identifiziert und mit unseren Vermögenswerten verknüpft. Folgende Übergangsrisiken bestehen:

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO₂-Bepreisung
- Marktreputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Risiko der Anpassung, Bewertung und Umsetzung

In Übereinstimmung mit diesen Risiken wurden alle Gebäude mit einem signifikanten Brennstoffverbrauch (definiert als Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 5.000 m², einem Gasverbrauch von mehr als 600 MWh im Jahr 2025 und einer Brennstoffintensität von mehr als 50 kWh/m²) sowie Gebäude mit mindestens einer roten Flagge in der Klimarisikoanalyse (CRA) als wesentliche Übergangsrisiken eingestuft (siehe ESRS2 E1-IRO1 in dieser Erklärung).

Der Fair Value der Gebäude mit wesentlichem Übergangsrisiko vor Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen beträgt EUR 1.584 Mio., was 45,58 % der Vermögenswerte auf Basis der GLA entspricht. Klimaschutzmaßnahmen werden bei allen Gebäuden berücksichtigt, da der Übergangsplan für den Klimaschutz von CPI Europe das gesamte Portfolio abdeckt.

(E1-9_17)

Buchwert der Gebäude nach Energieeffizienzklasse gemäß den Energieausweisen.

Primärenergieeffizienzklasse	2025 Fair Value EUR Mio.	2024 Fair Value EUR Mio.
A	690,02	464,20
B	563,34	589,14
C	699,58	729,05
D	1.026,54	1.256,35
E	97,83	133,10
F	40,66	41,35
G	0,63	0,50
Keine	9,15	323,57

[\(E1-9_18\)](#)

Die potenziellen Auswirkungen auf die zukünftige finanzielle Leistung und die Position von Vermögenswerten und Geschäftsaktivitäten bei wesentlichen Übergangsrisiken wurden bewertet. Bitte beachten Sie die detaillierte Beschreibung in E1.IRO-1.

Als wesentliche Übergangsrisiken haben wir Folgendes identifiziert:

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO₂-Bepreisung
- Marktrepuation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Anpassungsbewertung und Umsetzungsrisiko

Die Risikobewertung erfolgte auf der Grundlage einer Kombination aus der Wahrscheinlichkeit des Auftretens und dem potenziellen Ausmaß/der Größe der finanziellen Auswirkungen. Bei unserer Bewertung wurden auch die kurz-, mittel- und langfristigen Perspektiven berücksichtigt.

[\(E1-9_20, E-9_21\)](#)

Alle Gebäude, bei denen ein wesentliches Übergangsrisiko besteht, wurden auch als potenziell verlorene Vermögenswerte betrachtet. Dies führt zu einem geschätzten Betrag von potenziell verlorenen Vermögenswerten in Höhe von EUR 1.584 Mio. auf der Grundlage des beizulegenden Buchwerts.

[\(E1-9_22\)](#)

Als Primärdaten wurden Rechnungen, automatische Zählerablesungen, manuelle Ablesungen oder von Mieter:innen bereitgestellte Daten betrachtet. Wenn ein Teil der gemeldeten Daten auf Schätzungen basierte, musste der Anteil der Schätzungen gemeldet werden (bis zu 25 %, bis zu 50 % oder 100 %).

Daraus ergaben sich die folgenden Anteile der Schätzungen:

- Schätzung des Stromverbrauchs: 6,35 %
- Schätzung des Brennstoffverbrauchs: 4,45 %
- Schätzung des Heiz- und Kühlbedarfs: 9,35 %

[\(E1-9_23\)](#)

Wie in ESRS 2, SBM-3 beschrieben, sind die direkten Auswirkungen der wesentlichen Übergangsrisiken auf den Konzernabschluss derzeit minimal. Da unsere wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) eng mit unserem Kerngeschäft und unserem Wachstumspotenzial verbunden sind, sind unsere Initiativen zur Verbesserung der Chancen und zur Minderung der damit verbundenen Risiken in unseren etablierten Corporate-Governance-Ansatz integriert. In Zukunft können die Kosten für Emissionszertifikate zwischen EUR 21,4 Mio. und EUR 36,3 Mio. liegen.

[\(E1-9_41\)](#)

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels bestehen hauptsächlich aus Kosteneinsparungen durch höhere Betriebskosten für Emissionszertifikate oder erhöhte Kosten für die Verwendung von Stoffen, deren Verwendung eingeschränkt ist (wie z. B. FKW). Ein weiterer Teil der erwarteten Einsparungen ergibt sich aus Einsparungen beim Energieverbrauch.

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels belaufen sich insgesamt auf zwischen EUR 59,3 Mio. und EUR 117,2 Mio., abhängig von der zukünftigen Entwicklung des Preises für CO₂-Zertifikate.

[\(E1-9_42\)](#)

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel bestehen hauptsächlich aus Kosteneinsparungen bei der Schadensregulierung nach gefährlichen Ereignissen (z. B. Überschwemmungen, Tornados) oder aus der Senkung der Instandhaltungskosten.

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel können noch nicht quantifiziert werden. Eine entsprechende Analyse ist für das Geschäftsjahr 2026 geplant.

ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen

E3-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

E3-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Konzepte	Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
	Code of Business Ethics and Conduct
	Risk-Management-Strategie

(E3.MDR-P_01-06)

Richtlinien-Überblick

Die internen Richtlinien, die sich indirekt auf den Ansatz unserer Organisation in Bezug auf die Grundsätze der Wassereinsparung beziehen, sind in zwei Dokumenten aufgeführt:

- Gruppenweite Strategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
Diese Richtlinie legt die Grundsätze für den Konzern in Bezug auf das Umweltleistungsmanagement fest, das unter anderem darauf abzielt, die Nutzung natürlicher Ressourcen zu optimieren, Trinkwasser zu ersetzen und einzusparen.
- Code of Business Ethics and Conduct
Diese Richtlinie fasst die proaktive Haltung der Gruppe zum Umweltschutz und ihr Engagement für eine effiziente Nutzung von Ressourcen zusammen, wobei Wasser eine der lebenswichtigen Ressourcen ist.

Eine Beschreibung der Richtlinien findet sich unter ESRS 2, MDR-P.

(E3-1_01 bis E3-1_06)

CPI Europe hat eine ESG-Strategie und ESG-Ziele zur Reduzierung des Wasserverbrauchs im gesamten Portfolio festgelegt, die vom ESG-Ausschuss des CPI Europe Aufsichtsrats genehmigt und auf Konzernebene genau verfolgt und gesteuert werden. Diese Initiative zielt darauf ab, den Wasserverbrauch und den ökologischen Fußabdruck auch für die S IMMO zu minimieren.

E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Wesentliche Maßnahmen	Verbesserung der Datenqualität
	Verwendung wassersparender Armaturen

(E3.MDR-A_01-07, E3.MDR-A_08, E3.MDR-A_09-12)

Die S IMMO hat Klimarisikoanalysen durchgeführt, um Standorte mit potenziellen Wasserknappheitsproblemen zu identifizieren – dies betraf einige der Immobilien in Bukarest, Rumänien. Um eine ressourcenschonende Nutzung von Trinkwasser in Gebäuden zu gewährleisten, werden sowohl technische als auch verhaltensbezogene Maßnahmen implementiert. Die S IMMO setzt in ihrem Gebäudeportfolio Durchflussbegrenzer, sensorgesteuerte Armaturen und moderne WC-Spülkästen mit Doppelpülsystemen ein, um den Spülwasserverbrauch zu minimieren. Sie sind auf Grund der LEED- oder BREEAM-Zertifizierung auch in vielen unserer Gebäude vorgeschrieben.

(E3-2_03)

Jede Immobilie verfügt über einen Hauptwasserzähler, da der Großteil der Trinkwasserversorgung aus kommunalen Quellen stammt. Die Wasseraufbereitung erfolgt über das örtliche Abwassernetz, das entsprechend den örtlichen Gesetzen und Vorschriften aufbereitet wird.

In unserem Büro myHive „Am Wienerberg“ setzen wir zum Beispiel Regenwasserzisternen und Speichertanks ein, um die Menge des aus kommunalen Quellen entnommenen Wassers erheblich zu reduzieren. Zukünftige Pläne sehen unter anderem vor, wasserintensive Grasflächen durch eine Bepflanzung zu ersetzen, die die Biodiversität fördert.

Mit der Digitalisierung der Verbrauchsdaten, die in den kommenden Jahren implementiert wird, wird der Wasserverbrauch kontinuierlich überwacht, damit Lecks erkannt werden und sichergestellt wird, dass Wasserleitungen in Zukunft regelmäßig auf Gebrechen überprüft und schnell repariert werden, sodass eine möglichst effiziente Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen gewährleistet ist.

Außerdem sensibilisieren wir Mieter:innen und klären sie mit unseren grünen Mietverträgen darüber auf, wie wichtig ein sparsamer Umgang mit Wasser ist.

Kennzahlen und Ziele

E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Ziele	Reduktion der Wasserintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
-------	---

E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

(E3.MDR-T_01-13, E3-3_01 bis 03)

Es wurde das Ziel festgelegt, die Wasserintensität des Immobilienportfolios bis 2030 um 10 % gegenüber dem Basisjahr 2019 zu reduzieren. Da es sich um ein konzernweites Ziel handelt, sind wir natürlich bestrebt, in Gebieten mit hohem Wasserverbrauch so schnell wie möglich effektivere Maßnahmen zu ergreifen. Diese Gebiete wurden auf Basis einer umfassenden Bewertung der physischen Klimarisiken für alle Immobilien, die sich im Besitz der CPI Property Group befinden und von der Gruppe verwaltet werden, ermittelt. Zur Bewertung der physischen Klimarisiken wurden die Geodaten der Aqueduct Water Stress Projections, die von der WRI bereitgestellt werden, verwendet. Dieses Ziel der Reduktion ist Teil der umfassenderen ESG-Ziele des Konzerns zur Verbesserung der Ressourceneffizienz und zur Minderung der Umweltauswirkungen.

(E3-3_08)

Das Ziel der Verringerung des Wasserverbrauchs ist freiwillig (nicht gesetzlich vorgeschrieben).

E3-4 – Wasserverbrauch

(E3-4_01 bis E3-4_12)

Die Wasserentnahme belief sich im Jahr 2025 auf 660.415,66 m³. Diese Menge umfasst hauptsächlich kommunales Wasser und auch Wasser, das vor Ort gewonnen (entnommen oder aufgefangen) wurde. Die Wasserentnahme ist die Summe aus Wasserverbrauch und Wasserrückführung in die Gewässer. Der Wasserverbrauch umfasst das für Trinkwasser und zum Kochen benötigte Wasser sowie das für technische Zwecke benötigte Wasser. Diese Methodik ist neu für die Berichterstattung für das Jahr 2025. Für das Vorjahr 2024 war die Wasserentnahme die Summe aus Wasserverbrauch und positiver Veränderung der gespeicherten Wassermenge im Jahresvergleich, was nicht den Anteil von Verbrauch und Rückführung widerspiegelte.

E3-4 Wasserverbrauch

Die Wasserentnahme belief sich im Jahr 2025 auf 660.415,66 m³. Diese Menge umfasst hauptsächlich kommunales Wasser und auch Wasser, das vor Ort gewonnen (entnommen oder aufgefangen) wurde. Die Wasserentnahme ist die Summe aus Wasserverbrauch und Wasserrückführung in die Gewässer. Der Wasserverbrauch umfasst das für Trinkwasser und zum Kochen

benötigte Wasser sowie das für technische Zwecke benötigte Wasser.

Diese Methodik ist neu für die Berichterstattung für das Jahr 2025. Für das Vorjahr 2024 war die Wasserentnahme die Summe aus Wasserverbrauch und positiver Veränderung der gespeicherten Wassermenge im Jahresvergleich, was nicht den Anteil von Verbrauch und Rückführung widerspiegelte.

	Einheit	Basisjahr 2019	Insgesamt		Österreich	
			2025	2024	2025	2024
Wasserentnahme insgesamt	m ³	763.881,77	660.415,66	822.273,77	106.365,76	134.848,87
Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb	m ³	625.783,83	409.088,78	563.191,66	101.869,90	129.279,99
Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens	m ³	138.097,94	251.326,88	259.082,11	4.495,86	5.568,88
Gesamtwasserverbrauch	m ³	763.881,77	93.903,04	822.273,77	9.867,77	134.848,87
Gesamtmenge des in Gewässer zurückgeleiteten Wassers	m ³	625.783,83	566.512,62	n.a.	96.497,99	n.a.
Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	138.097,94	141.007,41	149.532,82	0,00	n.a.
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb	m ³	n.a.	49.059,73	53.931,69	0,00	n.a.
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens	m ³	n.a.	91.947,68	95.601,13	0,00	n.a.
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	n.a.	17.476,46	149.532,82	0,00	n.a.
Gesamtmenge des zurückgeleiteten Wassers in Gewässer in Gebieten mit wesentlichem Wasserrisiko	m ³	n.a.	123.530,95	n.a.	0,00	n.a.
Gesamtmenge des Wassers aus öffentlicher Wasserversorgung	m ³	n.a.	659.221,66	n.a.	106.365,76	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung in eigenen Betrieben	m ³	n.a.	407.894,78	n.a.	101.869,90	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung außerhalb der Organisation	m ³	0,00	251.326,88	n.a.	4.495,86	n.a.
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt	m ³	0,00	4.879,60	4.879,60	0,00	0,00
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb	m ³	0,00	4.879,60	4.879,60	0,00	0,00
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb	m ³	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wasserentnahme durch Extraktion	m ³	0,00	1.194,00	n.a.	0,00	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion in eigenen Betrieben	m ³	0,00	1.194,00	n.a.	0,00	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion außerhalb des Unternehmens	m ³	0,00	0,00	n.a.	0,00	n.a.
Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet	%	n.a.	41,5	47,8	0,00	33,3

Wasserverbrauch	Einheit	Basisjahr 2019	Insgesamt		Österreich	
			2025	2024	2025	2024
Gesamtwasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb pro Nettoumsatz	m ³ /EUR m	3.630,10	255,85	696,11	109,91	596,20
Nettoumsatz	EUR m	210,43	367,03	407,18	89,78	93,43
Gesamtwasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb pro Gesamt-Referenz-Brutto-Mietfläche	m ³ /m ²	0,66	0,09	0,19	0,05	0,22
Gesamt-Referenz-Brutto-Mietfläche	m ²	947.547,53	1.093.515,93	1.464.202,45	186.143,45	248.833,21

Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
9.302,88	119.001,08	166.105,00	190.397,00	189.686,61	163.781,25	141.007,41	149.532,82	47.948,00	54.005,00	0,00	10.707,75
8.167,39	112.852,64	125.842,00	148.678,00	116.382,76	103.180,39	49.059,73	53.931,69	7.767,00	11.766,00	0,00	3.502,95
1.135,49	6.148,44	40.263,00	41.719,00	73.303,85	60.600,86	91.947,68	95.601,13	40.181,00	42.239,00	0,00	7.204,80
8.454,37	119.001,08	16.186,28	19.397,00	40.814,35	163.781,25	17.476,46	149.532,82	1.103,81	54.500,00	0,00	10.707,80
848,51	n.a.	149.918,72	n.a.	148.872,26	n.a.	123.530,95	n.a.	46.844,19	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	141.007,41	149.532,82	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	49.059,73	53.931,69	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	91.947,68	95.601,13	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	17.476,46	149.532,82	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	123.530,95	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.
9.302,88	n.a.	164.911,00	n.a.	189.686,61	n.a.	141.007,41	n.a.	47.948,00	n.a.	0,00	n.a.
8.167,39	n.a.	124.648,00	n.a.	116.382,76	n.a.	49.059,73	n.a.	7.767,00	n.a.	0,00	n.a.
1.135,49	n.a.	40.263,00	n.a.	73.303,85	n.a.	91.947,68	n.a.	40.181,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.879,60	4.879,60	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.879,60	4.879,60	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	n.a.	1.194,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	1.194,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	23,9	74,2	56,7	53,1	80,9	69,5	27,0	29,5	0,00	n.a.

Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
13769,33	1.314,39	166,71	556,82	455,99	733,14	276,48	716,52	68,21	782,55	n.a.	1.152,10
0,61	26,17	97,09	108,93	89,51	92,52	63,21	65,79	16,18	15,31	n.a.	4,97
12,99	0,16	0,06	0,18	0,12	0,22	0,09	0,22	0,01	0,10	n.a.	0,22
650,86	214.448,79	289.113,11	341.894,40	332.781,18	304.615,27	194.831,09	213.013,28	89.996,24	114.975,23	n.a.	26.422,27

Angewandte Methodik

Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter:innen und Mieter:innen

siehe Erläuterung für E1-5

Die Kennzahlen zum gesamten Wasser, das in die Umwelt eingeleitet wird, zum gesamten kommunalen Wasserverbrauch (innerhalb und außerhalb der Organisation) sowie zur gesamten Wasserentnahme durch Extraktion (innerhalb und außerhalb der Organisation) wurden im Vorjahr nicht berichtet und sind erstmals in der diesjährigen Berichterstattung enthalten. Daher können keine Vergleichswerte für das Jahr 2024 angegeben werden.

Normalisierung

siehe Erläuterung für E1-5

(E3-4_06)

Ziel war es, für den Zwölfmonatszeitraum Echtzeiten für den Wasserverbrauch zu verwenden. Dazu wurden automatisch übermittelte Daten (Smart Metering), ausgelesene Daten und Daten aus Rechnungen von Versorgungsunternehmen verwendet. Lagen keine vollständigen Daten vor, wurde der Verbrauch unter Zugrundelegung geeigneter Annahmen auf Basis der Mietfläche geschätzt. Lagen für das gesamte Berichtsjahr keine Daten vor, wurden Daten aus dem Vorjahr verwendet.

Als direkte Messung haben wir Daten berücksichtigt, die auf automatischen Übertragungen und Rechnungen von Versorgungsunternehmen basieren. Für das Berichtsjahr 2025 haben wir neu die Menge des abgeleiteten Wassers hinzugefügt. Diese Menge wird als Gesamtdifferenz zwischen Wasserentnahme und Wasserverbrauch berechnet. Die Menge des Wasserverbrauchs wurde separat auf der Grundlage unserer Benchmarks für Segmente und auf der Grundlage der realen Daten für Prozesswasser berechnet.

Als direkte Messdaten wurden die automatisch übermittelten Daten und die Rechnungen der Versorgungsunternehmen berücksichtigt.

ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

(E5-1_03_AR 9 a und b, E5-3_13-27)

E5-1 – Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Konzepte	Code of Business Ethics and Conduct
	Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
	Risk Management Policy

Die internen Richtlinien, die indirekt die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft unserer Gruppe unterstützen, sind in zwei Dokumenten detailliert aufgeführt:

- Code of Business Ethics and Conduct
Diese Richtlinie beschreibt die proaktive Haltung des Konzerns zum Umweltschutz und ihr Engagement für hohe Leistungsstandards sowie die Nutzung natürlicher und anderer Ressourcen als kritische Komponenten einer Kreislaufwirtschaft.
- Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
In dieser Richtlinie sind die Grundsätze für den Konzern im Hinblick auf das Management der Kreislaufwirtschaft festgelegt, die unter anderem darauf abzielen, die Nutzung natürlicher und anderer Ressourcen zu optimieren, Abfälle zu minimieren sowie die Wiederverwendung und das Recycling von Rohstoffen zu fördern.

Darüber hinaus stehen unsere Ziele der Abfallbewirtschaftung im Einklang mit der Richtlinie (EU) 2018/851, die die Bedeutung nachhaltiger Abfallbewirtschaftungspraktiken unterstreicht. Insbesondere werden in Artikel 11(2) der Richtlinie (EU) 2018/851 Zielvorgaben für das Recycling und die Wiederverwendung durch die Mitgliedstaaten festgelegt, die wir erreichen wollen. Darüber hinaus betont die Richtlinie die Bedeutung einer effizienteren Ressourcennutzung und der Anerkennung von Abfall als wertvolle Ressource, wenn es darum geht, den Übergang zu einem Kreislaufwirtschaftsmodell zu erleichtern. Dieser Übergang beinhaltet die Einführung nachhaltiger Produktions- und Konsumpraktiken und wird voraussichtlich erhebliche Chancen für die lokale Wirtschaft und die Stakeholder:innen, einschließlich jener im Immobiliensektor, schaffen. Daher werden Abfallreduzierungspraktiken in unseren internen Richtlinien für Lieferant:innen und Mieter:innen behandelt.

E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Wesentliche Maßnahmen	Verbesserung der Datenqualität durch zusätzliche Datenerfassung
	Analyse der Abfallströme
	Förderung der Abfallvermeidung
	Umweltfreundliche Mietverträge

(E5.MDR-A01-12, E5-3_09-25)

Der Konzern hat folgende Maßnahmen zur Kreislaufwirtschaft (insbesondere im Zusammenhang mit der Abfallverringerung) eingeführt:

- Einführung einer neuen Kategorie gefährlicher recycelbarer Abfälle im Jahr 2024, um diese Art von Abfall ordnungsgemäß zu behandeln.
- Durchführung von Abfallstromanalysen zur Identifizierung kritischer Abfallströme und zur Entwicklung effizienter Abfallbewirtschaftungsstrategien.
- Bereitstellung von Trennmöglichkeiten in unseren Gebäuden, um die Mülltrennung an der Quelle zu fördern, ein ordnungsgemäßes Recycling zu erleichtern und die Menge der auf Deponien gelagerten Abfälle erheblich zu reduzieren.
- Förderung der Abfallvermeidung durch ständig aktualisierte Bildungs- und Sensibilisierungsprogramme.
- Eine allmähliche Zunahme der Anzahl nachhaltiger Mietverträge, hauptsächlich mit Großmieter:innen, die Klauseln enthalten, die zu Abfallreduzierungspraktiken anregen. Darüber hinaus ermutigen wir unsere Mieter:innen aktiv, diese Vereinbarungen zu übernehmen, was unser Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltverantwortung widerspiegelt.

Im Jahr 2025 führten wir in Tschechien für ausgewählte Einkaufszentren eine Abfallanalyse durch. Im Jahr 2025 begannen wir für bestimmte Objekte in Polen und Rumänien mit präzisen Gewichtsmessungen des Abfalls, die eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ermöglichen.

Die Abfallbewirtschaftung unterliegt ebenfalls der Gesetzgebung, die wir innerhalb der jeweiligen lokalen Gerichtsbarkeit sorgfältig überwachen. Alle Einrichtungen halten sich an die lokalen Vorschriften und wir erleichtern die Trennung von Abfällen in relevante Kategorien in unseren Gebäuden. Darüber hinaus ermutigen wir unsere Mieter:innen aktiv, nachhaltige Mietverträge abzuschließen, die unser Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltverantwortung widerspiegeln. Bitte beachten Sie auch die Tabelle „Ziele und Wesentlichkeit“.

Kennzahlen und Ziele

(E5-3_06, E5-3_07, E5-3_09, E5-3_13, E5-5_12 bis E5-5_14)

Im Rahmen ihrer Strategie für Umwelt, Soziales und Governance (ESG) hat sich die Gruppe das Ziel gesetzt (im Einklang mit den EU-Zielen), Abfälle, die auf Deponien verbracht werden, soweit möglich zu beseitigen, und beabsichtigt, bis Ende 2025 eine Recyclingquote von 55 % zu erreichen (Steigerung auf 60 % bis 2030). Wir stellen auch sicher, dass unsere Verpflichtungen transparent kommuniziert werden und öffentlich zugänglich sind. Unsere etablierten Prozesse sind fest in den Funktionen verwurzelt, die die alltägliche Verantwortung für die Einhaltung unserer Richtlinien tragen.

Im Jahr 2025 beträgt die Abfallrecyclingquote im gesamten Portfolio 29,0% (2024: 41,7 %).

Abfallströme sind abhängig vom jeweiligen Segment unseres Portfolios. Die wichtigsten Abfallströme unter den wiederverwertbaren Materialien sind Papier und Kunststoff. Diese Materialien werden auf Grund der Dokumentation und anderer betrieblicher Aktivitäten in größeren Mengen erzeugt, jedoch findet mit der Einführung der elektronischen Dokumentation, die kein gedrucktes Gegenstück erfordert, ein allmählicher Rückgang ihrer Produktion statt. Dagegen herrschen in Bereichen wie Gastgewerbe biologische Abfälle wie Lebensmittelabfälle und organische Stoffe vor. Der primäre nicht recycelbare Abfallstrom in den verschiedenen Segmenten besteht aus gemischten Siedlungsabfällen. Diese Kategorie umfasst eine Vielzahl von Materialien, die nicht ohne Weiteres für Recyclingzwecke trennbar sind, einschließlich kontaminierte Verpackungen, bestimmte Kunststoffarten und verschiedene Verbundmaterialien. Gemischte Siedlungsabfälle sind in allen Bereichen deutlich vorherrschend, was sie zu einem entscheidenden Faktor unserer Abfallbewirtschaftungskonzepte macht. Dementsprechend konzentrieren sich unsere Initiativen in erster Linie auf das Management und die Verringerung dieser Abfallkategorie, um ihre Umweltauswirkungen zu mindern.

Die angepasste Recyclingquote berücksichtigt ausschließlich Abfälle, die innerhalb unserer Betriebe erzeugt wurden und für die keine Schätzwerte verwendet wurden. Recycelte Abfälle umfassen Wiederverwendung, Recycling, Kompostierung sowie die Behandlung über Materialrückgewinnungsanlagen (MRFs). Mit der bisherigen Methodik hätte das Ziel für 2025 nicht erreicht werden können.

E5-5_17

E5-5 Ressourcenabflüsse – Abfälle

	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtabfallaufkommen	t	10.458,52	11.767,53	1.313,2	1.689,5
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	512,63	458,01	225,00	253,00
Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfälle	t	42,26	38,32		
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Recycling	t	42,26	38,32		
Sonstige Verwertungsverfahren	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall	t	470,37	419,69	225,00	253,00
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deponierung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Sonstige Arten der Beseitigung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t				
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	9.945,89	11.309,52	1.088,2	1.436,5
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	3.099,91	4.908,46	398,38	1.097,03
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	130,72	206,22		
Recycling	t	2.969,19	4.702,24	398,38	1.097,03
Sonstige Verwertungsverfahren	t				
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	6.845,98	6.401,06	689,82	339,47
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	1.936,9	1.632,69	681,82	291,06
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	1.712,06	1.424,87	681,82	291,06
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	224,84	207,82		
Deponierung	t	4.878,62	4.738,5	8,00	48,41
Sonstige Arten der Beseitigung	t	30,47	29,88		
Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall	t	7.358,61	6.859,07	914,82	592,47
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	70,4	58,3	69,7	35,1

Angewandte Methodik**Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter:innen und Mieter:innen**

Die Daten für den Abfall stammen aus den Rechnungen der Abfallentsorgungsunternehmen. Falls Mieter:innen über ein eigenes Abfallmanagement verfügen, wird der Anteil des von den Mieter:innen erzeugten Abfalls durch standortspezifische Referenzwerte ergänzt.

Abfallaufkommen

Die Abfalldaten werden auf der Grundlage der Rechnungen der jeweiligen Abfallentsorgungsunternehmen offengelegt. Wenn für einzelne Immobilien keine Daten verfügbar waren, wurden sie durch vergleichbare Zahlen ergänzt, die anhand länder- und vermögensspezifischer Ist-Daten berechnet oder geschätzt wurden. Wenn für das gesamte Jahr 2025 keine Daten verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2024 verwendet. Der Abfall, der durch im Laufe des Jahres erworbene oder verkaufte Gebäude anfiel, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

Normalisierung

Siehe Erklärung für E1-5.

Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
113,49	1.413,02	1.833,21	1.809,35	3.019,86	2.642,07	3.215,92	2.808,30	962,84	1.119,66		285,63
		104,67	90,06	182,2	114,06	.		0,76	0,89		
		41,81		0,45		.					
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		41,81	38,32	0,45							
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
0,00		62,86	51,74	181,75	114,06	.		0,76	0,89		
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
113,49	1.413,02	1.728,54	1.719,29	2.837,66	2.528	3.215,92	2.808,30	962,08	1.118,78		285,63
110,22	1.372,34	314,5	453,5	992,49	875,8	1.183,44	900,29	100,88	120,55		88,94
		6,72	6,76	124,00	199,46	.					
110,22	1.372,34	307,78	446,74	868,49	676,34	1.183,44	900,29	100,88	120,55		88,94
3,27	40,68	1.414,04	1.265,79	1.845,17	1.652,2	2.032,48	1.908,01	861,21	998,23		196,69
		649,71	715,15	510,13	469,49	.		95,24	157		
		649,51	715,15	285,49	261,67	.		95,24	157		
		0,2		224,64	207,82	.					
3,27	40,68	764,33	539,09	1.334,7	1.182,38	2.032,48	1.908,01	735,84	823,25		196,69
			11,56	0,34	0,34	.		30,13	17,98		
3,27	40,68	1.518,71	1.355,84	2.476,92	1.766,27	2.032,48	1.908,01	861,97	999,11		196,69
2,9	2,9	82,8	74,9	67,1	66,9	63,2	67,9	89,5	89,2		68,9

(E5-5_17)

Die Daten werden auf der Grundlage der Abfallentsorgungsverfahren erhoben und in Tonnen angegeben. Falls keine realen Daten verfügbar sind, wurden angemessene Schätzungen vorgenommen, wie in ESRS 2 beschrieben.

Im Berichtsjahr 2024 haben wir erstmals die Verwertung und Entsorgung von gefährlichen Abfällen in unsere Abfallberichterstattung aufgenommen.

Soziale Informationen

ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

Motivierte und gut qualifizierte Mitarbeiter:innen sind ein grundlegender Faktor für den nachhaltigen Betrieb und die Entwicklung von S IMMO. Die Arbeitskräfte des Unternehmens leisten einen wesentlichen Beitrag zu operativer Exzellenz, Innovation und der zuverlässigen Erbringung von Dienstleistungen und Projekten. Die Fähigkeiten, Erfahrungen, das Engagement und das Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen beeinflussen die Produktivität, die Qualitätsstandards und die Gesamtleistung des Unternehmens.

S IMMO ist bestrebt, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem die Mitarbeiter:innen ihre Fähigkeiten, Kompetenzen und ihr berufliches Potenzial entfalten können. Durch angemessene Arbeitsbedingungen, kontinuierliche Weiterbildungsmöglichkeiten und eine Kultur der Verantwortung und Inklusion möchte das Unternehmen seine Arbeitskräfte während des gesamten Beschäftigungszyklus unterstützen. Dieser Ansatz bildet die Grundlage für ein verantwortungsbewusstes Personalmanagement und untermauert die Angaben unter ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens.

Strategie

Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

(S1.SBM-3_01 bis S1.SBM-3_12)

Wesentliche IROs, die sich auf die eigenen Arbeitskräfte des Unternehmens beziehen, werden unter ESRS 2 SBM-3 dieses Berichts offengelegt.

Der Bericht der S IMMO umfasst alle Mitarbeiter:innen, auf die die Gruppe direkten Einfluss ausübt, sowie Hotelmitarbeiter:innen, auf die die S IMMO keinen direkten Einfluss hat. Dies betrifft 295 Mitarbeiter:innen in Österreich während des Berichtszeitraums. Sie wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse und dem Management wesentlicher IROs berücksichtigt, wobei zu beachten ist, dass nur sehr begrenzte Informationen verfügbar sind sowie das Hotelmanagement dem S IMMO Management nicht weisungsgebunden ist. Die Mitarbeiter:innen der beiden Hotels unterscheiden sich von den anderen Mitarbeiter:innen dadurch, dass die S IMMO keine Verantwortung für das Personalmanagement (Auswahl, Richtlinien, Zielvereinbarungen usw.) trägt. Die Mitarbeiter:innen der Hotels sind in allen quantitativen Datenpunkten enthalten, fallen jedoch nicht unter die beschriebenen Prozesse, Richtlinien und Arbeitsanweisungen.

Die eigenen Arbeitskräfte der S IMMO setzen sich aus Mitarbeiter:innen zusammen, die entweder bei der S IMMO oder einer

ihrer Tochtergesellschaften angestellt sind, sowie aus Fremdarbeitskräften. Die Mehrheit der Fremdarbeitskräfte ist dem Budapest Marriott Hotel zuzuordnen und umfasst Mitarbeiter:innen, die von Drittunternehmen zur Abdeckung saisonaler Spitzen zur Verfügung gestellt werden. Das Marriott Budapest Hotel wurde im September des Berichtsjahres verkauft. Diese Transaktion schlägt sich entsprechend in den Arbeitskräftezahlen der jeweiligen Berichtsperioden nieder.

Zum 31. Dezember 2025 beschäftigte das Kerngeschäft einen Mitarbeiter in Österreich sowie 8 Mitarbeiterinnen in Deutschland. Im Laufe des Berichtsjahres belief sich die Gesamtzahl der Beschäftigten auf 7 in Österreich und 17 in Deutschland.

Die identifizierten wesentlichen negativen Auswirkungen sind breit gestreut und systemisch. Sie sind nicht mit bestimmten Geschäftssegmenten, Ländern oder Vermögenswerten verbunden.

Die gesamten Arbeitskräfte der S IMMO ist im Immobilien- und Hotelbetrieb in Österreich, Deutschland und Ungarn als Mitarbeiter:innen oder Fremdarbeitskräfte beschäftigt. Unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten wurden keine Personen mit einem erhöhten Risiko für negative Auswirkungen auf ihre Menschenrechte identifiziert.

S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

(S1.MDR-P 01-06)

Konzepte	Code of Business Ethics and Conduct
	Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen
	Guideline on Education and Further Training
	Policy Statement on Respecting Human Rights
	Risk-Management-Strategie

S IMMO hat eine Reihe von Richtlinien und Leitlinien festgelegt, die sich mit wesentlichen Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens befassen. Dazu gehören der Code of Business Ethics and Conduct, die Konzernrichtlinie zu Humankapital und Arbeitsverhältnissen, die Guideline on Education and Further Training, die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und die Risk-Management-Strategie. Zusammen definieren diese Richtlinien die Grundsätze, Verpflichtungen und Verfahren, mit denen das Unternehmen Nachhaltigkeitsfragen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften regelt.

Alle Richt- und Leitlinien gelten für die Arbeitskräfte der Gruppe und umfassen alle Mitarbeitergruppen. Sie werden vom Vorstand der Gruppe genehmigt, der die Gesamtverantwortung für diese Richtlinien trägt und regelmäßig deren Gültigkeit und bestehende Angemessenheit überprüft.

Die Mitarbeiter:innen werden über das Intranet der Gruppe über die relevanten internen Strategien und Leitlinien informiert und haben Zugang zu diesen. Darüber hinaus ist die Arbeitnehmervertretung durch Betriebsräte bei der CPI Europe AG in Wien und der S IMMO AG in Wien gewährleistet. Diese Betriebsräte vertreten die Interessen der Mitarbeiter:innen gegenüber dem Arbeitgeber und sind ein integraler Bestandteil des Unternehmensführungssystems in Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens.

Achtung der Menschenrechte hinsichtlich der Arbeitskräfte des Unternehmens

(S1-1_01 bis S1-1_06)

Die Verpflichtungen von S IMMO im Bereich der Menschenrechte in Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens sind in der 2024 eingeführten Konzernrichtlinie zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen sowie im konzernweiten Code of Business Ethics and Conduct festgelegt. Zusammen definieren diese Dokumente die Leitprinzipien für den Umgang mit den Mitarbeiter:innen und Bewerber:innen des Konzerns und befassen sich mit allen wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens. Der Ansatz des Unternehmens konzentriert sich auf die Achtung der Menschenrechte und Arbeitsrechte während des gesamten Arbeitsverhältnisses, einschließlich fairer und gleichberechtigter Behandlung, Vereinigungsfreiheit und der Bereitstellung einer sicheren und gesunden Arbeitsumgebung. Die Einbindung der Arbeitskräfte des Unternehmens wird in erster Linie durch etablierte Mechanismen der Arbeitnehmervertretung, insbesondere den Betriebsrat, gewährleistet. Potenzielle und tatsächliche negative Auswirkungen auf die Menschenrechte werden durch einen regelmäßig durchgeführten Sorgfaltsprozess im Bereich der Menschenrechte identifiziert, überwacht und adressiert, der als zentraler Mechanismus zur Überwachung der Einhaltung der Menschenrechtsverpflichtungen des Unternehmens dient.

(S1-1_07)

S IMMO gibt bekannt, dass ihre Richtlinien in Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens mit international anerkannten Menschenrechts- und Arbeitsnormen im Einklang stehen. Diese Übereinstimmung ist ausdrücklich im Code of Business Ethics and Conduct (Verhaltenskodex für Geschäftsethik) verankert, der sich auf die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, die Grundkonventionen der Internationalen Arbeitsorganisation, die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die zehn Prinzipien des UN Global Compact bezieht. Alle nachfolgenden Konzernrichtlinien und internen Leitlinien werden in Übereinstimmung mit diesen international anerkannten Instrumenten entwickelt und umgesetzt.

(S1-1_08)

Im Rahmen ihres Due-Diligence-Prozesses im Bereich Menschenrechte bewertet S IMMO regelmäßig Risiken im Zusammenhang mit schweren Menschenrechtsverletzungen innerhalb der Arbeitskräfte des Unternehmens. Der im Jahr 2024 durchgeführte Due-Diligence-Prozess ergab keine wesentlichen Risiken in Bezug auf Menschenhandel, Zwangs-, Pflicht- oder Kinderarbeit innerhalb der Gruppe. Angesichts dieser Erkenntnisse und der hohen Governance-Standards, die gruppenweit gelten, werden diese Themen nicht als eigenständige Elemente in den entsprechenden Richtlinien behandelt. Dennoch werden die zugrunde liegenden internationalen Konventionen, die sich mit diesen Themen befassen, durch den Code of Business Ethics and Conduct verbindlich anerkannt und sind Teil des übergeordneten Menschenrechtsrahmens der Gruppe.

Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz sowie Unfallverhütung

(S1-1_09)

S IMMO verfügt über Richtlinien und ein Managementsystem zur Verhütung von Arbeitsunfällen und zur Gewährleistung einer sicheren und gesunden Arbeitsumgebung. Die Unfallverhütung wird sowohl in der Konzernrichtlinie zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen als auch durch ein System zur Verhütung von Arbeitsunfällen und zum Management von Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz behandelt, das in Übereinstimmung mit den geltenden nationalen Rechtsvorschriften umgesetzt wird. Dieses System wird regelmäßig überwacht und bewertet. Mindestens einmal jährlich werden in den eigenen Bürostandorten der Gruppe Gesundheits- und Sicherheitsinspektionen durch den Sicherheitsbeauftragten, den Betriebsarzt der Gruppe, den Betriebsrat und den Leiter der Abteilung People & Culture durchgeführt. Die identifizierten Risiken und die Ergebnisse der Inspektionen werden gemeinsam mit dem Vorstand überprüft, und es werden geeignete Verbesserungsmaßnahmen vereinbart und umgesetzt. Darüber hinaus werden innerhalb der Gruppe geschulte Sicherheitsbeauftragte, Ersthelfer:innen sowie Evakuierungs- und Brandschutzbeauftragte ernannt.

Keine Diskriminierung, Chancengleichheit, Vielfalt und Inklusion

(S1-1_10 bis S1-1_13)

S IMMO hat sich verpflichtet, ein integratives Arbeitsumfeld zu schaffen, das sich durch Offenheit, gegenseitigen Respekt und Chancengleichheit für alle Mitarbeiter:innen auszeichnet. Die Beseitigung von Diskriminierung, die Förderung von Chancengleichheit und die Förderung von Vielfalt und Inklusion sind wesentliche Bestandteile der Konzernrichtlinie für Humankapital und Beschäftigungsverhältnisse. Die Richtlinie bezieht sich ausdrücklich auf Diskriminierung aufgrund der Rasse und ethnischen Herkunft, der Hautfarbe, des Geschlechts, der sexuellen Orientierung, der Geschlechtsidentität, einer Behinderung, des Alters, der Religion, der politischen Meinung, der nationalen

oder sozialen Herkunft sowie auf andere Formen der Diskriminierung, die unter EU-Recht und nationales Recht fallen. Alle Mitarbeiter:innen werden fair und ausschließlich auf der Grundlage von berufsbezogenen Kriterien wie Fähigkeiten, Erfahrung und Potenzial eingestellt, gefördert und behandelt. Die Umsetzung dieser Verpflichtungen wird durch spezifische Personal-konzepte und kontinuierliche Bewertungen unterstützt, durch die personalbezogene Richtlinien regelmäßig überprüft werden, um ihre Auswirkungen auf geschützte Gruppen zu ermitteln und sicherzustellen, dass Diskriminierung verhindert, gemildert und bei Feststellung bekämpft wird, während Vielfalt und Inklusion im gesamten Konzern gefördert werden.

S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertreter:innen in Bezug auf Auswirkungen

(S1-2_01 bis S1-2_08)

Am Standort Wien haben die Mitarbeiter:innen der S IMMO im Jahr 2021 einen Betriebsrat gegründet. Dieser vertritt die Interessen der Mitarbeiter:innen gegenüber dem Vorstand. Die Mitglieder des Betriebsrats werden in internen demokratischen Wahlen für maximal fünf Jahre gewählt. Der Vorstand und der Betriebsrat stehen in einem laufenden Dialog über Personalthe-men im Unternehmen.

Die Kommunikation mit dem Vorstand erfolgt über den von den Arbeitskräften gewählten Betriebsrat. Die Vertreter:innen des Betriebsrats sind für die direkte Kommunikation mit dem Unter-nehmen verantwortlich. Dennoch steht es dem Unternehmen frei, auch darüber hinaus Feedback von den Arbeitskräften ein-zuholen.

Zwischen dem Betriebsrat und der Personalabteilung findet ein regelmäßiger Austausch statt. Bei Bedarf werden Ad-hoc-Sit-zungen mit dem Vorstand abgehalten, in denen alle wesentli-chen Auswirkungen behandelt werden.

Der Vorstand der S IMMO AG ist als höchste Instanz verantwort-lich für den Dialog mit den Arbeitskräften. Die endgültige Ent-scheidung in Personalfragen liegt ebenfalls beim Vorstand des Unternehmens.

Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und dem Be-triebsrat ist im österreichischen Arbeitsverfassungsgesetz ge-regelt. Dieses Gesetz basiert auf der Europäischen Menschen-rechtskonvention, die in Österreich im Verfassungsrang veran-kert ist. Durch die institutionalisierte Befragung der Mitarbeiter:innen und den Austausch mit dem Betriebsrat erhält der Vorstand Einblick in die Sichtweise der Mitarbeiter:innen in Bezug auf das Handeln der Gruppe. Der Betriebsrat hat die Auf-gabe, die Ansichten der Arbeitskräfte an den Vorstand heranzu-tragen und ist aus diesem Grund in besonderem Maße vor Kün-digungen geschützt.

Der Betriebsrat sammelt Rückmeldungen der Mitarbeiter:innen zu den Aktivitäten der Gruppe und leitet diese an die Geschäfts-führung weiter. Darüber hinaus ist es Aufgabe des Betriebsrats, Vereinbarungen für die Arbeitskräfte zu treffen. Diese Vereinba-rungen haben rechtsverbindlichen Charakter. In der Vergangen-heit haben der Vorstand und der Betriebsrat bereits mehrere Vereinbarungen getroffen, die auch die Position der Mitarbei-ter:innen über das geltende Arbeitsrecht hinaus verbessern.

Die Geschäftsführung hat in der Konzernrichtlinie „Gruppenwei-te Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen“ den Rahmen für die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter:innen festgelegt. Der Betriebsrat überwacht die vom Vorstand festge-legten Maßnahmen und weist auf Probleme bei der Umsetzung hin. Auftretende Probleme werden schnellstmöglich gelöst.

S1-3 — Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkun-gen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unterneh-mens Bedenken äußern können

(S1-3_01, S1-3_02, S1-3_05 bis S1-3_10)

Das Ziel der CPI Group ist es, präventiv zu handeln und durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf Arbeitskräf-te des Unternehmens zu vermeiden. Aus diesem Grund führt CPI Europe regelmäßig eine menschenrechtliche Sorgfaltsprü-fung sowie eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durch und er-greift entsprechende Maßnahmen. Diese Aktivitäten umfassen auch die S IMMO.

Misstände oder Bedenken können entweder direkt an den Compliance Officer oder den Leiter der Internen Revision oder über ein externes Whistleblower-System (EQS Integrity Line) ge-meldet werden. Der Compliance Officer dient als unabhängige und vertrauliche Anlaufstelle und steht den Mitarbeiter:innen je-derzeit für Fragen zur Verfügung. In beiden Fällen ist die Anony-mität der meldenden Person gewährleistet. Physische Whistle-blowing-Meldungen müssen vom Compliance Officer manuell über das Whistleblowing-System erfasst werden, bevor weitere Schritte unternommen werden, um die korrekte Bearbeitung der Whistleblowing-Meldung zu dokumentieren. Dabei sind die ge-setzlichen Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten strikt einzuhalten. Die Bearbeitung von Whistleblowing-Meldungen ist im Whistleblowing-System zu dokumentieren. Jede Meldung wird vom Compliance Officer – im Falle der Zu-ständigkeit der Personalabteilung vom Compliance Officer zu-sammen mit der Personalabteilung – zeitnah bearbeitet. Sobald eine Meldung eingeht, muss der Compliance Officer den Vor-stand unverzüglich über den Erhalt der Whistleblowing-Mel-dung und den Sachverhalt informieren. Nach Abschluss der Untersuchung muss der Compliance Officer dem Vorstand ei-nen Bericht vorlegen, der Vorschläge für Abhilfemaßnahmen enthält. Diese werden unter Berücksichtigung der individuellen Umstände erstellt und müssen vom Vorstand genehmigt wer-den. Bei Bedarf wird eine Überprüfung durchgeführt.

In der jährlichen verpflichtenden Compliance-Schulung wird auch auf die Existenz von Beschwerdemechanismen für die Arbeitskräfte des Unternehmens eingegangen. Das Whistleblower-System wird im Code of Business Ethics and Conduct und in anderen relevanten Richtlinien erwähnt. Es ist für alle auf der Website des Unternehmens verfügbar. Das Vertrauen der eigenen Arbeitskräfte in Prozesse und Strukturen wurde in der 2025 durchgeführten Mitarbeiterbefragung untersucht.

Weitere Details zum Whistleblowing-Prozess und zur Whistleblowing-Richtlinie entnehmen Sie bitte Kapitel G1-1 dieser Erklärung.

S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

Maßnahmen	Mitarbeitergespräch
	Individuelles Coaching
	Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit
	Analysis of Gender Pay Ratio
	Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitarbeitsmodelle
	Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten

(S1.MDR-A 01_12)

Alle aufgeführten Maßnahmen gelten für sämtliche Mitarbeiter:innen der Gruppe, mit Ausnahme der verpflichtenden Trainingsprogramme. In diesem Bereich sind spezifische Schulungen für den Hotelbetrieb vorgesehen. Das individuelle Trainingsbudget gilt ausschließlich für die Kernbelegschaft der S IMMO.

Im Jahr 2025 wurden folgende zentrale Maßnahmen durchgeführt:

- Mitarbeitergespräch (jährlich): Für alle Mitarbeiter:innen werden jährliche Leistungsbeurteilungen durchgeführt, in denen klare Ziele und individuelle Entwicklungspläne festgelegt werden. Im Jahr 2025 nahmen 95 % der Mitarbeiter:innen (2024: 96,9 %). Diese Beurteilungen fördern die Mitarbeiterentwicklung, Transparenz und die Ausrichtung auf die strategischen Unternehmensziele. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich, und der Prozess wird von der Personalabteilung in Abstimmung mit den Vorgesetzten der Abteilungen verwaltet. Diese Initiative trägt zu ESRS S1 bei, indem sie

die Motivation der Mitarbeiter:innen, Fairness und berufliche Weiterentwicklung fördert.

- Individuelles Coaching (auf individueller Basis): Individuelle Coaching- und Sitzungssitzungen, einschließlich der Teilnahme an Fachkonferenzen, werden in Abstimmung mit den Vorgesetzten allen internen Mitarbeiter:innen auf individueller Basis angeboten. Das Programm verbessert die beruflichen Kompetenzen, Führungsqualitäten und die persönliche Entwicklung und stärkt so die langfristige Mitarbeiterbindung. Es sind keine wesentlichen Investitionen oder Betriebskosten erforderlich, und die Personalabteilung koordiniert die Umsetzung mit der Geschäftsleitung. Dies trägt zu ESRS S1 bei, indem in Humankapital und Talententwicklung sowie in die Zufriedenheit der Mitarbeiter:innen investiert wird.
- Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage (alle zwei Jahre): Alle zwei Jahre werden in Zusammenarbeit mit ASZ Linz Mitarbeiterzufriedenheitsumfragen durchgeführt, die sich mit Themen wie psychischer Belastung am Arbeitsplatz befassen. Die Umfrage wurde 2025 durchgeführt, die Ergebnisse sollen den Mitarbeiter:innen 2026 vorgestellt werden. Diese Umfragen helfen dabei, Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren, das Wohlbefinden zu steigern und stressbedingte Probleme zu vermeiden. Es sind keine wesentlichen Investitionen oder Betriebsausgaben erforderlich, und die Personalabteilung koordiniert den Prozess mit ASZ Linz. Diese Initiative steht im Einklang mit ESRS S1 und fördert die Gesundheit, Sicherheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen am Arbeitsplatz, um die Zielzufriedenheit zu erreichen.
- Analyse der Gender Pay Ratio (jährlich): Geschlechtsspezifische Verdienstunterschiede werden jährlich analysiert, wobei gezielte Maßnahmen zur Förderung der Verdienstgleichheit aktiv umgesetzt werden. Diese Initiative gilt für alle internen Mitarbeiter:innen und zielt darauf ab, Transparenz, Fairness und Chancengleichheit bei der Vergütung zu gewährleisten. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich.
- Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitmodelle (laufend): Flexible Arbeitsregelungen, darunter Richtlinien für Telearbeit und ein Anspruch auf sechs Wochen Urlaub nach drei Jahren Betriebszugehörigkeit, wurden 2022 eingeführt und werden auf Grundlage des Feedbacks der Mitarbeiter:innen kontinuierlich angepasst. Diese Richtlinien verbessern die Work-Life-Balance, die Mitarbeiterzufriedenheit und die Mitarbeiterbindung. Sie gelten für alle Mitarbeiter:innen und erfordern keine wesentlichen Investitionen oder Betriebskosten.
- Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten (laufend): Zu den Gesundheitsinitiativen gehören Impfungen, medizinische Vorsorgeuntersuchungen, Sehtests, Workshops über die myClubs-App, die Teilnahme am Vienna City Marathon und ein Mitarbeiterunterstützungs-

programm (Employee Assistance Program, EAP). Diese Maßnahmen fördern die körperliche und geistige Gesundheit, die Prävention von Krankheiten und das allgemeine Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen. Es sind keine wesentlichen Investitionen oder Betriebsausgaben erforderlich.

- **Obligatorische Schulungen (jährlich):** Die obligatorischen Schulungen umfassen Erste Hilfe, Einhaltung gesetzlicher Vorschriften (z. B. AML), Verhaltenskodex, Cybersicherheit, Risikomanagement und Korruptionsbekämpfung. Diese Schulungen werden jährlich für alle Mitarbeiter:innen durchgeführt, um die Einhaltung von Vorschriften, die Risikominderung und ethisches Verhalten sicherzustellen. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich.
- **Individuelles Schulungsbudget (jährlich EUR 1.000 pro Mitarbeiter:in):** Allen Mitarbeiter:innen werden unabhängig von ihren Funktionen ein Jahresbudget von EUR 1.000 für die individuelle berufliche Weiterentwicklung zugewiesen. Das Programm fördert kontinuierliches Lernen, persönliches Wachstum und die Verbesserung von Fähigkeiten. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich.

Die Maßnahmen gelten für die Arbeitskräfte von CPI Europe einschließlich S IMMO und wurden während des gesamten Berichtszeitraums regelmäßig durchgeführt und werden auch im nächsten Geschäftsjahr fortgesetzt.

[\(S1-4_01 bis S1-4_09\)](#)

Zu unseren Prioritäten gehören die Stärkung unserer Attraktivität als Arbeitgeber, die Unterstützung des Wachstums und die Zufriedenheit unserer Arbeitskräfte, die Förderung der sozialen Verantwortung sowie der Einsatz für Vielfalt und Chancengleichheit. Daraus abgeleitet wurden im Geschäftsjahr 2025 verschiedene Maßnahmen zur Erreichung der Richtlinienmaßnahmen und -ziele durchgeführt.

In der Mitarbeiterentwicklung liegt der Weiterbildungsschwerpunkt auf der Erweiterung der fachlichen sowie persönlichen und Führungskompetenzen. Ein wichtiges Instrument des Performance Managements ist das jährliche Mitarbeitergespräch zwischen Mitarbeiter:innen und Führungskräften. Darin werden klare Ziele und individuelle Weiterbildungsmaßnahmen definiert. In der S IMMO AG wurde mit 95 % der Mitarbeiter:innen ein solches Gespräch geführt (2024: 96,9%). Diese Gespräche beinhalten auch das Feedback der Mitarbeiter:innen zu einigen Fragen zum persönlichen Wohlbefinden, zur Weiterentwicklung sowie zur Zusammenarbeit im Team und Verbesserungsvorschläge. Individuelle Schulungen und Coachings sowie die Teilnahme an Konferenzen werden in Abstimmung mit den Vorgesetzten angeboten. Sprachkurse sowie verschiedene Arten von Einzel- und Gruppentrainings werden regelmäßig angeboten und von den Mitarbeiter:innen genutzt. Im Geschäftsjahr 2025

entfiel der größte Teil der Schulungsstunden auf Sprachkurse, gefolgt von Compliance-Schulungen und individueller Weiterbildung. Die meisten Schulungen fanden in Österreich statt.

Nachdem das geschlechtsspezifische Verdienstverhältnis erstmals für das Geschäftsjahr 2020 konzernweit berichtet wurde, erfolgten in den Folgejahren Analysen und Anpassungen. Dadurch konnte das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle bereits reduziert werden, insbesondere in der Gruppe der Nicht-Führungskräfte. Es wird regelmäßig analysiert und an einer weiteren Angleichung gearbeitet.

Den Mitarbeiter:innen der S IMMO werden flexible und teilflexible Arbeitszeiten sowie Teilzeitmodelle angeboten. Seit April 2023 können Mitarbeiter:innen mit All-in-Verträgen am Standort Wien im Rahmen eines Gleitzeitkontos geleistete Überstunden abbauen. Dadurch können arbeitsintensivere Phasen durch Freizeit ausgeglichen werden und die Mitarbeiter:innen gewinnen an Flexibilität – ein wichtiger Schritt in Richtung einer gesunden Work-Life-Balance.

Um die Gesundheitsbedürfnisse unserer Mitarbeiter:innen zu unterstützen, bieten wir ein Programm zur Gesundheitsvorsorge an. Neben gesetzlich verpflichtenden Maßnahmen werden auch Angebote wie Impfungen, medizinische Untersuchungen, Sehtests und Beratungen zur Gesundheitsvorsorge durchgeführt.

Die Effektivität wird anhand definierter Kennzahlen und Ziele sowie individuell für alle Mitarbeiter:innen im Rahmen des jährlichen Mitarbeitergesprächs und der alle zwei Jahre stattfindenden Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit ermittelt. Wenn Maßnahmen erforderlich sind, um negative Auswirkungen auf unsere eigene Arbeitskräfte zu vermeiden, werden diese im Rahmen der jährlichen Mitarbeitergespräche ermittelt.

Bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden keine wesentlichen Risiken oder Chancen ermittelt.

Die Gruppe stellt Mittel aus dem Personalbudget zur Verfügung, um eine sichere Arbeitsumgebung, zusätzliche Gesundheitsfürsorge für die Mitarbeiter:innen und ein Budget für den Betriebsrat zu gewährleisten. Darüber hinaus werden die Leistungen an Arbeitnehmer:innen von der Gruppe finanziert.

Kennzahlen und Ziele

S1–5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Ziele	Mindestanteil von 33 % weiblichen Führungskräften
	Mindestens acht Stunden Fortbildung pro Mitarbeiter:in pro Jahr
	Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit

(S1.MDR-T 01_13)

In Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens wurden folgende Ziele festgelegt:

Anteil weiblicher Führungskräfte von mindestens 33 %

Dieses Ziel trägt zur Gleichstellung der Geschlechter bei. Der Anteil weiblicher Führungskräfte wird als prozentuales Verhältnis der weiblichen Führungskräfte zur Gesamtzahl der Führungskräfte am Ende jedes Berichtszeitraums gemessen. Die Kennzahl umfasst die eigenen Mitarbeiter:innen (ohne Fremdarbeitskräfte) und gilt für jedes Berichtsjahr. Im Berichtszeitraum betrug der Anteil weiblicher Führungskräfte bei der S IMMO 37,5 %. Dieses Ziel wurde somit im Berichtszeitraum erreicht.

Abschluss von mindestens acht Schulungsstunden pro Mitarbeiter:in und Jahr

Dieses Ziel fördert die Leistungsfähigkeit und Produktivität der Mitarbeiter:innen, unterstützt Kreativität und Innovation und wirkt einem möglichen Produktivitätsrückgang entgegen. Die gemeldeten Schulungsstunden umfassen sowohl obligatorische als auch freiwillige Schulungsmaßnahmen. Obligatorische Schulungen beinhalten in erster Linie Compliance-bezogene Schulungen, die gemäß den geltenden nationalen Vorschriften erforderlich sind, z. B. Schulungen zu Compliance und Geldwäschebekämpfung. Darüber hinaus nehmen die Mitarbeiter:innen an freiwilligen und individuell ausgewählten Schulungen teil, die der Weiterentwicklung ihrer beruflichen Kenntnisse und Fähigkeiten dienen, wie z. B. Fach- oder Technikkurse, Sprachschulungen und rollenspezifische Entwicklungsprogramme.

Die Kennzahl errechnet sich aus der Gesamtzahl der von den Mitarbeiter:innen bis zum Ende des Berichtszeitraums absolvierten Weiterbildungsstunden geteilt durch die Anzahl der Mitarbeiter:innen zum Ende des Berichtszeitraums. Unterschiede in den Ausbildungszeiten zwischen verschiedenen Positionen spiegeln unterschiedliche funktionale, regulatorische und kompetenzbezogene Anforderungen wider und werden daher als angemessen angesehen. Im Berichtsjahr 2025 absolvierten die Mitarbeiter:innen der S IMMO durchschnittlich 16,0 Weiterbil-

dungsstunden pro Person. Damit wurde dieses Ziel für den Berichtszeitraum erreicht.

Reduzierung der Mitarbeiterfluktuation um 10 %

Das Ziel, die Mitarbeiterfluktuation auf unter 10 % zu senken, zielt darauf ab, die Mitarbeiterbindung zu verbessern, indem Faktoren wie Arbeitszufriedenheit, Karriereentwicklung, Work-Life-Balance und das allgemeine Engagement der Mitarbeiter:innen berücksichtigt werden. Es gilt für alle internen Mitarbeiter:innen und wird jährlich überwacht, wobei jedes Jahr über die Fortschritte berichtet wird. Zu den Umsetzungsmaßnahmen gehören jährliche Leistungsbeurteilungen mit klaren Entwicklungsplänen, individuelles Coaching und Schulungen, flexible Arbeitsregelungen, Gesundheits- und Wellnessprogramme, obligatorische Schulungen und ein individuelles Schulungsbudget. Um sicherzustellen, dass alle relevanten Maßnahmen wirksam sind, werden diese Themen auch in der zweijährlichen Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage bewertet, um Feedback für kontinuierliche Verbesserungen zu erhalten. Die Mitarbeiterfluktuation im Jahr 2025 beträgt 30,22 % im Vergleich zum Jahr 2024, was einer Verringerung um 14,15 % entspricht.

Alle Ziele gelten für den Berichtszeitraum und sind wiederkehrend und es wurden keine wesentlichen Änderungen festgestellt.

(S1-5_01 bis S1-5_03)

Die Ziele wurden im Rahmen der Harmonisierung der ESG-Konzepte von CIPiG, CPI Europe AG und S IMMO AG im Jahr 2023 in einer gruppenweiten ESG-Arbeitsgruppe festgelegt. Arbeitnehmervertreter von CPI Europe einschließlich S IMMO waren Teil der Arbeitsgruppe. Die Leistungskontrolle und die Identifizierung von Verbesserungsmöglichkeiten erfolgen im Rahmen regelmäßiger Treffen zwischen der Abteilung People & Culture und dem Betriebsrat.

↓
Zum Inhaltsverzeichnis

S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer:innen des Unternehmens

(S1-6_01 bis S1-6_06)

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Geschlecht ¹

	2025	2024
Gesamtzahl der Beschäftigten	295	643
davon weiblich	140	320
davon männlich	155	323
davon andere	0	0
davon keine Angabe	0	0

¹ Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Land ¹

	2025	2024
Gesamtzahl der Beschäftigten	295	643
davon Österreich	287	301
davon Deutschland	8	47
davon Ungarn	0	294
davon Kroatien	0	1

¹ Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Geschlecht ^{1,2}

	2025			2024		
	Gesamt	Weiblich	Männlich	Gesamt	Weiblich	Männlich
Gesamtzahl der Beschäftigten	295	140	155	643	320	323
Aufschlüsselung nach Vertragsart						
davon permanent	292	140	152	616	312	304
davon temporär	3	0	3	27	8	19
davon ohne garantierte Stunden	0	0	0	0	0	0
Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart						
davon Vollzeit	255	109	146	574	271	303
davon Teilzeit	40	31	9	69	49	20

¹ Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

² Keine Mitarbeiter:innen haben von der Option Gebrauch gemacht, ihr Geschlecht als „andere“ oder „nicht berichtet“ anzugeben. Daher werden bei der Darstellung der Mitarbeiterdaten nur die Kategorien „weiblich“ und „männlich“ angegeben.

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Geschlecht ¹

	2025					2024				
	Gesamt	Österreich	Deutschland	Ungarn	Kroatien	Gesamt	Österreich	Deutschland	Ungarn	Kroatien
Gesamtzahl der Beschäftigten	295	287	8	0	0	643	301	47	294	1
Aufschlüsselung nach Vertragsart										
davon permanent	292	284	8	0	0	616	299	41	275	1
davon temporär	3	3	0	0	0	27	2	6	19	0
davon ohne garantierte Stunden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart										
davon Vollzeit	255	248	7	0	0	574	257	40	276	1
davon Teilzeit	40	39	1	0	0	69	44	7	18	0

¹ Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

(S1-6_11, S1-6_12)

Neue Mitarbeiter:innen und Mitarbeiterfluktuation ¹

	2025				2024			
	Neue Mitarbeiter:innen	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % ²	Neue Mitarbeiter:innen	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % ²
Gesamtzahl	142	26,59	207	30,22	262	40,7	285	36,6
Aufschlüsselung nach Geschlecht								
davon weiblich	84	59,15	116	56,04	136	42,5	155	39,2
davon männlich	58	40,85	91	43,96	126	39,0	130	34,0
Aufschlüsselung nach Altersgruppen								
davon unter 30 Jahre alt	100	70,42	94	45,41	170	76,9	160	72,4
davon 30–50 Jahre alt	33	23,24	76	36,71	81	29,8	94	34,6
davon über 50 Jahre alt	9	6,34	37	17,87	11	7,3	31	20,7
Aufschlüsselung nach Land								
davon Österreich	93	65,49	105	50,72	141	46,8	157	35,5
davon Deutschland			39	18,84	11	23,4	34	60,1
davon Ungarn	49	34,51	63	30,43	110	37,4	93	33,5
davon Kroatien	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0	0,0	1	-

¹ Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

² Die Fluktuationsrate wird nach der Formel der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) berechnet und unterscheidet nicht nach freiwilligen und unfreiwilligen Abgängen (Abgänge/durchschnittlicher Personalbestand der Periode).

(S1-6_16)

Die Fluktuation wird hauptsächlich durch die Hotelmitarbeiter getragen, die die größte Gruppe unter den SIMMO-Angestellten bilden. Zwar schwankt die Fluktuation von Jahr zu Jahr, aktuell liegt sie jedoch leicht unter dem Vorjahreswert. Branchenbenchmarks zeigen, dass die Fluktuation im Tourismussektor bis zu 40 % betragen kann.

Das Budapest Marriott Hotel wurde bis zum Zeitpunkt des Verkaufs (Januar bis August) anteilig berücksichtigt.

(S1-6_17)

Die Anzahl der Mitarbeiter:innen beträgt insgesamt 295 Personen. Karentierte Mitarbeiter:innen sind nicht enthalten.

S1-7 – Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens

(S1-7_01 bis S1-7_03)

Merkmale von Fremdarbeitskräfte des Unternehmens ¹

	2025	2024
Gesamtzahl der Fremdarbeitskräfte	0	89
davon Selbstständige	0	4
davon Personen, die von Unternehmen bereitgestellt werden, die hauptsächlich „Beschäftigungstätigkeiten“ nachgehen	0	85

¹ Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

(S1-7_06 bis S1-7_10)

Angewandte Methodik

Alle Zahlen werden als Personenanzahl zum 31.12.2025 angegeben.

Die Mehrheit der Fremdarbeitskräfte entfällt auf das Budapest Marriott Hotel, das Personal von Drittanbietern anstellt, um saisonale Spitzen abzudecken. Mit dem Verkauf des Hotels werden diese Positionen im Jahr 2025 nicht mehr relevant sein.

S1-9 – Diversitätskennzahlen

(S1-9_01 bis S1-9_05)

Mitarbeiterdiversität

	2025		2024	
	Anzahl der Personen	Anzahl in %	Anzahl der Personen	Anzahl in %
Vorstand	2	66,7	18	2,8
Nach Geschlecht				
davon weiblich	0	0,0	7	38,9
davon männlich	2	100	11	61,1
Nach Altersgruppe				
davon unter 30 Jahre alt	0		0,0	0,0
davon 30–50 Jahre alt	1	50	10	55,6
davon über 50 Jahre alt	1	50	8	44,4
Top-Management	8		18	2,8
Nach Geschlecht				
davon weiblich	3	37,5	7	38,9
davon männlich	5	62,5	11	61,1
Nach Altersgruppe				
davon unter 30 Jahre alt	0,0	0,0	0,0	0,0
davon 30–50 Jahre alt	7	87,5	10	55,6
davon über 50 Jahre alt	1	12,5	8	44,4
Mitarbeiter:innen gesamt	295	55,2	643	100
Nach Geschlecht				
davon weiblich	140	47,45	320	49,8
davon männlich	155	52,54	323	50,2
Nach Altersgruppe				
davon unter 30 Jahre alt	103	34,9	221	34,4
davon 30–50 Jahre alt	115	39,0	272	42,3
davon über 50 Jahre alt	77	26,1	150	23,3
Anteil der Top-Manager:innen an der Gesamtzahl der Mitarbeiter:innen		2,71		2,8

(S1-9_06)

Die Kategorie „Top-Management“ umfasst Führungskräfte, die für das Country Management der S IMMO verantwortlich sind oder vergleichbare Positionen in den Hotels innehaben.

S1-13 – Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

(S1-13_01 bis S1-13_07)

In diesem Jahr wurden Mitarbeitergespräche bei der S IMMO AG mit 95 % der Beschäftigten insgesamt durchgeführt (2024: 96,9 %). Die Teilnahme lag bei 95 % der weiblichen (2024: n.a.) und 94 % der männlichen Mitarbeitenden (2024: n.a.).

Schulungsstunden ¹

	2025		2024	
	Stunden gesamt	Stunden je Mitarbeiter:in	Stunden gesamt	Stunden je Mitarbeiter:in
Azahl der Schulungsstunden	9.767	16,0	12.248,0	19,0
Aufschlüsselung nach Geschlecht				
davon weiblich	5.117	17,1	6.053,0	18,9
davon männlich	4.650	14,9	6.195,0	19,2
Nach Angestelltenkategorie				
davon Top-Management	449	26,4	687,0	38,2
davon mittleres Management	1.126	31,3	1.599,0	44,4
davon Management auf Einstiegsebene	1.294	22,3	2.322,0	40,0
davon Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	6.898	13,8	7.638,0	14,4

¹ Schulungsstunden beziehen sich auf die Anzahl der Stunden, die von den zum 31.12 aktiven Mitarbeiter:innen absolviert wurden.

S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

(S1-14_01 bis S1-14_07)

Gesundheit und Sicherheit ¹

	2025	2024
Prozentsatz aller Mitarbeiter:innen, die durch das Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem des Unternehmens auf der Grundlage gesetzlicher Anforderungen und/oder anerkannter Standards oder Richtlinien abgedeckt sind, in %	100	100
Anzahl der Arbeitsunfälle	33	61
Anzahl der Arbeitsunfälle von nicht Fremdarbeitskräften	3	n.a. ³
Anzahl der Fälle von Berufskrankheiten	0	61
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen	33	61
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen mit schwerwiegenden Folgen (ohne Todesfälle)	0	0
Anzahl der Todesfälle infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und Berufskrankheiten	0	0
Anzahl der durch arbeitsbedingte Verletzungen und Todesfälle auf Grund von Arbeitsunfällen, arbeitsbedingten Erkrankungen und Todesfällen auf Grund von Erkrankungen verlorenen Arbeitstage	191	691
Anzahl der Fälle von meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen, vorbehaltlich gesetzlicher Beschränkungen bei der Datenerhebung	17	20
Berechnungsrate von arbeitsbedingten Verletzungen ²	40,47	61,63

¹ Die Zahlen umfassen alle Arbeitskräfte des Unternehmens.² Zur Berechnung der Quote der arbeitsbedingten Verletzungen teilt das Unternehmen die jeweilige Anzahl der Fälle durch die Anzahl der von den eigenen Mitarbeiter:innen geleisteten Arbeitsstunden und multipliziert sie mit 1.000.000. Diese Quoten stellen somit die Anzahl der jeweiligen Fälle pro eine Million Arbeitsstunden dar. Eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 geleisteten Arbeitsstunden gibt die Zahl der arbeitsbedingten Verletzungen pro 500 Vollzeitbeschäftigte in einem Zeitraum von einem Jahr an. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 Arbeitsstunden auch für Unternehmen mit weniger als 500 Beschäftigten verwendet.³ Eine Aufschlüsselung zwischen Angestellten und nicht-angestellten Mitarbeitenden wurde im vergangenen Jahr nicht erstellt. Daher stehen keine Vergleichszahlen für 2024 zur Verfügung.**S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)**

(S1-16_01 bis S1-16_04)

Geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle und Vergütungsquote

	2025	2024
Geschlechterspezifisches Verdienstgefälle	23,82	14,72
Aufschlüsselung nach Mitarbeiterkategorie		
davon Top-Management	10,12	20,71
davon mittleres Management	32,60	3,08
davon Management auf Einstiegs-ebene	20,80	22,47
davon Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	9,69	10,61
Jährliche Gesamtvergütungsquote¹	20,73	81,16

¹ Jahresvergütung der höchstbezahlten Person des Unternehmens (Vorstandsmitglied) geteilt durch den Median der jährlichen Gesamtvergütung der Mitarbeiter:innen (ohne höchstbezahlte Person)**Angewandte Methodik**

Das geschlechtsspezifische Vergütungsgefälle zeigt den Unterschied in der Vergütung von Frauen und Männern auf Stundenbasis. Für die Daten aus dem Jahr 2025 wurde der Stundenlohn für alle Mitarbeiter:innen der Gruppe berechnet. Alle Mitarbeiter:innen der S IMMO und der S IMMO-eigenen Hotels wurden mit ihren fixen und variablen Gehältern sowie zusätzlichen Boni und Sachleistungen einbezogen. Die Mitarbeiter:innen wurden in vier Kategorien eingeteilt: Top-Management, mittleres Management, Einstiegsmanagement und Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion. Für diese Kategorien sowie für alle Mitarbeiter:innen (mit Ausnahme der Vorstandsmitglieder) wurde die folgende Formel angewendet: Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern – Stundenverdienst von weiblichen Arbeitnehmerinnen / Durchschnittlicher Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern. Die Daten der S IMMO-eigenen Hotels wurden bereits in berechneter Form übermittelt, sodass die konsolidierten Zahlen anhand eines gewichteten Durchschnitts berechnet wurden.

S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

(S1-17_01 bis S1-17_12)

Im Geschäftsjahr 2025 wurde kein Fall von sexueller Belästigung gemeldet.

Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen auf die Menschenrechte

	2025	2024
Gesamtzahl der Vorfälle	0	0
davon Diskriminierung	0	0
aus Gründen des Geschlechts	0	0
aus Gründen der Rasse oder der ethnischen Herkunft, der Nationalität	0	0
aus Gründen der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters, aus anderen Gründen	0	0
aus Gründen der sexuellen Orientierung	0	0
davon sexuelle Belästigung	0	0
Gesamtzahl der eingereichten Beschwerden	0	0
davon über interne Beschwerde-mechanismen	0	0
davon über die nationalen Kontaktstellen für multinationale Unternehmen der OECD	n/a	n/a
Finanzielle Auswirkungen der Vorfälle und Beschwerden	n/a	n/a
Bußgelder oder Strafen in EUR	0	0
Entschädigungszahlungen in EUR	0	0
Gesamtzahl schwerer Menschenrechtsverletzungen	0	0
davon Verstöße gegen die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte	0	0
davon Verstöße gegen die Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit	0	0
davon Verstöße gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	0	0
Finanzielle Auswirkungen schwerer Menschenrechtsverletzungen	n/a	n/a
Bußgelder oder Strafen in EUR	n/a	n/a
Bußgelder oder Strafen in EUR	n/a	n/a

Im Jahr 2025 gab es keine bekannten Fälle von Diskriminierung, einschließlich Belästigung auf Grund von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder anderer Überzeugungen, geistiger oder körperlicher Fähigkeiten oder anderer Gründe. Es wurden keine Fälle von Menschenrechtsverletzungen gemeldet, und es gab auch keine daraus resultierenden Gerichtsurteile oder Strafen.

Governance-Informationen

ESRS G1 Unternehmensführung

ESRS 2 Allgemeine Angaben

G1-1 – Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung

Konzepte	Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug
	Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung
	Code of Business Ethics and Conduct (Unternehmenskodex)
	Compliance-Richtlinie
	Risk-Management-Richtlinie
	Hinweisgebersystem-Whistleblowing-Richtlinie

(G.1MDR-P 01-06)

Für jedes identifizierte wesentliche Nachhaltigkeitsthema existieren Strategien, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen zu verhindern, abzuschwächen und zu beheben, Risiken zu mitigieren und Chancen zu nutzen. Die für die Umsetzung verantwortliche Person überwacht fortlaufend die Wirksamkeit und berichtet über die Maßnahmen entsprechend der Angabepflichten. Die Richtlinien zu spezifischen Nachhaltigkeitsfragen werden auf den folgenden Seiten unter den einzelnen Themen erläutert:

Bitte beachten Sie die Angaben unter ESRS 2, MDR-P.

Unternehmensführung und -kultur

(G1-1_01)

Die S IMMO verpflichtet sich zu einer Unternehmensführung, die auf Integrität, Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Verantwortung beruht. Gegenseitiges Vertrauen ist die Basis für eine konstruktive Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens und mit Geschäftspartner:innen. Alle Aktivitäten in den Bereichen Compliance und Korruptionsbekämpfung, nachhaltige Beschaffung und Menschenrechte werden im Einklang mit diesen Grundsätzen durchgeführt.

Der Code of Business Ethics and Conduct dient als Grundlage für alle geschäftlichen Aktivitäten und internen Entscheidungen und beinhaltet klare Richtlinien zur Achtung der Grundrechte, Integrität und Fairness, ein Diskriminierungsverbot sowie Regeln für den Umgang mit Wettbewerber:innen, Kund:innen und Berufsverbänden.

Zu den Grundsätzen verantwortungsvoller Unternehmensführung gehört auch das klare Bekenntnis zu und die Unterstützung von international anerkannten Menschenrechten. Die

S IMMO bekennt sich insbesondere durch die Teilnahme am Global Compact der Vereinten Nationen zu sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung.

Die Hinweisgebersystem-Whistleblowing-Richtlinie legt die Kommunikationswege und verbindlichen Regelungen für die Entgegennahme, Abgabe, Bewertung und Bearbeitung von Meldungen über Verstöße gegen die Geschäftsgrundsätze und den Code of Business Ethics and Conduct der S IMMO oder Rechtsverstöße, die das Unternehmen betreffen, fest.

Die Organisational Policy Issuer Compliance der S IMMO umfasst das gesetzliche Verbot der Nutzung von Insiderinformationen für den Insiderhandel und der unrechtmäßigen Weitergabe von Insiderinformationen.

Die hohen Standards der S IMMO wurden im Geschäftsjahr 2023 auch formal entlang der Wertschöpfungskette durch die Einführung eines gruppenweit einheitlichen Supplier Code of Conduct verankert.

Die Gesamtverantwortung für den Erlass, die Umsetzung und die Überwachung der Einhaltung der einzelnen Richtlinien liegt beim Vorstand der S IMMO. Beratung bei der Umsetzung der Unternehmensrichtlinien und Praktiken für verantwortungsbewusstes Geschäftsverhalten bieten die Verantwortlichen der jeweiligen Abteilungen. Die Rechtsabteilung und der Compliance Officer sind für die Überwachung neuer Rechtsvorschriften und Anforderungen im Bereich des Unternehmens- und Betriebsrechts zuständig.

Alle Richtlinien sind für alle Mitarbeiter:innen im Intranet verfügbar. Alle Mitarbeiter:innen der S IMMO werden jährlich zu den oben genannten Themen geschult.

Meldung von Verstößen und Whistleblowing

(G1-1_02, G1-1_05, G1-1_08)

In Übereinstimmung mit dem nationalen HinweisgeberInnen-schutzgesetz und der EU-Whistleblower-Richtlinie EU 2019/193 soll mit der Hinweisgebersystem-Whistleblowing-Richtlinie ein Arbeitsumfeld geschaffen werden, in dem sich die Mitarbeiter:innen ermutigt fühlen, potenzielle Verstöße gegen die Geschäftsgrundsätze und den Code of Business Ethics and Conduct der S IMMO oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, die sie persönlich nach bestem Wissen und Gewissen wahrgenommen haben, zu melden, ohne persönliche Konsequenzen oder sonstige Nachteile befürchten zu müssen.

Mitarbeiter:innen und andere Stakeholder:innen können über ein elektronisches Hinweisgebersystem, die EQS Integrity Line, Probleme wie Belästigung und Diskriminierung, Korruption, Menschenrechtsverletzungen und Interessenkonflikte melden. Meldungen können entweder anonym oder nicht anonym ein-

gereicht werden. Das Whistleblowing-System ist auf der Website der S IMMO für alle zugänglich. Verdachtsfälle können auch direkt an den Compliance Officer in mündlicher oder schriftlicher Form gemeldet werden.

Die S IMMO verfügt über Verfahren zur raschen, unabhängigen und objektiven Untersuchung von Vorfällen im Zusammenhang mit geschäftlichem Verhalten, einschließlich Korruption und Bestechung. Der Compliance Officer meldet solche Fälle an den Vorstand, der dann entscheidet, ob der Fall von der Internen Revision oder von externen Expert:innen untersucht werden soll. Nach Abschluss des Verfahrens legt der Compliance Officer dem Vorstand das Ergebnis zusammen mit etwaigen Maßnahmenempfehlungen vor. Gemäß dem in der Hinweisgebersystem-Whistleblowing-Richtlinie festgelegten Verfahren erhalten die Hinweisgeber:innen innerhalb von sieben Tagen eine Bestätigung über den Eingang der Meldung und innerhalb eines angemessenen Zeitraums, jedoch nicht länger als drei Monate ab der Bestätigung des Eingangs der Meldung, eine Antwort über das Ergebnis der Untersuchung.

Gemäß der Hinweisgebersystem-Whistleblowing-Richtlinie dürfen Hinweisgeber:innen, die in gutem Glauben eine Meldung gemacht haben, keiner Form von Strafe, Diskriminierung oder Benachteiligung unterworfen werden, selbst wenn die ersten Feststellungen keinen Verstoß ergeben oder wenn sich der Sachverhalt als unrichtig erweist oder nicht weiter verfolgt wird, vorausgesetzt, es wurde nicht absichtlich eine falsche Meldung gemacht.

Alle Mitarbeiter:innen wurden im Jahr 2025 per E-Learning zum Thema Whistleblowing geschult. Die Compliance-Beauftragte, die für die Bearbeitung von Whistleblower-Meldungen zuständig ist, hat im Rahmen ihrer beruflichen Weiterbildung an externen Webinaren oder Schulungen teilgenommen.

G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

(G1-3_01)

Bestechungs- und Korruptionsbekämpfung

Die Richtlinie Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug basiert auf dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption und umreißt die Verhaltensgrundsätze und ethischen Anforderungen im Umgang mit Korruption. Ergänzt wird diese Richtlinie durch die Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Betrug, die die Einhaltung der geltenden Gesetze diesbezüglich sicherstellen soll.

Die S IMMO begegnet dem Risiko der Bestechung durch Mitarbeiterschulungen, Kostenvergleiche, Zahlungsautorisierungen, interne Audits und die Möglichkeit für Dritte, mögliche Bestechungsfälle über das Whistleblowing-Tool zu melden. Das

Risiko der passiven Bestechung mindert die S IMMO, indem sie keine finanziellen oder materiellen Mittel für aktive Korruptionsversuche (z.B. gegen Amtsträger:innen) bereitstellt.

Die Richtlinie Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug und die Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Betrug sind auf der Website und im Intranet der Gruppe veröffentlicht.

(G1-3_02, G1-3_03)

Die EQS Integrity Line ermöglicht es Mitarbeiter:innen und Dritten, Verstöße zu melden. Alle mutmaßlichen Vorfälle, die auf mögliche Verstöße gegen die Richtlinie Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug sowie alle Handlungen, die im Verdacht stehen, gegen die Antikorruptions- und Antibestechungsgesetze zu verstoßen, werden unverzüglich vom Compliance Officer untersucht. Er kann dem Aufsichtsrat Bericht erstatten, wenn ein Mitglied des Vorstands betroffen ist. Werden Vorwürfe gegen den Compliance Officer erhoben, ist der Vorstand unverzüglich zu informieren.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden dem Vorstand und, im Falle seiner Beteiligung, dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht. Es liegt in der Verantwortung des Vorstands bzw. des Aufsichtsrats, konkrete Maßnahmen in Bezug auf den betreffenden Fall zu ergreifen.

(G1-3_05, G1-3_06, G1-3_07, G1-3_08)

Schulungen zur Unternehmensführung

(G1-1_10, G1-1_11, MDR-A)

Die S IMMO hat Einkaufsleiter:innen, Vermögens- und Transaktionsmanager:innen sowie Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats als Schlüsselpositionen identifiziert, die hinsichtlich Bestechung und Korruption einem erhöhten Risiko ausgesetzt sind. Um diese Risiken zu mindern und einheitliche ethische Standards im gesamten Unternehmen zu gewährleisten, müssen alle Mitarbeiter:innen regelmäßig an obligatorischen Schulungen zum Code of Business Ethics and Conduct und zur Richtlinie zur Bekämpfung von Korruption, Bestechung und Betrug teilnehmen. Diese Schulungen finden jährlich statt und zielen darauf ab, das Bewusstsein für ethisches Verhalten, die Einhaltung von Vorschriften und die Integrität im Geschäftsbetrieb zu stärken. Das Schulungsprogramm gilt für alle Mitarbeiter:innen des eigenen Personals, ohne dass dafür wesentliche Investitions- oder Betriebskosten anfallen.

Kennzahlen und Ziele

Ziele	100 %ige Teilnahme der Mitarbeiter:innen an verpflichtenden Schulungsprogrammen
-------	---

Schulungen	Art des Trainings	Häufigkeit	2025			2024		
			Mitarbeiter:innen einschließlich Risikofunktionen	Vorstand (EB)	Aufsichtsrat (SB)	Mitarbeiter:innen einschließlich Risikofunktionen	Vorstand (EB)	Aufsichtsrat (SB)
			Anwesenheit der Mitarbeiter:innen in %	Anwesenheit EB in %	Anwesenheit SV in %	Anwesenheit der Mitarbeiter:innen in %	Anwesenheit EB in %	Anwesenheit SV in %
Compliance-Grundlagen, einschließlich Korruptionsbekämpfung, Geschenke und Zuwendungen, Geldwäschebekämpfung	E-Learning	Jährlich	100,00 %	25,00 %	0,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Whistleblowing (Hinweisgeber:in)	E-Learning	Jährlich	100,00 %	25,00 %	0,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Code of Conduct – principles of conduct and ethical requirements using practical examples and to raise employees' awareness of potential conflicts of interest	E-Learning	Jährlich	100,00 %	25,00 %	0,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Issuer Compliance and Risk Management Training 2024	Persönlich	Jährlich	100,00 %	25,00 %	0,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Issuer Compliance	Persönlich	Jährlich	n/a	n/a	100,00 %	n/a	n/a	100,00 %

Im Jahr 2024 haben alle Mitarbeiter at-risk sowie die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sämtliche aufgeführten Schulungsprogramme absolviert und damit eine Abschlussquote von 100 % erreicht.

Im Jahr 2025 nahmen 100 % der Mitarbeiter at-risk an den Schulungen teil. Die Abschlussquoten für spezifische Programme – Compliance Basics, Whistleblowing und Verhaltenskodex – lagen bei 33,33 % für den Vorstand und 0 % für den Aufsichtsrat.

G1-4 – Korruptions- oder Bestechungsfälle

(G.1-4_1, G1-4_2)

Im Jahr 2025 wurden keine Vorfälle (2024: 0 Fälle), Verurteilungen oder Geldstrafen wegen Verstößen gegen Gesetze zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption oder Verstöße gegen Verfahren und Standards im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Bestechung und Korruption festgestellt.

Darüber hinaus hat die S IMMO gegen keine:n ihrer Mitarbeiter:innen ein Verfahren wegen Korruption oder Bestechung eingeleitet. Auch hat das Unternehmen keine tatsächlichen Auswirkungen oder Vorfälle von Korruption und Bestechung festgestellt, in die es durch eine Geschäftsbeziehung in seiner Wertschöpfungskette direkt involviert ist.

Ausblick

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Mit 1,4 % in der EU und 1,3 % im Euroraum fiel das europäische Wirtschaftswachstum im Jahr 2025 eher verhalten aus. Für 2026 erwarten Expert:innen eine ähnlich moderate Entwicklung. Unterdessen pendelte sich die Inflation in der EU im vergangenen Jahr bei 2,3 % ein, während sie im Euroraum mit 1,9 % das 2-Prozent-Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) klar erreichte. Gesunkene Energiepreise könnten zu einem weiteren Rückgang der Teuerung führen. Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass externe Risiken wie etwa neue US-Zölle oder der aktuelle Konflikt im Nahen Osten die Inflation wieder beschleunigen könnten. Zinsseitig werden nach mehreren Leitzinsanpassungen in den vergangenen Quartalen weitere Zinssenkungen durch die US-Notenbank FED frühestens im Frühsommer 2026 erwartet. Die EZB könnte den europäischen Leitzins erst wieder Ende 2026 senken.

Erwartete Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Wohn- und Büroimmobilien verzeichneten im Jahr 2025 eine erhöhte Nachfrage. Insgesamt stieg das Transaktionsvolumen in Europa 2025 um 17 % auf etwa EUR 246 Mrd. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend auch heuer fortsetzt, wobei ein stabiles Zinsumfeld zu einer anhaltend hohen Nachfrage beitragen dürfte.

Immer strengere Anforderungen an Nachhaltigkeit führen dazu, dass sich die Nachfrage nach energieeffizienten und ESG-konformen Immobilien zu Lasten älterer und nicht ESG-konformer Objekte erhöht. So ist auch für 2026 mit steigenden Abschlägen für nicht ESG-konforme Immobilien zu rechnen.

Details zur Gesamtwirtschaft und zu den einzelnen Immobilienmärkten werden im Konzernlagebericht ab Seite 17 erläutert.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und erwartete Geschäftsentwicklung

Die geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten der vergangenen Jahre erforderten von der S IMMO wiederholt strategische Weichenstellungen und Maßnahmen zur Optimierung ihres Portfolios. Zuletzt wurde dieses im August 2025 an die Assetklassen der beiden Muttergesellschaften CPI Europe AG und CPI Property Group S.A. angeglichen. Es umfasst nunmehr neben den bisherigen Kernmärkten und den Schwerpunkten Büro und Einzelhandel auch sämtliche von CPI Europe abgedeckte Märkte und Assetklassen.

Parallel dazu wurde das Portfolio um einige nicht strategiekonforme Immobilien (Non-Core-Assets) sowie um renditeschwächere Objekte bereinigt. Der Verkauf dieser Immobilien stärkte die Qualität und Stabilität des Portfolios der S IMMO nachhaltig. Veräußert wurden unter anderem das Vienna Marriott Hotel und das Budapest Marriott Hotel, das Hotel Ramada in Prag, der Akademiehof in Wien sowie restliche Wohnimmobilien in Deutschland.

Für das Geschäftsjahr 2026 plant die S IMMO eine Fortsetzung dieses Kurses und damit den Verkauf weiterer Immobilien in Wien. In Deutschland werden verbleibende Transaktionen abgeschlossen und Abwicklungsaktivitäten durchgeführt. Der Schwerpunkt liegt abermals auf der Optimierung des Portfolios sowie auf der Ausrichtung an den langfristigen strategischen Zielen der CPI Property Group. Ziel ist es, kontinuierliche Wertschöpfung und langfristig stabile Ertragskraft sicherzustellen.

Einen weiteren Fokus wird das Unternehmen in den kommenden Quartalen auf Synergieeffekte innerhalb der CPI Property Group legen. In den vergangenen Jahren wurden bereits einzelne Unternehmensbereiche und Abteilungen, wie etwa Finanzierung, Konsolidierung, ESG oder Investor Relations, zusammengeführt und Mitarbeiter:innen der S IMMO von CPI Europe übernommen. Für das neue Geschäftsjahr sind weitere Schritte zur Konsolidierung und Prozessoptimierung geplant, alles mit dem Ziel, die Zusammenarbeit innerhalb der CPI Property Group weiter zu stärken.

Vom aktuellen Konflikt im Iran ist die S IMMO nicht direkt betroffen, weil die Gruppe keine direkten Geschäftsbeziehungen oder Investitionen in den Ländern der Nahostregion unterhält. Im Falle eines länger andauernden Konflikts können sich potenziell indirekte Auswirkungen insbesondere infolge höherer Energiekosten, eines Anstiegs der Inflation und der langfristigen Zinsen sowohl auf die Betriebskosten als auch auf die Mieterlöse und die Finanzierungskosten ergeben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine wesentlichen negativen Effekte auf die Geschäftstätigkeit oder die finanzielle Lage der S IMMO erkennbar.

Wien, am 25.03.2026

Der Vorstand



Pavel Měchura

Vít Urbanec

Konzernabschluss

Konzernbilanz

zum 31.12.2025

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	31.12.2025	31.12.2024
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	2.993.560	3.111.710
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	22.740	19.045
		3.016.300	3.130.755
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	9.822	92.857
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	1.414	4.079
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	595	844
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	16.040	15.597
Beteiligungen	3.1.4.	4.378	4.874
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.4.	52.529	57.665
Aktive latente Steuern	3.1.16.	1.738	1.166
		3.102.817	3.307.836
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.5.	35	395
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	16.441	31.582
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	33.490	50.204
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	19.427	19.641
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	111.953	236.570
		181.347	338.391
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.9.	150.452	207.939
		331.799	546.330
		3.434.616	3.854.166

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	31.12.2025	31.12.2024
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital			
Grundkapital	3.1.10.	255.407	255.407
Kapitalrücklagen	3.1.10.	158.347	158.347
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	834.969	1.122.255
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital		1.248.723	1.536.009
Nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	24.491	36.502
Summe Eigenkapital		1.273.214	1.572.512
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	353.868	503.369
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	1.247.990	1.351.170
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	3.1.14.	0	965
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	1.907	1.989
Passive latente Steuern	3.1.16.	132.469	138.712
		1.736.233	1.996.204
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	149.951	15.885
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	79.447	64.565
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		27.107	33.872
Rückstellungen		326	268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.1.1.	34.432	34.539
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	91.858	109.523
		383.122	258.652
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	3.1.9.	42.047	26.798
		425.169	285.450
		3.434.616	3.854.166

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2025

in TEUR	Anhang- angabe	2025	2024
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	227.290	223.619
Betriebskostenerlöse	3.2.1.	73.851	80.896
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	65.274	76.503
		366.415	381.019
Sonstige betriebliche Erträge			
		18.519	9.049
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-117.486	-105.243
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-48.247	-55.579
Bruttoergebnis		219.201	229.245
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	354.785	155.758
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-257.684	-155.758
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	97.101	0
Verwaltungsaufwand			
	3.2.4.	-31.565	-44.474
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		284.737	184.772
Abschreibungen			
	3.2.5.	-4.599	-7.856
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	-3.081	65.180
Betriebsergebnis (EBIT)		277.056	242.096
Finanzierungsaufwand			
	3.2.7.	-48.043	-91.357
Finanzierungsertrag			
	3.2.7.	15.737	7.984
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			
	3.2.7.	446	-312
Finanzergebnis		-31.860	-83.685
Ergebnis vor Steuern (EBT)		245.196	158.411
Ertragsteuern			
	3.1.16.	-15.882	-35.528
Konzernjahresergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich		229.314	122.882
Konzernjahresergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	2.4.	-660	-59.356
Konzernjahresergebnis		228.655	63.526
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar			
		228.477	59.609
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich			
		229.248	122.882
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich			
	2.4.	-771	-63.273
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		178	3.917
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich			
		67	0
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich			
	2.4.	111	3.917
Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäftsbereich			
	3.2.8.		
unverwässert = verwässert			
		3,25	0,85
Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem Geschäftsbereich			
	3.2.8.		
unverwässert = verwässert			
		3,26	1,75

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2025

in TEUR	Anhang- angabe	2025	2024
Konzernjahresergebnis		228.655	63.526
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.2.	1.179	-12.663
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	5.1.2.	128	1.561
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	-603	-7.946
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	118	1.710
Währungsrücklage	3.1.10.	-17.287	-8.100
davon Änderungen im Geschäftsjahr		-10.519	-8.100
davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-6.768	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		-16.463	-25.438
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		-494	-2.201
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		99	440
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		3	2
Ertragsteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		0	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		-392	-1.760
Sonstiges Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich		-16.800	-19.976
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich ¹		-55	-7.222
Sonstiges Ergebnis		-16.855	-27.198
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar		-16.855	-26.430
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		0	-768
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres		211.799	36.328
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar		211.622	33.179
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		212.447	102.907
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	2.4.	-826	-69.727
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		178	3.149

¹ Vom sonstigen Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich in Höhe von TEUR -55 (2024: TEUR -7.222) betreffen TEUR -65 (2024: TEUR -9.441) die Bewertung Cashflow-Hed-ge und TEUR 10 (2024: TEUR 2.219) Ertragsteuern Cashflow-Hedge.

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2025

in TEUR	Anhang- angabe	2025	2024
Ergebnis vor Steuern (EBT) aus fortgeführtem Geschäftsbereich		245.196	158.411
Ergebnis vor Steuern (EBT) aus aufgegebenem Geschäftsbereich	2.4.	-8.331	-64.167
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	5.600	5.318
Abschreibungen	3.2.5.	4.644	7.974
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	-97.101	0
Gezahlte Ertragsteuern	3.1.16.	-32.739	-18.149
Finanzergebnis	3.2.7.	32.105	78.811
Operativer Cashflow		149.374	168.198
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		5.945	-19.235
Rückstellungen und andere Verbindlichkeiten		8.738	-7.689
Kurzfristige Verbindlichkeiten		-14.140	24.173
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit		149.917	165.446
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)		-46.403	-37.995
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen		-32	-12
Auszahlungen für Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen		-3.991	-1.103
Einzahlungen aus Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	3.1.3.	9.800	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	2.2.4.	118.772	212.238
Auszahlungen für Immobilienvermögen auf Grund von Erwerben von Tochterunternehmen	2.2.4. 3.1.15.	-5.706	-408.474
Veräußerung von Immobilienvermögen	2.4. 3.2.3. 3.1.15.	254.952	279.261
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	204	4.886
Erhaltene Dividenden	3.1.4.	347	425
Erhaltene Zinsen	3.2.7.	3.899	7.643
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		331.841	56.868

in TEUR	Anhang- angabe	2025	2024
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Rückkauf eigener Aktien	3.1.10.	0	-746
Tilgung Anleihe	3.1.13.	-15.890	-100.000
Ausschüttung nicht beherrschende Anteile		-13.840	-23.991
Geldzufluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	23.500	362.045
Geldabfluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	-89.064	-458.311
Dividendenzahlung	3.1.10.	-450.000	-140.584
Gezahlte Zinsen	3.2.7.	-54.978	-65.460
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-600.272	-427.047
Liquide Mittel 01.01.		236.570	445.070
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	3.1.9.	-6.103	-3.767
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-118.514	-204.733
Liquide Mittel 31.12.¹		111.953	236.570

¹ Die Auswirkungen von Währungsdifferenzen auf den Bestand der liquiden Mittel sind unwesentlich und werden daher nicht gesondert dargestellt.

Die Konzern-Geldflussrechnung enthält eine Analyse aller Zahlungsströme – einschließlich des angegebenen Geschäftsbereichs in Deutschland. Beträge im Zusammenhang mit dem angegebenen Geschäftsbereich nach operativer, Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind im Konzernanhang zum angegebenen Geschäftsbereich angegeben.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR - siehe auch Kapitel 3.1.10. Eigenkapital	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Rücklage für Eigenkapitalinstrumente	Übrige Rücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe
Stand 01.01.2025	255.407	158.347	-5.322	-10.580	3.469	1.134.688	1.536.009	36.502	1.572.512
Konzernjahresergebnis	0	0	0	0	0	228.477	228.477	178	228.655
Sonstiges Ergebnis	0	0	-17.287	823	-396	3	-16.855	0	-16.855
Gesamtergebnis	0	0	-17.287	823	-396	228.481	211.622	178	211.799
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-13.840	-13.840
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	1.092	1.092	1.652	2.744
Ausschüttung für 2024 an Aktionäre ¹	0	0	0	0	0	-500.000	-500.000	0	-500.000
Stand 31.12.2025	255.407	158.347	-22.609	-9.757	3.074	864.261	1.248.723	24.491	1.273.214
Stand 01.01.2024	255.589	158.912	6.340	5.981	5.231	1.216.335	1.648.388	53.453	1.701.841
Konzernjahresergebnis	0	0	0	0	0	59.609	59.609	3.917	63.526
Sonstiges Ergebnis	0	0	-8.100	-16.570	-1.762	2	-26.430	-768	-27.198
Gesamtergebnis	0	0	-8.100	-16.570	-1.762	59.611	33.179	3.149	36.328
Rückkauf eigener Aktien	-182	-565	0	0	0	0	-747	0	-747
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-23.991	-23.991
Sonstige Veränderungen	0	0	-3.563	9	0	-675	-4.229	3.891	-338
Ausschüttung für 2023 an Aktionäre ²	0	0	0	0	0	-140.584	-140.584	0	-140.584
Stand 31.12.2024	255.407	158.347	-5.322	-10.580	3.469	1.134.688	1.536.009	36.502	1.572.512

¹ Die Ausschüttung von TEUR 500.000 im Jahr 2025 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 7,11 je Aktie. Davon gelangten im Geschäftsjahr TEUR 450.000 zur Auszahlung. TEUR 50.000 sind bis 14.10.2026 zur Zahlung fällig.

² Die Ausschüttung von TEUR 140.584 im Jahr 2024 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 2,00 je Aktie und gelangte am 19.12.2024 zur Auszahlung.

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2025

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Das Konzern-Mutterunternehmen der S IMMO Gruppe ist die S IMMO AG mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 9. Tochtergesellschaften bestehen zum Stichtag in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn und Rumänien. Zum 31.12.2025 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. Die S IMMO Gruppe beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels und Einkaufszentren.

Die S IMMO AG, Wien, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Die CPI Property Group S.A. stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf. 100 % der Anteile werden direkt von der CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) gehalten. Der Konzernabschluss der CPI Property Group S.A. wird am Unternehmenssitz in Luxemburg veröffentlicht.

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den zum Bilanzstichtag verpflichtend anzuwendenden IFRS Accounting Standards, einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs.1 UGB erstellt.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogener Unternehmen ist der 31.12.

Der Konzernabschluss ist in 1.000 Euro („TEUR“), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden im Rahmen der Schulden- bzw. Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert. Ebenso werden Zwischenergebnisse bei der konzerninternen Übertragung von Liegenschaften eliminiert.

2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.2.1. Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen (Tochtergesellschaften), die unter dem beherrschenden Einfluss (Kontrolle) des Mutterunternehmens stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Ein beherrschender Einfluss besteht, wenn das Mutterunternehmen direkt oder indirekt in der Lage ist, die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu erlangen und die Finanz- und Geschäftspolitik des Unternehmens derart zu bestimmen, um daraus die Höhe der Renditen des Beteiligungsunternehmens zu beeinflussen (Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen). Die Einbeziehung einer Tochtergesellschaft beginnt mit dem Zeitpunkt der Erlangung des beherrschenden Einflusses und endet bei dessen Wegfall.

Als Erwerbszeitpunkt wird jener Zeitpunkt bestimmt, an dem die Beherrschung über das Beteiligungsunternehmen erlangt wird.

Liegen bei Erwerbsvorgängen Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 vor, werden diese nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Beurteilung, ob eine Transaktion den Erwerb eines Geschäftsbetriebs umfasst, erfolgt dabei im Rahmen einer kritischen Analyse der relevanten Strukturen und Prozesse. Gegebenenfalls wird ein optionaler Test zur Ermittlung der Konzentration des beizulegenden Zeitwerts durchgeführt, um zu beurteilen, ob eine Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten als Geschäftsbetrieb einzustufen ist.

Erlangt die Gesellschaft bei einem Kauf die Beherrschung über einen Geschäftsbetrieb, werden die mit dem Unternehmenserwerb verbundenen Kosten, wie zum Beispiel Due-Diligence-, Bewertungs- und sonstige Fachberatungsgebühren, als Aufwand in den Perioden erfasst, in denen die Kosten angefallen sind. Die Anschaffungskosten für den Erwerb des Geschäftsbetriebs werden dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren übernommenen Nettovermögens gegenübergestellt, um einen eventuellen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ein positiver Unterschiedsbetrag wird als Firmenwert erfasst. Falls der Betrag negativ ist, werden die zu Grunde liegenden Kalkulationen und Annahmen noch einmal überprüft und der entsprechende Betrag nur dann erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn diese nochmalige kritische Würdigung der Ansetzbarkeit und Bewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden einen negativen Unterschiedsbetrag ergibt.

Bei dem Erwerb von Immobilienunternehmen, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen, werden zugegangene finanzielle Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Summe der so bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Schulden wird anschließend vom Transaktionspreis abgezogen. Der Transaktionspreis inkludiert direkt dem Erwerb des Immobilienunternehmens zuordenbare Nebenkosten. Der verbleibende Transaktionspreis wird dann auf die verbleibenden identifizierbaren Vermögenswerte (im Wesentlichen Immobilienvermögen) basierend auf deren relativen beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt des Erwerbs allokiert.

Änderungen der Anteile an Tochterunternehmen, die nicht zum Entstehen oder zum Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Die vom Konzern und entsprechend die von den beherrschenden Gesellschaftern gehaltenen anteiligen Buchwerte werden so angepasst, dass sie die Änderungen der Beteiligungsquoten entsprechend widerspiegeln. Die Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung wird im Eigenkapital erfasst und den Aktionär:innen der S IMMO AG zugeordnet.

Bei Verlust der Beherrschung über ein Tochterunternehmen werden die zurechenbaren Vermögenswerte und Schulden unter Zugrundelegung der Einzelveräußerungsfiktion sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Die Umwertung allenfalls zurückbehaltener Anteile auf den beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung erfolgt über die Gewinn- und Verlustrechnung und stellt den Ausgangspunkt für die zukünftige Bewertung als assoziiertes Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder als Beteiligung dar. Bei der Erlangung der Kontrolle über ein existierendes Gemeinschafts- oder assoziiertes Unternehmen ist der zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil mit dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu bewerten.

2.2.2. Nicht beherrschende Anteile

Die S IMMO Gruppe bewertet nicht beherrschende Anteile mit dem proportionalen Anteil an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Tochterunternehmens. Die bilanziellen Auswirkungen von Änderungen der Anteilsquoten der nicht beherrschenden Anteile werden, wie unter 2.2.1. dargelegt, erfasst.

2.2.3. Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Unternehmen, bei denen das Mutterunternehmen direkt oder indirekt die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben (in der Regel durch mittel- oder unmittelbare Stimmrechtsanteile von 20 % bis 50 %), und Gemeinschaftsunternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungskosten angesetzt. Für die nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlich geführten Unternehmen wird der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung nach den gleichen Grundsätzen wie bei vollkonsolidierten Gesellschaften ermittelt. Der Geschäfts- oder Firmenwert, der aus der Anschaffung eines at equity einbezogenen Unternehmens resultiert, ist in dessen Buchwert enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Er wird als Bestandteil der Beteiligung an dem at equity einbezogenen Unternehmen auf Wertminderung überprüft. Der Anteil der S IMMO AG am Ergebnis des at equity einbezogenen Unternehmens wird nach dem Erwerbszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der Anteil am sonstigen Ergebnis wird im sonstigen Ergebnis in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die kumulierten anteiligen Veränderungen erhöhen bzw. vermindern den Buchwert der Anteile. Übersteigen die der S IMMO AG zurechenbaren Verluste des At-equity-Unternehmens den Buchwert des Anteils, werden keine Verlustanteile erfasst, es sei denn, es resultieren daraus Verpflichtungen. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert. Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen zwischen der S IMMO AG und ihren

At-equity-Unternehmen werden entsprechend dem Anteil von der S IMMO AG eliminiert.

Verringern sich die Eigentumsanteile an at equity bilanzierten Unternehmen und wird die Equity-Methode weiterhin angewandt, wird der Teil des zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinns oder Verlusts, der auf die Verringerung der Beteiligungsquote entfällt, aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert, falls dieser Gewinn oder Verlust bei der Veräußerung der dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden erfolgswirksam umgegliedert werden müsste.

2.2.4. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der S IMMO AG 76 (2024: 95) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar von der S IMMO AG beherrscht werden, einbezogen (vollkonsolidiert) sowie 2 (2024: 3) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2025
Im Geschäftsjahr 2025 haben keine Erwerbe von Tochterunternehmen stattgefunden.

Im ersten Halbjahr 2025 wurden die bisher vollkonsolidierten und zum 31.12.2024 in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden ausgewiesenen Gesellschaften REGA Property Invest s.r.o., Tschechien, und E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH, Österreich, veräußert.

Im zweiten Halbjahr 2025 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft Duna Szálloda Zrt, Ungarn, veräußert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der Veräußerungen auf die Bilanzposten sowie auf das Ergebnis aus der Entkonsolidierung:

in TEUR	Rega Property Invest s.r.o.	E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	Duna Szálloda Zrt	Summe Buchwert
Kurzfristige Vermögenswerte				
zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	31.300	28.110	43.158	102.568
zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.487	5.680	3.281	10.448
zur Veräußerung gehaltene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	630	0	7.405	8.035
Summe Vermögenswerte	33.417	33.790	53.844	121.051
zur Veräußerung gehaltenes Fremdkapital	-21.833	-9.351	-30.343	-61.527
Summe veräußertes Nettovermögen	11.584	24.439	23.501	59.524
In Zahlungsmitteln erhaltene Gegenleistung	17.214	24.446	84.812	126.472
Offene Kaufpreisforderung	0	0	1.421	1.421
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-11.584	-24.439	-23.501	-59.524
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung	0	0	6.767	6.767
Ergebnis aus der Entkonsolidierung	5.630	7	69.499	75.136
In Zahlungsmitteln erhaltene Gegenleistung	17.214	24.446	84.812	126.472
Abzüglich veräußerter Bestand an Zahlungsmitteln	-630	0	-7.405	-8.035
Netto-Zuflüsse an Zahlungsmitteln	16.584	24.446	77.407	118.437

In der Konzern-Geldflussrechnung sind in der Zeile „Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen“ zusätzlich zu den in der Tabelle gezeigten TEUR 118.437 noch weitere TEUR 336 enthalten. Diese resultieren aus einer nachträglichen Kaufpreisanpassung einer zum 31.12.2024 veräußerten Tochtergesellschaft.

Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2024

Im zweiten Quartal 2024 wurden die Baudry Beta, a.s., Tschechien, die CPI Národní, s.r.o., Tschechien, die CPI Shopping Teplice, a.s., Tschechien, die Farhan, a.s., Tschechien, die Marissa Tau, a.s., Tschechien, und die Na Poříčí, a.s., Tschechien, im Wege von Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Die Kaufpreise (inklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 6.781 (Baudry Beta, a.s.), TEUR 122.955 (CPI Národní, s.r.o.), TEUR 10.253 (CPI Shopping Teplice, a.s.), TEUR 112 (Farhan, a.s.), TEUR 13.130 (Marissa Tau, a.s.) und TEUR 21.943 (Na Poříčí, a.s.) bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im Fremdkapital enthaltenen

Darlehen in Höhe von TEUR 10.453 (Baudry Beta, a.s.), TEUR 82.483 (CPI Národní, s.r.o.), TEUR 43.374 (CPI Shopping Teplice, a.s.), TEUR 54.753 (Farhan, a.s.), TEUR 16.125 (Marissa Tau, a.s.) und TEUR 28.552 (Na Poříčí, a.s.) wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt.

Im Zuge dieses Erwerbs wurden auch Zinsderivate übertragen, die mit dem positiven beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in Höhe von TEUR 13.767 in der übergeordneten Zwischenholdinggesellschaft erfasst wurden. Dadurch haben sich die Anschaffungskosten des erworbenen Immobilienvermögens entsprechend reduziert.

Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei den neu konsolidierten Gesellschaften nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Die übernommenen Immobilienbesitzgesellschaften wiesen zum Zeitpunkt des Zugangs folgende Buchwerte aus:

in TEUR	Baudry Beta, a.s.	CPI Národní, s.r.o.	CPI Shopping Teplice, a.s.	Farhan, a.s.	Marissa Tau, a.s.	Na Poříčí, a.s.	Summe Buchwert
Langfristige Vermögenswerte							
Immobilienvermögen ¹	17.098	206.627	52.766	56.726	29.495	51.877	414.589
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	1.369	693	294	1	0	2.356
Kurzfristige Vermögenswerte							
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	54	2.447	661	3.060	717	1.507	8.446
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	2	733	212	47	114	234	1.341
Summe Vermögenswerte	17.154	211.176	54.332	60.127	30.327	53.617	426.732
Langfristiges Fremdkapital	-245	-4.412	-1.352	-52.838	-16.351	-28.995	-104.193
Kurzfristiges Fremdkapital	-10.129	-83.808	-42.727	-7.176	-846	-2.679	-147.365
Summe zugegangener Buchwerte	6.781	122.955	10.253	112	13.130	21.943	175.174

¹ Beim Immobilienvermögen wurden kaufpreisrelevante Positionen in Höhe von TEUR 74.331 verkehrswertmindernd allokiert, welche in späterer Folge zu einer Aufwertung geführt haben.

Im zweiten Quartal 2024 wurden die bisher vollkonsolidierten Gesellschaften Tölz Immobilien GmbH, Deutschland, S Immo Geschäftsimmobilien GmbH, Deutschland, Lützw-Center GmbH, Deutschland, S IMMO Berlin II GmbH, Deutschland, und S IMMO Berlin III GmbH, Deutschland, ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o., Tschechien, Savska 32 d.o.o., Kroatien, sowie Zagrebtower d.o.o., Kroatien, veräußert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der Veräußerungen auf die Bilanzposten sowie auf das Ergebnis aus der Entkonsolidierung:

in TEUR	Tölz Immobilien GmbH	S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	Lützow-Center GmbH	S IMMO Berlin II GmbH	S IMMO Berlin III GmbH	ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o.	Savska 32 d.o.o.	Zagreb-tower d.o.o.	Summe Buchwert
Langfristige Vermögenswerte									
Immobilienvermögen	31.132	17.073	71.392	22.642	18.493	0	0	0	160.732
Kurzfristige Vermögenswerte									
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	110	346	752	23	195	0	0	0	1.426
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.842	3.391	1.352	383	477	0	0	0	7.445
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	22.000	26.200	50.055	98.255
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0	0	0	1.055	666	1.968	3.689
Zur Veräußerung gehaltene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	0	0	0	0	359	995	1.052	2.406
Summe Vermögenswerte	33.084	20.810	73.496	23.048	19.165	23.414	27.861	53.075	273.953
Langfristiges Fremdkapital	-17.370	-11.417	-28.317	-3.040	-11.898	0	0	0	-72.042
Kurzfristiges Fremdkapital	-350	-6.710	-160	-46	-143	0	0	0	-7.409
Zur Veräußerung gehaltenes Fremdkapital	0	0	0	0	0	-13.795	-16.839	-20.395	-51.030
Summe abgegangener Buchwerte	15.364	2.683	45.019	19.962	7.124	9.619	11.023	32.679	143.473
In Zahlungsmitteln erhaltene Gegenleistung	30.982	11.297	69.187	20.448	18.882	21.824	12.227	32.263	217.110
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-15.364	-2.683	-45.019	-19.962	-7.124	-9.619	-11.023	-32.679	-143.473
Ergebnis aus der Entkonsolidierung	15.618	8.614	24.168	486	11.758	12.205	1.204	-416	73.637
In Zahlungsmitteln erhaltene Gegenleistung	30.982	11.297	69.187	20.448	18.882	21.824	12.227	32.263	217.110
Abzüglich veräußerter Bestand an Zahlungsmitteln	-1.842	-3.391	-1.352	-383	-477	-359	-995	-1.052	-9.851
Netto-Zuflüsse an Zahlungsmitteln	29.140	7.906	67.835	20.065	18.405	21.465	11.232	31.211	207.259

Übersicht Konsolidierungskreis 2025 auf Gesellschaftsbasis

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2025	Nominalkapital 2024	Konzernanteil 2025 %	Konzernanteil 2024 %	Landeswährung 2025	Landeswährung 2024	Konsolidierungsart 2025	Konsolidierungsart 2024
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	A, Wien	48.000.000	48.000.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE CZ Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
German Property Invest Immobilien GmbH	A, Wien	38.932	38.932	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	VK
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	A, Wien	145.346	145.346	100	100	EUR	EUR	VK	VK
AKIM Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	N/A	35.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
E.I.A. eins Immobilieninvestitions-gesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H. & Co. KG	A, Wien	8.299.238	8.299.238	91,42	91,42	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Neutorgasse 2-8 Projektverwertungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
QBC Management und Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
S IMMO Property Invest GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Eins GmbH	A, Wien	N/A	35.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Property Vier GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Fünf GmbH	A, Wien	N/A	35.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Property Sechs GmbH	A, Wien	N/A	35.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Property Sieben GmbH	A, Wien	N/A	35.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Property Acht GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Neun GmbH	A, Wien	N/A	35.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Property Zehn GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Elf GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Zwölf GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	VK
Nusku Beteiligungsverwaltungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Nergal Immobilienverwertungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	VK
Nergal Immobilienverwertungs GmbH E58 & Co KG	A, Wien	N/A	10.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
Nergal Immobilienverwertungs GmbH M3 & Co KG	A, Wien	N/A	10.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Group Finance GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
"Wienerberg City" Errichtungsges.m.b.H.	A, Wien	1.816.821	1.816.821	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Bauteile C+D Errichtungsges.m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Bauteile A+B Errichtungsges.m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Projekt RDSF GmbH & Co KG	A, Wien	N/A	10.000	N/A	100	EUR	EUR	N/A	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2025	Nominal-kapital 2024	Konzern-anteil 2025 %	Konzern-anteil 2024 %	Landes-währung 2025	Landes-währung 2024	Konsoli-dierungs-art 2025	Konsoli-dierungs-art 2024
SPORADICUS GmbH & Co KG ¹	A, Wien	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Vantage Park GP S.à.r.l. ¹	LUX, Luxemburg	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Vantage Park Beta Holding S.à.r.l. & Co. KG ¹	D, Osnabrück	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Vantage Park Beta Immobilien S.à.r.l. & Co. KG ¹	D, Osnabrück	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Vantage Park Alpha Holding S.à.r.l. & Co. KG ¹	D, Osnabrück	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Vantage Park Alpha Immobilien S.à.r.l. & Co. KG ¹	D, Osnabrück	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
REGA Property Invest s.r.o.	CZ, Prag	N/A	200.000	N/A	100	N/A	CZK	N/A	VK
CD Property s.r.o.	CZ, Prag	200.000	200.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
CPI Office Prague, s.r.o.	CZ, Prag	2.000.000	2.000.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Lucemburská 46, a.s.	CZ, Prag	150.000.000	150.000.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
ZET.office, a.s.	CZ, Prag	2.000.000	2.000.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
SC Czech AHG, s.r.o.	CZ, Prag	10.000	10.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
CPI Office Business Center, s.r.o.	CZ, Prag	100.000	100.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Futurum KH Shopping, s.r.o.	CZ, Prag	200.000	200.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.	CZ, Prag	400.000	400.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
CPI Shopping MB, a.s.	CZ, Prag	4.000.000	4.000.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Baudry Beta, a.s.	CZ, Prag	2.200.000	2.200.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
CPI Národní, s.r.o.	CZ, Prag	100.000	100.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
CPI Shopping Teplice, a.s.	CZ, Prag	4.000.000	4.000.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Marissa Tau, a.s.	CZ, Prag	4.000.000	4.000.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Na Poříčí, a.s.	CZ, Prag	66.975.000	66.975.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Farhan a.s.	CZ, Prag	130.540.000	130.540.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Ikaruspark GmbH	D, Berlin	N/A	25.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Germany GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	VK
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	D, Berlin	N/A	25.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	D, Berlin	N/A	25.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	D, Berlin	N/A	100.000	N/A	85,32	N/A	EUR	N/A	VK
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	D, Berlin	N/A	750.000	N/A	89,67	N/A	EUR	N/A	VK
Maior Domus Hausverwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property II GmbH	D, Berlin	N/A	25.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Berlin I GmbH	D, Berlin	N/A	25.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Berlin V GmbH	D, Berlin	N/A	25.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Berlin VI GmbH	D, Berlin	N/A	25.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Berlin Finance GmbH	D, Berlin	N/A	25.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK
Bank-garázs Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Kft.	H, Budapest	110.000.000	110.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Maros utca Kft.	H, Budapest	4.000.000	4.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
BUDA Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Duna Szálloda Zrt.	H, Budapest	N/A	5.000.000	N/A	100	N/A	HUF	N/A	VK
City Center Irodaház Kft.	H, Budapest	44.370.000	44.370.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital 2025	Nominal- kapital 2024	Konzern- anteil 2025 %	Konzern- anteil 2024 %	Landes- wäh- rung 2025	Landes- wäh- rung 2024	Konsoli- dierungs- art 2025	Konsoli- dierungs- art 2024
Nagymező Kft.	H, Budapest	462.590.000	462.590.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft.	H, Budapest	6.674.082	6.674.082	89,90	89,90	HUF	HUF	VK	VK
S IMMO APM Hungary Kft.	H, Budapest	20.000.000	20.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Essence Garden Kft.	H, Budapest	5.000.000	5.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Váci 113 Offices B Hungary Kft.	H, Budapest	6.000.000	6.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Talent Ágazati Képzőközpont Nonprofit Kft.	H, Budapest	N/A	3.250.000	N/A	20	N/A	HUF	N/A	E
BudaPart Auratus Kft.	H, Budapest	4.070.000	4.070.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Gateway Office Park Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
BC 99 Office Park Kft.	H, Budapest	280.640.000	280.640.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Arena Corner Kft.	H, Budapest	4.000.000	4.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Átrium Park Kft.	H, Budapest	6.010.000	6.010.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Andrássy Real Kft.	H, Budapest	12.030.000	12.030.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCIAL SUDULUI (SDCS) SRL	RO, Bukarest	157.642.390	157.642.390	100	100	RON	RON	VK	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO, Bukarest	18.852.144	18.852.144	100	100	RON	RON	VK	VK
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO, Bukarest	23.732.000	23.732.000	100	100	RON	RON	VK	VK
S IMMO APM ROMANIA S.R.L.	RO, Bukarest	500.000	500.000	100	100	RON	RON	VK	VK
SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L.	RO, Bukarest	11.793.400	11.793.400	100	100	RON	RON	VK	VK
SPC DELTA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO, Bukarest	13.792.510	13.792.510	100	100	RON	RON	VK	VK
SPC SIGMA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO, Bukarest	13.255.000	13.255.000	100	100	RON	RON	VK	VK
EXPO BUSINESS PARK S.R.L.	RO, Bukarest	41.030.020	41.030.020	100	100	RON	RON	VK	VK
Galvániho Business Centrum, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 2, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
IPD – International Property Development, s. r. o.	SK, Bratislava	33.194	33.194	60	60	EUR	EUR	E	E
SIAG Fachmarktzentren, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Hotel Bratislava, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 4, s. r. o.	SK, Bratislava	33.195	33.195	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Multipurpose Center, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Croatia d.o.o.	HR, Zagreb	N/A	9.280	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK

¹ Erst- und Entkonsolidierung im Jahr 2025

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochterunternehmen sowie nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wird die funktionale Währung anhand des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist, bestimmt. Eine wesentliche Determinante ist hierbei jene Währung, in der der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren- und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird. Wenn die funktionale Währung eines Tochterunternehmens nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zu Grunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt.

Für den überwiegenden Teil der in Rumänien und Ungarn tätigen Tochterunternehmen hat das Management den Euro als funktionale Währung festgelegt. Bei der Entscheidung wurde berücksichtigt, dass die genannten Volkswirtschaften in Bezug auf ihre makroökonomische Entwicklung vom Euroraum erheblich beeinflusst werden. Darüber hinaus schließt die S IMMO in diesen Ländern die Mietverträge zum überwiegenden Teil in

Euro ab. Die Immobilienfinanzierungen erfolgen ebenfalls in Euro.

Bei zwei in Ungarn tätigen Tochterunternehmen entspricht die funktionale Währung der Landeswährung. Auch bei den seit 2023 neu erworbenen tschechischen Tochterunternehmen bzw. bei dem neu gegründeten tschechischen Tochterunternehmen entspricht die funktionale Währung der Landeswährung. Bei denjenigen Gesellschaften der S IMMO Gruppe, bei denen die Landeswährung der funktionalen Währung entspricht, erfolgt die Umrechnung von der funktionalen Währung in die Konzernberichtswährung gemäß IAS 21 wie folgt:

- (a) Vermögenswerte und Schulden zum Stichtagskurs
- (b) Erträge und Aufwendungen zum Periodendurchschnittskurs
- (c) Eigenkapital zu historischen Kursen
- (d) Alle sich daraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden als Währungsumrechnungsrücklage im Eigenkapital angesetzt.

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

	Tschechien CZK	Ungarn HUF	Rumänien RON
Stichtagskurs 31.12.2025	24,237	385,150	5,097
Durchschnittskurs 2025	24,690	397,777	5,042
Stichtagskurs 31.12.2024	25,185	411,350	4,974
Durchschnittskurs 2024	25,156	397,068	4,975

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt oder Bewertungszeitpunkt bei Neubewertungen in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen sowie aus der Umrechnung zum Stichtagskurs von in Fremdwährung geführten monetären Vermögenswerten und Schulden resultieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

2.4. Aufgegebener Geschäftsbereich: Segment Deutschland

Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG haben im zweiten Quartal 2024 entschieden, sich sukzessive aus dem deutschen Markt zurückzuziehen. In diesem Zusammenhang prüft die Gesellschaft Einzel- und Portfolio-Verkäufe. Beim Segment Deutschland handelt es sich um einen wesentlichen geografischen Geschäftsbereich. Zum 31.12.2024 sowie zum 31.12.2025 erfüllten alle zum Stichtag noch nicht veräußerten Immobilien in Deutschland die Kriterien gemäß IFRS 5 und werden entsprechend als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und zusammen mit den bereits veräußerten deutschen Vermögenswerten und Schulden als aufgegebener Geschäftsbereich dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–12/2025 als auch in der Vergleichsperiode 01–12/2024 in einer separaten Zeile dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der S IMMO bleiben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt. Von den im Geschäftsjahr 2025 erfassten Verkaufserlösen in Höhe von TEUR 69.078 für Asset Deals flossen bereits Teilzahlungen in Höhe von TEUR 17.665 im Geschäftsjahr 2024 (siehe 3.1.5). Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Erlöse		
Mieterlöse	1.250	20.401
Betriebskostenerlöse	-636	5.765
	614	26.166
Sonstige betriebliche Erträge	175	1.145
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-1.262	-14.621
Bruttoergebnis	-473	12.690
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	97.187	341.224
Buchwerte veräußerter Immobilien	-97.187	-341.224
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-5.050	-11.115
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	-5.522	1.575
Abschreibungen	-45	-118
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-2.519	-70.498
Betriebsergebnis (EBIT)	-8.086	-69.041
Finanzierungsaufwand	-188	4.790
Finanzierungsertrag	-57	84
Finanzergebnis	-245	4.874
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-8.331	-64.167
Ertragsteuern	7.671	4.811
Konzernjahresergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-660	-59.356
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar	-771	-63.273
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	111	3.917

In der Konzerngeldflussrechnung der S IMMO bleiben Transaktionen und Zahlungsströme zwischen dem aufgegebenen und dem fortgeführten Geschäftsbereich eliminiert. Die Konzerngeldflussrechnung des aufgegebenen Geschäftsbereichs stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

in TEUR	2025	2024
Operativer Cashflow	-15.441	-4.356
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	75.875	298.072
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-188	-62.019
Nettocashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	60.246	231.697

Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden des Segments Deutschland, welches als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde, setzt sich zum 31.12.2025 wie folgt zusammen:

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (aus aufgegebenem Geschäftsbereich Segment Deutschland)

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Vermietete Immobilien	909	97.867
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	40.150	42.972
Latente Steuern	2	33
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	66
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	7.896
Andere Vermögenswerte	47	42
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	443	3.641
	41.552	152.517

Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (aus aufgegebenem Geschäftsbereich Segment Deutschland)

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	1
Latente Steuern	0	3.884
Laufende Ertragsteerverbindlichkeiten	1	1.188
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	119
Andere Verbindlichkeiten	84	343
	91	5.535

Finanzverbindlichkeiten des Segments Deutschland in Höhe von TEUR 2.529 (31.12.2024: TEUR 9.898) werden gemäß Vereinbarung vom bisherigen Eigentümer S IMMO AG im Zuge der Veräußerung getilgt und sind daher nicht unter den Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen.

2.5. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

2.5.1. Neue und geänderte Standards, die im Jahr 2025

Anwendung finden

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2025 erstmals angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die S IMMO	Auswirkungen auf die S IMMO
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IAS 21	Änderungen an IAS 21 – Mangel an Umtauschbarkeit	15.08.2023 (12.11.2024)	01.01.2025	Nein

Die Änderungen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO Group haben.

2.5.2. Standards, Interpretationen und Änderungen zu publizierten Standards, die 2025 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und nicht vorzeitig angewendet wurden

Es wurden folgende Standards und Interpretationen eingeführt oder geändert, welche jedoch für das Geschäftsjahr 2025 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht geplant.

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die S IMMO	Auswirkungen auf die S IMMO
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 – Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	30.05.2024 (27.05.2025)	01.01.2026	Nein
Jährliche Verbesserungen – Ausgabe 11	IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7	18.07.2024 (09.07.2025)	01.01.2026	Nein
IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 – Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität	18.12.2024 (30.06.2025)	01.01.2026	Nein
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	09.04.2024 (13.02.2026)	01.01.2027	Ja

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (noch nicht übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die S IMMO	Auswirkungen auf die S IMMO
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	09.05.2024	01.01.2027	Nein
IAS 21	Änderungen an IAS 21 – Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	13.11.2025	01.01.2027	Nein

IFRS 18 Darstellung und Offenlegung in Abschlüssen

Wie bereits im Vorjahr berichtet, veröffentlichte das IASB im April 2024 den neuen Standard zur Darstellung und Offenlegung in Abschlüssen, der IAS 1 ersetzt, und führt damit neue Anforderungen für die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung inklusive definierter Summen und Zwischensummen ein.

Die CPI Property Group betreibt als oberste Muttergesellschaft der S IMMO Group ein zentral gesteuertes Projekt zur Anwendung des IFRS 18 und ist für die Implementierung verantwortlich.

Die Anwendung des neuen Standards wird wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzernabschlusses der S IMMO Group haben sowie zu einigen Änderungen bei der Ermittlung und Präsentation der Geldflussrechnung führen, wobei die konkreten Auswirkungen auf den Konzernabschluss derzeit im Detail evaluiert werden und umfassen aus heutiger Sicht im Wesentlichen:

- Darstellung sämtlicher Aufwendungen und Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung in einer der fünf Kategorien (betriebliche Aufwendungen/Erträge, Investitionsaufwendungen/-erträge, Finanzierungsaufwendungen/-erträge, Ertragsteuern, aufgegebene Geschäftsbereiche) inklusive definierter Zwischensummen
- Offenlegung der vom Management für die Konzernsteuerung definierten Erfolgskennzahlen („Management-defined Performance Measures“, kurz: MPMs)
- Änderungen des Ausweises einzelner Positionen der Geldflussrechnung (z.B. erhaltene/gezahlte Zinsen)

Im weiteren Projektfortschritt wird die neu erstellte Berichtsstruktur, gemäß den Anforderungen von IFRS 18, erstellt und sukzessive in allen Konzerngesellschaften ausgerollt sowie in den jeweiligen Reporting- und Konsolidierungssystemen eingerichtet. Die S IMMO Group wird ab dem 01.01.2027, inklusive der Anpassung der Vergleichsperiode, in der neuen Struktur gemäß IFRS 18 berichten.

Die übrigen für die S IMMO Group voraussichtlich anwendbaren Änderungen an Standards werden evaluiert und mit dem Datum der voraussichtlichen Anwendungspflicht angewendet. Es wird davon ausgegangen, dass die noch nicht angewendeten neuen bzw. geänderten Standards mit Ausnahme von IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss – voraussichtlich keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der S IMMO Group haben werden.

2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

2.6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Wertansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt branchenüblich nach dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts (fair value model). Die Gruppe stuft Immobilien, die zur Erzielung von Miet- und Pächterträgen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, sowie unbebaute Grundstücke als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ein. Nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40 fallen Immobilien, die zum Verkauf erworben wurden, vom Unternehmen selbst genutzt werden oder nach erfolgter Entwicklung verkauft werden sollen und in den Anwendungsbereich von IAS 2 fallen.

Durch die Anwendung des Zeitwertmodells werden das Immobilienvermögen sowie die Grundstücke zum jeweiligen Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die daraus entstehenden Veränderungen zum Buchwert vor Neubewertung werden erfolgswirksam im Ergebnis aus der Immobilienbewertung erfasst.

Die Diversität der mit dem beizulegenden Zeitwert erfassten Immobilien erfordert eine sorgfältige Auswahl der jeweils passenden Bewertungsmethode sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl, bei der Faktoren wie Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld und Bauqualität Berücksichtigung finden.

Kosten der laufenden Instandhaltung werden sofort im Gewinn oder Verlust erfasst. Zur Aktivierung kommt es dann, wenn sich aus den Ausgaben ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

2.6.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die von der S IMMO Gruppe selbst betrieben werden. Der Geschäftsbereich dieser Hotels umfasst die Zimmervermietung sowie die Gastronomie. Die Hotels werden großteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der S IMMO Gruppe liegt. Daher fallen derartige Hotels nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und sind als Sachanlagen gemäß IAS 16 zu behandeln.

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien (selbst betriebenen Hotels) und des sonstigen Sachanlagevermögens erfolgt nach dem Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16. Dementsprechend werden die Immobilien zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfasst und diese in den Folgejahren um planmäßige Abschreibungen sowie etwaige Wertminderungen (siehe 2.6.5.1.) reduziert. Wesentliche Komponenten, die unterschiedliche Nutzungsdauern haben, werden separat bilanziert und abgeschrieben.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts oder – sofern einschlägig – als separater Vermögenswert erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern daraus zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten zuverlässig ermittelt werden können. Der Buchwert der Teile, die ersetzt wurden, wird ausgebucht. Aufwendungen für Reparaturen und Wartungen, die keine wesentliche Ersatzinvestition darstellen (Day-to-Day-Servicing), werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Gewinne und Verluste aus Abgängen von Sachanlagen werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und den Buchwerten ermittelt und, sofern es sich um Immobilien handelt, unter dem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Diese beträgt für:

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Selbst betriebene Hotels/Gebäude	5	30
Sonstige Sachanlagen/Maschinen und maschinelle Anlagen	3	9

2.6.3. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte stellen nach IAS 38 identifizierbare, nicht monetäre Vermögenswerte ohne physische Substanz dar. Die Ansatzkriterien für immaterielle Vermögenswerte sind Identifizierbarkeit, Verfügungsmacht über den Vermögenswert, künftiger wirtschaftlicher Nutzen, die Zurechenbarkeit des Nutzenzuflusses auf den immateriellen Vermögenswert und eine verlässliche Ermittlung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Bei den immateriellen Vermögenswerten der S IMMO handelt es sich im Wesentlichen um Software.

2.6.4. Finanzinstrumente

2.6.4.1. Originäre Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe teilt ihre Finanzinstrumente entsprechend IFRS 9 in folgende Kategorien ein:

Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI)

Diese Kategorie umfasst Eigenkapitalinstrumente, die nicht zum Handel gehalten werden und für welche die S IMMO das Wahlrecht zur Bilanzierung im sonstigen Ergebnis gewählt hat. Das Wahlrecht kann nur beim erstmaligen Ansatz gewählt werden und ist unwiderruflich, besteht aber für jeden Vermögenswert separat. Die S IMMO bewertet eine Beteiligung erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert.

Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL)

In dieser Kategorie sind Eigenkapitalinstrumente erfasst, welche nicht zum Handel gehalten werden und für welche die FVOCI-Option nicht angewandt wurde. Es handelt sich hierbei um Anteile an nicht konsolidierten Gesellschaften.

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

Finanzielle Vermögenswerte, die keine Eigenkapitalinstrumente sind und das SPPI-Kriterium erfüllen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die Zielsetzung des Geschäftsmodells darin besteht, den finanziellen Vermögenswert zu behalten und die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen. Zinserträge, Impairments und Fremdwährungseffekte sowie Gewinne und Verluste aus dem Abgang sind für diese Kategorie in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten der S IMMO sind mehrheitlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Derivate sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die S IMMO Gruppe berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Credit Value Adjustments (CVA) und Debt Value Adjustments (DVA) werden seit dem dritten Quartal 2025 wegen Unwesentlichkeit nicht mehr berücksichtigt.

Die S IMMO Gruppe weist die Finanzinstrumente in folgenden Posten der Bilanz aus (Klassen):

- Beteiligungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Anleiheverbindlichkeiten
- Sonstige Finanzverbindlichkeiten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Bei Finanzvermögen, für das kein aktiver Markt besteht, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts durch Anwendung von Bewertungsmodellen. Diese umfassen die Herleitung des beizulegenden Zeitwerts aus aktuellen Transaktionen von ähnlichen Finanzinstrumenten, aus Barwerten künftiger Zahlungsströme (Discounted-Cashflow-Modelle) oder mit Hilfe von mathematischen Rechenmodellen.

2.6.4.2. Derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung

Die S IMMO Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinscaps und Zinsswaps), um das bestehende Zinsrisiko zu steuern. Die derivativen Finanzinstrumente werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Geschäftszweck der S IMMO Gruppe umfasst den Kauf und die Entwicklung von Immobilien, um aus Vermietung bzw. späteren Verkäufen per saldo positive Cashflows zu erzielen. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von langfristigen Fremdkapital in Form von Hypothekarkrediten bzw. sonstigen Finanzverbindlichkeiten. Im Wesentlichen werden variabel verzinsten Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, üblicherweise der Drei-Monats-EURIBOR, gekoppelt ist, abgeschlossen.

Die Risikomanagementstrategie der S IMMO Gruppe ist die Absicherung des Zinsänderungsrisikos (d. h. die Variabilität des Basiszinssatzes) mittels gegenläufiger Derivatgeschäfte, um fixe Zahlungsströme zu zahlen und somit Immobilienprojekte langfristig besser kalkulierbar zu machen. Das Ziel des Cashflow-Hedgings in der S IMMO Gruppe besteht in der Absicherung von Zinszahlungen aus variabel verzinsten Krediten durch das Eingehen entsprechender Zinsderivate.

Gesichertes Risiko

Das gesicherte Zinsrisiko ist ein liquider Marktzinssatz, nämlich der EURIBOR. Der EURIBOR ist ein identifizierbarer und gesondert bewertbarer Teil des Zinsrisikos von zinstragenden finanziellen Verbindlichkeiten.

Sicherungsinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die auf Grund der den Grundgeschäften gegenläufigen Positionen die erwarteten Veränderungen der Cashflows, insbesondere auf Grund der Änderung des Zinsniveaus, in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente (Hedging Instruments) werden derzeit Zinsswaps eingesetzt. Zum Stichtag 31.12.2025 wurde für Zinsswaps mit einem Nominale von TEUR 574.015 (31.12.2024: TEUR 570.154) Hedge Accounting angewendet. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts dieser derivativen Finanzinstrumente wird erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis, der ineffektive Teil aufwandswirksam im Finanzergebnis erfasst. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Ineffektivitäten erfolgswirksam erfasst.

Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Cashflow-Hedge nicht mehr gegeben sind. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Derivatbewertungseffekte inklusive latenter Steuern in Höhe von TEUR -484 (2024: TEUR -6.236) vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

Um die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Cashflow-Hedge zu erfüllen, dokumentiert die S IMMO Gruppe bei Abschluss des Derivatgeschäfts/der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel ihres Risikomanagements sowie die zu Grunde liegende Strategie bei Abschluss von Sicherungsgeschäften. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird grundsätzlich anhand einer prospektiven Effektivitätsmessung beurteilt. Sofern ein Critical Terms Match besteht, ist mit keinen wesentlichen Ineffektivitäten aus der Sicherungsbeziehung zu rechnen.

2.6.5. Wertminderungen von Vermögenswerten

2.6.5.1. Nichtfinanzielle Vermögenswerte

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung wird für das selbst genutzte Immobilienvermögen (derzeit handelt es sich hierbei um Hotelimmobilien), die sonstigen Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte gemäß IAS 36 der erzielbare Betrag ermittelt. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und Nutzungswert.

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Betrag, der durch den Verkauf des Vermögenswerts in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Parteien erzielt werden könnte.

Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswerts und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Liegt der erzielbare Betrag unter dem für diesen Gegenstand angesetzten Buchwert, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert, welche erfolgswirksam erfasst wird.

Der Wertminderungstest für Hotels erfolgt zweistufig und entsprechend den Regelungen des IAS 36. In einem ersten Schritt wird der Buchwert mit dem beizulegenden Zeitwert des Hotels verglichen. Liegt der Buchwert über dem beizulegenden Zeitwert, wird hinterfragt, ob der Nutzungswert des Hotels wesentlich von diesem beizulegenden Zeitwert abweicht. Ist dies nicht der Fall, so wird der Buchwert auf den beizulegenden Zeitwert entsprechend abgeschrieben. Zum 31.12.2025 liegen die durch externe Bewertungsgutachten ermittelten beizulegenden Zeitwerte der Hotels deutlich über den jeweiligen Buchwerten.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung auf den neuen erzielbaren Betrag, maximal aber bis zur Höhe der fortgeschriebenen, ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertminderung und keine Wertaufholung.

2.6.5.2. Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe überprüft für alle finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme derjenigen, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert beurteilt werden, zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anzeichen dafür bestehen, dass ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten wertgemindert sein könnte.

Gemäß dem Wertminderungsmodell nach IFRS 9 werden Wertminderungen für Schuldinstrumente auf Basis erwarteter Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) erfasst. Diese Regelung gilt für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, Leasingforderungen, Kreditzusagen und bestimmte Finanzgarantien.

Das Ausfallrisiko ist das Risiko von finanziellen Verlusten, falls ein Kunde oder die Vertragspartei eines Finanzinstruments seinen bzw. ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern verwendet das vereinfachte Modell für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte ohne signifikante Finanzierungskomponente und berechnet dementsprechend die Wertberichtigung in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Verluste. Um den Unsicherheiten in Bezug auf die Auswirkungen des aktuellen makroökonomischen Umfelds Rechnung zu tragen, wurden zukunftsbezogene Schätzungen auf Einzelmieterebene vorgenommen oder im Falle sehr kleinteiliger Außenstände auf Basis der Branchenzugehörigkeit von Mietern Wertberichtigungsbedarfe ermittelt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist. Zu den Indikatoren, wonach nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist, zählen unter anderem das Versäumnis eines Schuldners, sich zu einem Rückzahlungsplan gegenüber dem Konzern zu verpflichten, und das Versäumnis, für eine Periode von mehr als 365 Tagen Zahlungsverzug vertragliche Zahlungen zu leisten.

Für in der Kategorie FVOCI erfasste Eigenkapitalinstrumente werden Wertschwankungen im sonstigen Ergebnis erfasst.

2.6.6. Andere Vermögenswerte

Für andere Vermögenswerte waren keine Wertberichtigungen zu erfassen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

2.6.7. Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung. Für Bankguthaben wurde auf Grund von auf dem Markt beobachtbarer Ausfallwahrscheinlichkeiten zum 31.12.2025 eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 8 (31.12.2024: TEUR 9) erfasst.

2.6.8. Steuern

Die einzelnen Gesellschaften bilden Verbindlichkeiten für die geschuldeten laufenden Steuern.

Gemäß IAS 12 werden auf die temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld im konsolidierten Abschluss und den entsprechenden steuerlichen Buchwerten latente Steuern berechnet. Für das Immobilienvermögen wurden grundsätzlich passive Steuerlatenzen im vollen Umfang angesetzt. Nicht angesetzt werden Steuerlatenzen im Zusammenhang mit dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das Ergebnis nach IFRS noch das steuerpflichtige Ergebnis beeinflusst. Dies betrifft insbesondere den Erwerb von Immobilienbesitzgesellschaften, die keinen Unternehmenserwerb nach IFRS 3 darstellen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwertbarkeit wurden nach Einschätzung der Geschäftsleitung aktive Steuerlatenzen auf Verlustvorträge angesetzt. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden angesetzt, wenn hinreichend passive latente Steuern vorhanden sind und davon auszugehen ist, dass die künftige Verringerung sowohl der passiven Steuerlatenz auf Immobilien als auch der aktiven Steuerlatenz auf Verlustvorträge zeitlich kongruent erfolgen wird. Darüber hinausgehende aktive latente Steuern basieren auf dem Ergebnis einer Steuerplanung mit einem Planungshorizont von maximal fünf Jahren. Latente Steuern werden mit dem am Abschlussstichtag geltenden Steuersatz oder bei bereits beschlossenen Gesetzesänderungen mit dem zukünftig geltenden Steuersatz berechnet.

Latente Steueransprüche werden nur dann mit latenten Steuerschulden innerhalb eines Steuersubjekts saldiert, wenn dieses ein gesetzlich einklagbares Recht zur Aufrechnung von Steuerforderungen und -verbindlichkeiten besitzt und sich die latenten Steuern auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde gegen dasselbe Steuersubjekt erhoben werden. Saldierungen werden innerhalb der Steuergruppe Österreich vorgenommen.

2.6.9. Leasingverhältnisse

Der Konzern mietet im Wesentlichen Immobilien zur Weitervermietung (inklusive Grundstücke mit Baurechten). Mietverträge werden in der Regel für feste Zeiträume abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen haben. Zum Stichtag 31.12.2025 bestanden keine wesentlichen Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen im Zusammenhang mit Leasingverträgen gemäß IFRS 16. Die Mietkonditionen werden individuell ausgehandelt und beinhalten eine Vielzahl von unterschiedlichen Konditionen. Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Modifikationen an Verträgen gemäß IFRS 16.

Leasingverhältnisse werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand dem Konzern zur Nutzung zur Verfügung steht, als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit bilanziert. Jede Leasingrate wird in Tilgungs- und Finanzierungsaufwendungen aufgeteilt. Die Finanzierungsaufwendungen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst, sodass sich für jede Periode ein periodischer Zinssatz auf den Restbetrag der Verbindlichkeit ergibt. Nutzungsrechte, die nicht den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurechenbar sind, werden linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer des zu Grunde liegenden Vermögenswerts und Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben. Sollte der Vertrag eine Kaufoption beinhalten, deren Ausübung wahrscheinlich ist, oder handelt es sich um einen Vertrag, bei dem am Ende der Laufzeit des Leasingvertrags das Eigentum am zu Grunde liegenden Vermögenswert übergeht, wird das Nutzungsrecht linear über die Nutzungsdauer des zu Grunde liegenden Vermögenswerts abgeschrieben. Baurechte werden analog zu den Immobilien gemäß IFRS 16.34 „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ klassifiziert und somit zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Des Weiteren bestehen Leasingverträge über Gebäude, die selbst genutzt werden. Die daraus resultierenden Nutzungsrechte werden in der Bilanzposition „selbst genutzte Immobilien“ ausgewiesen und planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Der Ansatz der Leasingverbindlichkeiten erfolgt zum Barwert der Leasingzahlungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

- feste Zahlungen (einschließlich de facto fester Zahlungen, abzüglich etwaig erhaltener Leasinganreize)
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-) Satz gekoppelt sind
- erwartete Restwertzahlungen aus Restwertgarantien des Leasingnehmers
- die Ausübung einer Kaufoption, wenn die Ausübung durch den Leasingnehmer hinreichend sicher ist.

Leasingzahlungen werden mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns abgezinst, d. h. dem Zinssatz, den der Konzern zahlen müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert und vergleichbaren Bedingungen zu erwerben.

Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich wie folgt zusammensetzen:

- Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit
- sämtliche bei oder vor der Bereitstellung geleistete Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize
- alle dem Leasingnehmer entstandenen anfänglichen direkten Kosten und
- geschätzte Kosten, die dem Leasingnehmer bei Demontage oder Beseitigung des zu Grunde liegenden Vermögenswerts, bei der Wiederherstellung des Standorts, an dem sich dieser befindet, oder bei Rückversetzung des zu Grunde liegenden Vermögenswerts in den in der Leasingvereinbarung verlangten Zustand entstehen.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert (EUR 5.000) zu Grunde liegen, werden als Aufwand im Gewinn oder Verlust erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten. Betragliche Auswirkungen von geringfügigen und kurzfristigen Leasingverhältnissen auf den Konzern sind unter 5.4. Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer beschrieben.

2.6.10. Erlöse

2.6.10.1. Mieterlöse

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrags. Einmalige Zahlungen oder Mietaufstellungen sowie sonstige Mietanreize werden über die Mindestmietdauer verteilt. Die Verrechnung von Kosten im Rahmen der Betriebskostenverrechnung, die im Zusammenhang mit dem rechtlichen Eigentum an der Immobilie stehen und denen keine Leistungserbringung im engeren Sinn an den Mieter gegenübersteht, wird nicht unter den Betriebskostenerlösen, sondern unter den Mieterlösen ausgewiesen.

2.6.10.2. Betriebskostenerlöse

Betriebskostenerlöse fallen für die Weiterverrechnung von Betriebskosten an die Bestandsmieter an und umfassen Erlöse für die Weiterverrechnung von Strom, Gebäudereinigung und Ähnlichem. Die Zusammensetzung der angefallenen und verrechenbaren Betriebskosten variiert typischerweise je nach Nutzungsart und Jurisdiktion. Die Betriebskosten werden monatlich vorgeschrieben und zeitanteilig als Umsatzerlös erfasst.

2.6.10.3. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung umfassen im Wesentlichen die Erlöse aus Zimmervermietung und Erlöse aus dem Gastronomiebereich. Die Erlöse werden im Ausmaß der bis zum Konzernbilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

2.6.10.4. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Vertragsstrafen.

2.6.10.5. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten

Die Erträge aus Finanzinstrumenten beinhalten die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen realisierten Zinsen, Dividenden, Gewinne aus dem Abgang von Finanzvermögen, Wertaufholungserträge sowie Währungskursgewinne aus der Bewertung von monetären Vermögenswerten und Schulden auf Ebene der Einzelgesellschaften. Die Realisierung der Dividenden erfolgt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Dividendenausschüttung.

Der Finanzierungsaufwand beinhaltet die angefallenen Zinsen für aufgenommene Fremdfinanzierungen, zinsähnliche Aufwendungen, Nebenkosten, Verluste aus dem Abgang von Finanzvermögen, Wertminderungen, laufende Ergebnisse aus Sicherungsgeschäften sowie Währungskursverluste aus der Bewertung von monetären Vermögenswerten und Schulden auf Ebene der Einzelgesellschaften.

Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufs nach der Effektivzinssatzmethode abgegrenzt.

Die Ergebnisse aus Derivatgeschäften umfassen unter anderem Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinsscaps und -swaps, welche nicht erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurden und in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis enthalten sind.

2.7. Hierarchie der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

Die folgende Aufstellung analysiert die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Instrumente nach der Art der Bewertungsmethode. Dazu wurden drei Level von Bewertungsmethoden definiert:

Level 1:	Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden
Level 2:	Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen
Level 3:	Sofern Inputs für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht auf am Markt beobachtbaren Daten basieren, signifikant für die Bewertung sind

31.12.2025 in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	2.993.560	2.993.560
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	22.740	22.740
Beteiligungen	0	0	4.378	4.378
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)				
Derivate	0	52.529	0	52.529
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)				
Derivate	0	122	0	122
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	127.114	127.114
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-1.282	0	-1.282
31.12.2024 in TEUR				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	3.111.710	3.111.710
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	19.045	19.045
Beteiligungen	0	0	4.874	4.874
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)				
Derivate	0	57.665	0	57.665
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)				
Derivate	0	1.140	0	1.140
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	194.586	194.586
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-1.881	0	-1.881

2.8. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch die Unternehmensleitung, die den Ansatz und den Wert der Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen können.

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde.

Die Schätzungen und die zu Grunde liegenden Annahmen werden fortlaufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen, wenn sich die genannten Rahmenbedingungen entgegen den Erwartungen entwickeln. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt und die Prämissen entsprechend angepasst.

Die aktuelle makroökonomische Situation, geprägt von sinkenden kurzfristigen Zinsen, einem langsamen Rückgang der Inflationsraten sowie einer Stabilisierung auf dem von der EZB angestrebten Niveau von 2,0 %, kann potenzielle Auswirkungen auf die nachstehend angeführten Bilanzpositionen haben. Bei den langfristigen EUR-Swap-Sätzen zeigte sich hingegen ein gegenläufiger Trend: Das Jahr 2025 war durch höhere Zinssätze gekennzeichnet. Eine mögliche Erklärung hierfür ist die weiterhin sehr angespannte geopolitische Lage, die weltweit Auswirkungen auf sämtliche Wirtschaftssektoren haben kann. Dies beeinflusste sowohl das Finanzergebnis als auch das sonstige Ergebnis wesentlich. Die zukünftige Entwicklung ist aus heutiger Sicht nicht verlässlich quantitativ beurteilbar. Die Entwicklungen des makroökonomischen Umfelds schlagen sich auch entsprechend in der Bewertung von Immobilien nieder, da die wesentlichen Bewertungsparameter auf Basis der zum jeweiligen Abschlussstichtag vorherrschenden Marktbedingungen abgeleitet werden. Obwohl fast alle Märkte im Jahr 2025 eine Erholung gezeigt haben, ist es trotzdem zu einem leicht negativen „Ergebnis aus der Immobilienbewertung“ (siehe auch Kapitel 3.2.6.) gekommen. Daher ist eine Prognose für die Zukunft auf Grund internationaler politischer Turbulenzen nicht möglich. Wesentliche Flächen- oder Mietreduktionen sowie erhöhte Zahlungsausfälle durch Mieter oder konkrete Schwierigkeiten, neue Kreditfinanzierungen zu für S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu bekommen, sind derzeit nicht zu beobachten. Diesen Risiken wird durch vorausschauendes Portfoliomanagement begegnet. Vom Krieg in der Ukraine ist die S IMMO Gruppe

nicht direkt betroffen, weil die Gruppe in der Ukraine keine Liegenschaften hat oder Geschäftsbeziehungen unterhält. Indirekt ist die Gruppe aber durch die Auswirkung des Krieges in der Ukraine auf die gesamtwirtschaftliche Lage betroffen. Eine quantitative Abschätzung dieser indirekten Effekte auf die Gruppe ist derzeit nicht möglich.

Gleiches gilt für den aktuellen Nahostkonflikt: S IMMO unterhält keine direkten Geschäftsbeziehungen oder Investitionen in den Ländern der Nahostregion. Im Falle eines länger andauernden Konflikts können sich potenziell indirekte Auswirkungen insbesondere infolge höherer Energiekosten und eines Anstiegs der Inflation sowohl auf die Betriebskosten als auch auf Mieterlöse und Finanzierungskosten ergeben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine wesentlichen negativen Effekte auf die Geschäftstätigkeit oder die finanzielle Lage der S IMMO erkennbar. Die Marktentwicklungen werden laufend evaluiert und die Gruppe sichert ihre Positionen durch ein solides Risikomanagement ab, um auf mögliche indirekte Einflüsse angemessen reagieren zu können.

Ebenfalls kann die Beurteilung, ob Erwerbe von Immobilienbesitzgesellschaften einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 darstellen oder nicht, ermessensbehaftet sein. Siehe hierzu nähere Erläuterungen in den Angaben 2.2.1 und 2.2.4.

Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass sie zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Geschäftsjahr führen können:

2.8.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird im Wesentlichen durch Bewertungsgutachten von international anerkannten Gutachtern (etwa CBRE, iO Partners) ermittelt. Die Gutachten wurden gemäß den International Valuation Standards und den Regeln des IFRS 13 durchgeführt. Die Wertentwicklung dieser Immobilien hängt daher wesentlich von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den zur Diskontierung verwendeten Zinssätzen ab.

Die Bildung von Klassen des Immobilienvermögens erfolgt auf Basis der Beschaffenheit, Merkmale und Risiken der Vermögenswerte. Die Kriterien, die zur Zuordnung herangezogen werden, sind einerseits die Geschäftssegmente und andererseits die Assetklassen (Büro, Retail und Sonstige). Die Assetklassen Büro, Retail und Sonstige werden dann noch in die einzelnen Länder unterteilt.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben per 31.12.2025 einen Buchwert von TEUR 3.016.300 (31.12.2024:

TEUR 3.130.755). Zum 31.12.2025 werden Immobilien in Höhe von TEUR 111.958 (31.12.2024: TEUR 194.586) zur Veräußerung gehalten (inklusive jener Immobilien, die Teil einer Veräußerungsgruppe sind).

2.8.1.1. Bewertungstechniken im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die folgenden Bewertungstechniken wurden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts in der Bewertungshierarchie 3 angewandt:

In Österreich und CEE wurde in der Regel die sogenannte Hardcore-and-Top-Slice-Variante der Investment-Methode angewendet.

Bei der Hardcore-and-Top-Slice-Variante wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete, der sogenannte Hardcore-Anteil, über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil – das ist der Reinertragsanteil, der über bzw. unter der Marktmiete liegt – wird gegebenenfalls mit einem um einen Risikozuschlag erhöhten marktüblichen Zinssatz abgezinst. Die Höhe des Risikozuschlags hängt von der Ausfallwahrscheinlichkeit der Bestandsverhältnisse ab.

Unbebaute Grundstücke werden mit einem Vergleichswertverfahren bewertet. Nach diesem Verfahren werden die Grundstückswerte aus realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, die hinsichtlich der Lage und Grundstücksgröße vergleichbar sind, ermittelt.

Bestandsimmobilien und in Entwicklung befindliche Immobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (Redevelopment) erworben wurden, werden in der S IMMO Gruppe unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet. Die Auswahl der Bewertungsmethode liegt im Ermessen des Gutachters. Abweichungen zu der oben dargestellten Vorgehensweise sind daher möglich.

Die Bilanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine laufende Bewertung. Bei der S IMMO Gruppe wird diese de facto vollumfänglich durch unabhängige Experten, entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA), durchgeführt.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen Inputfaktoren. In der Folge sind die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter jeweils pro Klasse der Bestandsimmobilien dargestellt. Für jeden einzelnen Inputparameter sind Minimum und Maximum innerhalb der Klasse dargestellt; die Parameterausprägungen beziehen sich daher in aller Regel nicht auf ein und dieselbe Immobilie. Die Minima und Maxima werden darüber hinaus für jeden einzelnen Inputparameter um den gewichteten Durchschnitt und den Median innerhalb der Klasse ergänzt.

Die in den nachfolgenden Tabellen für das Geschäftsjahr 2025 und den Vergleichszeitraum dargestellten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

- Vermietbare Fläche in m²: Bruttogesamtfläche, die von Mietern gemietet werden kann (ohne Abstellplätze)
- Marktmiete pro m² pro Monat in EUR: gutachterlich geschätzter monatlicher Betrag, zu dem eine Immobilie von vertragswilligen Parteien zu angemessenen Mietbedingungen, mit umfassendem Informationsstand, ohne Zwang in einer dem Fremdvergleich standhaltenden Transaktion gemietet werden kann
- Netto-Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR: Monatsmiete pro m², die auf Grund von Vertragsmieten für das erste Jahr angenommen wird, abzüglich der Kosten, die vom Vermieter getragen werden müssen
- Kapitalisierungsrate in %: Verzinsung, die auf Basis der erwarteten Erträge der Immobilie erzielt wird
- Leerstandsrate in %: aktueller Leerstand zum Bilanzstichtag

Je nach Risikoeinschätzung, die sich im Allgemeinen an der Assetklasse, dem Land und am aktuellen Marktniveau und im Speziellen am Gebäudezustand, an der Lage und am Vermietungsgrad orientiert, werden bei der Bewertung der einzelnen Immobilien unterschiedlich hohe Verzinsungen angewendet. Die für die Bewertung getroffenen Annahmen, etwa für Marktmiete, Mietausfallrisiken, Leerstand oder Instandhaltungsaufwand, basieren auf Markteinschätzungen, auf ableitbaren Daten oder Erfahrungswerten der Gutachter. So werden vom Gutachter laufend am Markt beobachtbare vergleichbare Mietvertragsabschlüsse oder Immobilientransaktionen beobachtet, gesammelt und anschließend ausgewertet. Diese „Marktbenchmarks“ werden anschließend genutzt, um sie auf die zu bewertenden Immobilien umzulegen und Vorhersagen für eine zukünftig anwendbare Miete oder einen zukünftig zu erzielenden Marktpreis, im Falle einer Transaktion, zu errechnen.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten neben vermieteten Immobilien auch zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen, sofern hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorlagen.

31.12.2025

Büro		vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	2.194	6,69	9,95	4,15	0,00
	Max	65.710	26,47	26,49	7,25	67,25
	gewichteter Durchschnitt	18.466	14,63	14,40	5,48	14,53
	Median	13.372	14,83	15,40	5,23	3,95
Ungarn	Min	519	8,03	6,59	6,75	0,00
	Max	38.810	21,29	18,52	8,50	64,85
	gewichteter Durchschnitt	15.988	16,00	13,75	7,66	14,68
	Median	10.849	15,47	12,55	7,50	11,50
Rumänien	Min	9.961	12,47	12,99	7,75	0,00
	Max	42.271	20,53	20,81	9,75	13,59
	gewichteter Durchschnitt	23.241	17,54	18,22	8,25	6,93
	Median	20.014	17,11	18,26	7,75	7,15
Tschechien	Min	3.316	14,52	12,89	5,25	0,00
	Max	24.663	32,66	32,47	6,80	27,25
	gewichteter Durchschnitt	14.538	18,10	17,78	6,06	6,74
	Median	13.737	16,31	16,30	6,00	2,27
Slowakei	Min	9.746	11,29	12,40	7,75	5,88
	Max	26.542	13,47	13,88	9,00	13,49
	gewichteter Durchschnitt	16.768	12,71	13,35	8,55	9,73
	Median	14.015	12,28	12,93	8,90	9,81

Retail		vermietbare Fläche in m²	Marktmiete pro m² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	8.724	10,73	10,30	5,90	0,00
	Max	8.724	10,73	10,30	5,90	0,00
	gewichteter Durchschnitt	8.724	10,73	10,30	5,90	0,00
	Median	8.724	10,73	10,30	5,90	0,00
Rumänien	Min	76.159	27,79	34,93	9,50	24,42
	Max	76.159	27,79	34,93	9,50	24,42
	gewichteter Durchschnitt	76.159	27,79	34,93	9,50	24,42
	Median	76.159	27,79	34,93	9,50	24,42
Tschechien	Min	7.115	7,41	7,02	4,90	0,00
	Max	38.543	71,35	68,48	6,80	23,02
	gewichteter Durchschnitt	20.070	21,50	21,01	6,21	5,29
	Median	19.510	20,86	19,82	6,60	1,63
Slowakei	Min	12.015	7,41	7,35	7,50	0,00
	Max	13.790	7,77	7,38	7,75	4,22
	gewichteter Durchschnitt	12.902	7,58	7,37	7,63	2,11
	Median	12.902	7,59	7,37	7,63	2,11
Sonstige		vermietbare Fläche in m²	Marktmiete pro m² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	9.946	0,00	16,87	5,70	2,02
	Max	9.946	0,00	16,87	5,70	2,02
	gewichteter Durchschnitt	9.946	0,00	16,87	5,70	2,02
	Median	9.946	0,00	16,87	5,70	2,02
Tschechien	Min	9.212	0,00	16,74	7,10	0,00
	Max	9.212	0,00	16,74	7,10	0,00
	gewichteter Durchschnitt	9.212	0,00	16,74	7,10	0,00
	Median	9.212	0,00	16,74	7,10	0,00
Slowakei	Min	13.936	0,00	14,03	7,25	1,14
	Max	13.936	0,00	14,03	7,25	1,14
	gewichteter Durchschnitt	13.936	0,00	14,03	7,25	1,14
	Median	13.936	0,00	14,03	7,25	1,14

31.12.2024

Büro		vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	2.194	6,69	9,95	4,15	0,00
	Max	65.706	26,47	38,94	7,25	67,25
	gewichteter Durchschnitt	14.631	14,76	15,40	5,38	18,75
	Median	8.982	15,19	19,01	5,10	12,76
Ungarn	Min	519	8,00	5,78	6,75	0,00
	Max	38.810	19,77	18,27	8,75	64,85
	gewichteter Durchschnitt	15.327	15,24	14,19	7,71	18,06
	Median	10.517	14,64	13,40	7,50	12,56
Rumänien	Min	10.037	12,39	13,32	7,75	0,00
	Max	42.861	19,52	19,35	9,75	16,25
	gewichteter Durchschnitt	23.349	17,24	17,26	8,30	4,09
	Median	19.835	17,17	16,96	8,00	1,11
Tschechien	Min	3.316	13,75	11,62	5,20	0,00
	Max	23.564	29,18	28,04	7,40	13,09
	gewichteter Durchschnitt	14.023	17,78	16,64	6,06	3,94
	Median	13.767	16,32	14,95	6,00	2,27
Slowakei	Min	9.746	11,29	12,94	7,50	7,28
	Max	26.440	13,51	14,13	8,70	23,21
	gewichteter Durchschnitt	16.734	12,69	13,77	8,27	13,86
	Median	14.015	12,11	13,97	8,60	11,08

Retail		vermietbare Fläche in m²	Marktmiete pro m² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	8.724	10,73	10,30	5,35	0,00
	Max	14.834	17,30	16,55	5,95	1,75
	gewichteter Durchschnitt	11.535	14,40	13,73	5,73	1,16
	Median	11.047	13,42	12,70	5,90	1,73
Rumänien	Min	80.345	23,35	22,30	9,50	0,53
	Max	80.345	23,35	22,30	9,50	0,53
	gewichteter Durchschnitt	80.345	23,35	22,30	9,50	0,53
	Median	80.345	23,35	22,30	9,50	0,53
Tschechien	Min	7.115	7,07	6,91	4,80	0,00
	Max	38.529	61,77	63,24	6,80	2,65
	gewichteter Durchschnitt	18.884	19,65	19,66	6,19	0,79
	Median	19.445	18,43	19,03	6,70	0,28
Slowakei	Min	12.015	6,91	6,57	7,50	0,00
	Max	13.790	7,42	7,05	7,75	0,00
	gewichteter Durchschnitt	12.902	7,15	6,79	7,63	0,00
	Median	12.902	7,17	6,81	7,63	0,00
Sonstige		vermietbare Fläche in m²	Marktmiete pro m² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	7.156	0,00	10,02	5,65	0,00
	Max	19.631	10,09	22,97	7,05	0,27
	gewichteter Durchschnitt	12.244	1,97	18,70	6,15	0,09
	Median	9.946	0,00	16,53	5,75	0,00
Tschechien	Min	9.212	0,00	17,33	7,00	0,00
	Max	9.212	0,00	17,33	7,00	0,00
	gewichteter Durchschnitt	9.212	0,00	17,33	7,00	0,00
	Median	9.212	0,00	17,33	7,00	0,00
Slowakei	Min	13.936	0,00	14,42	7,40	0,74
	Max	13.936	0,00	14,42	7,40	0,74
	gewichteter Durchschnitt	13.936	0,00	14,42	7,40	0,74
	Median	13.936	0,00	14,42	7,40	0,74

Eine Reduktion der erwarteten jährlichen Mieten führt zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts. Ebenfalls zu einer Reduktion des beizulegenden Zeitwerts führt die Erhöhung der Kapitalisierungsraten. Es bestehen insoweit Interdependenzen zwischen den Sätzen, als diese teilweise durch marktbasierete Werte bestimmt werden.

Die folgenden Tabellen zeigen die Inputfaktoren für mit Vergleichswertverfahren bewertete Immobilien:

31.12.2025

Entwicklungsprojekte & unbebaute Grundstücke		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
Ungarn	Min	3.335	599,70
	Max	9.766	1.023,96
	gewichteter Durchschnitt	6.551	915,96
	Median	6.551	811,83
Slowakei	Min	12.066	345,60
	Max	12.066	345,60
	gewichteter Durchschnitt	12.066	345,60
	Median	12.066	345,60

31.12.2024

Entwicklungsprojekte & unbebaute Grundstücke		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
Ungarn	Min	3.335	599,70
	Max	9.766	1.034,20
	gewichteter Durchschnitt	6.551	923,59
	Median	6.551	816,95
Rumänien	Min	1.508	1.923,08
	Max	1.508	1.923,08
	gewichteter Durchschnitt	1.508	1.923,08
	Median	1.508	1.923,08
Slowakei	Min	12.066	329,85
	Max	12.066	329,85
	gewichteter Durchschnitt	12.066	329,85
	Median	12.066	329,85

Eine Erhöhung des Preises pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung des Preises pro m² zu dessen Verringerung.

Die Bewertungen für Bestandsimmobilien werden wenigstens einmal jährlich für die Erstellung des Jahresabschlusses von unabhängigen Sachverständigen auf Basis von Bewertungsgutachten erstellt. Die Sachverständigen erhalten vom Asset Management der Gesellschaft die notwendigen Informationen wie zum Beispiel aktuelle Mieten. Die Bestimmung der den Bewertungsgutachten zu Grunde liegenden marktbasierenden Annahmen und Bewertungsmethoden erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten Immobiliengutachtern. Die Ergebnisse der von den Immobiliengutachtern durchgeführten Bewertungen werden von internen Experten der S IMMO überprüft und mit dem Vorstand der S IMMO Gruppe abgestimmt.

2.8.1.2. Informationen über die der Bewertung zu Grunde liegenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)

Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten beizulegenden Zeitwerte weisen eine hohe Abhängigkeit von den der Bewertung zugrunde liegenden bewertungsrelevanten Inputparametern auf. Sollten sich beispielsweise die angenommenen Mieterlöse einer Immobilie oder der Kapitalisierungszinssatz ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie und damit auf das Neubewertungsergebnis. Die errechneten beizulegenden Zeit-

werte stehen also in direktem Zusammenhang mit den angenommenen Parametern. Bereits kleine Änderungen auf Grund konjunktureller bzw. immobiliespezifischer Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der S IMMO wesentlich beeinflussen.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31.12.2025 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen:

Änderung

31.12.2025	in TEUR	Rendite		
		-0,25 %	0,00 %	+0,25 %
Marktmiete	-5,00 %	2.975.400	2.854.600	2.743.500
	0,00 %	3.124.200	3.000.000	2.886.100
	+5,00 %	3.272.200	3.145.900	3.029.000

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 0,25 Basispunkte vermindert und die Mieterlöse unverändert bleiben, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens um 4,2 %.

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Objekte des Bestandsimmobilienportfolios, die von externen Immobiliengutachtern mittels Hardcore-and-Top-Slice-Methode bewertet wurden. Nutzungsrechte und gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien werden nicht berücksichtigt. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 31.12.2025 betrug TEUR 3.128.259 (ohne selbst genutzte Immobilien), der Buchwert des in die Sensitivitätsanalyse einfließenden Immobilienportfolios der S IMMO zum 31.12.2025 betrug TEUR 3.000.000 bzw. 95,4 % des Immobilienportfolios.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31.12.2024 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen:

Änderung

31.12.2024	in TEUR	Rendite		
		-0,25 %	0,00 %	+0,25 %
Marktmiete	-5,00 %	3.290.550	3.156.535	3.033.215
	0,00 %	3.455.700	3.317.450	3.190.895
	+5,00 %	3.620.700	3.479.150	3.349.700

Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 31.12.2024 betrug TEUR 3.325.340 (ohne selbst genutzte Immobilien), der Buchwert des in die Sensitivitätsanalyse einfließenden Immobilienportfolios der S IMMO zum 31.12.2024 betrug TEUR 3.317.450 bzw. 98,8 % des Immobilienportfolios (ohne selbst genutzte Immobilien). Im Vorjahr waren jene Immobilien, für die keine Bewertungsgutachten vorlagen (vor allem auf Grund von Transaktionen bewertete Immobilien), nicht enthalten.

2.8.1.3. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien und aufgegebene Geschäftsbereiche

Bei der Abgrenzung einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienbewertung kann es sich um eine Ermessensentscheidung handeln. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann die Klassifizierung als aufgegebener Geschäftsbereich (Discontinued Operation) ermessensbehaftet sein. Weiters kann es sich bei der Einschätzung, ob eine Veräußerung innerhalb eines Jahres als höchstwahrscheinlich gilt, um eine Ermessensentscheidung handeln.

2.8.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Abzinsungssatz, zu Grunde gelegt. Für die selbst genutzten Immobilien wurden wie im Vorjahr Bewertungsgutachten mittels Discounted-Cashflow-Methode von externen Gutachtern erstellt, die deutlich über dem Buchwert von TEUR 9.822 (31.12.2024: TEUR 92.857) lagen. Zum 31.12.2025 lagen keine Hinweise für eine wesentliche Wertminderung vor. Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte beträgt TEUR 595 (31.12.2024: TEUR 844), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens beläuft sich auf TEUR 1.414 (31.12.2024: TEUR 4.079).

2.8.3. Finanzinstrumente

Zur Beurteilung des Werts von Finanzinstrumenten (insbesondere von derivativen Finanzinstrumenten), für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsmethoden herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zu Grunde gelegten Parameter beruhen teilweise auf zukunftsbezogenen Annahmen. Die Buchwerte der Finanzinstrumente sind in Kapitel 5.1. detailliert dargestellt.

2.8.3.1. Derivate – Bewertung

Die derivativen Finanzinstrumente der S IMMO Gruppe werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Zinsswaps bzw. Zinsscaps erfolgt mittels einer diskontierten Cashflow-Methode gemäß IFRS 13. Die wesentlichen Inputparameter werden stichtagsbezogen ermittelt. Sie bestehen im Wesentlichen aus der Eurozins-Kurve und historischen EURIBOR-Fixings. Als Marktdatenquelle dient Bloomberg.

2.8.3.2. Derivate – Sensitivitätsanalyse

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate. Es wird ein Anstieg bzw. ein Fallen des Zinsni-

veaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen. Die beizulegenden Zeitwerte sind exklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Sensitivität der Derivate in TEUR	Zinssatz		
	31.12.2025	Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	51.369	71.828	91.670
Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung	51.369	30.279	8.549

Sensitivität der Derivate in TEUR	Zinssatz		
	31.12.2024	Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	56.924	83.359	108.926
Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung	56.924	29.597	1.362

2.8.4. Latente Steuern

Dem Ansatz der aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge liegt die Annahme zu Grunde, dass in Zukunft ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um bestehende Verlustvorträge zu verwerten. Es wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 3.041 (31.12.2024: TEUR 5.475) gebildet. Weitere Ausführungen zu den latenten Steuern finden sich in der Angabe 3.1.16.

Unter der Annahme, dass sich der beizulegende Zeitwert der Immobilien über das gesamte Portfolio inklusive IFRS 5 gleichmäßig verteilt, um +/-10 % verändert, käme es bei gleichbleibenden steuerlichen Buchwerten zu folgender Veränderung der Steuerlatenzen auf Immobilien:

in TEUR	Ausgangswert Steuerlatenz 2025 (saldiert)			Ausgangswert Steuerlatenz 2024 (saldiert)		
	+10 %	-10 %		+10 %	-10 %	
Steuerlatenzen auf Immobilien	195.007	83.768	139.332	213.547	95.639	154.593

3. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand zum 01.01.2024	3.206.465	87.977
Währungsumrechnung	-1.411	0
Zugänge	451.202	5.384
Abgänge	-201.564	-15.374
Umgliederungen	-65	65
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	11.756	-15.473
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-354.673	-43.534
Stand am 31.12.2024¹	3.111.710	19.045
davon verpfändet	2.844.710	0
Stand zum 01.01.2025	3.111.710	19.045
Währungsumrechnung	10.653	1
Zugänge	41.315	1.757
Abgänge	-63.430	-196
Immobilienabgänge	-1.648	0
Umgliederungen	3.744	6.500
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	5.983	-1.467
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-114.766	-2.900
Stand am 31.12.2025¹	2.993.560	22.740
davon verpfändet	2.715.060	0

¹ Davon Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 4.660 (2024: TEUR 4.768)

Bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wurde im Jahr 2025 nach deren Umgliederung aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR -7.597 (2024: TEUR -2.555) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Im Geschäftsjahr waren in den Abgängen auch nachträgliche Anschaffungskostenminderungen in Höhe von TEUR 1.390 (2024: TEUR 4.115) enthalten.

Die Umgliederung zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betraf drei österreichische, zwei ungarische, eine tschechische und eine rumänische Immobilie.

Die Zugänge entfallen auf folgende Geschäftssegmente:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Österreich	1.111	3.042
Deutschland	0	421
Ungarn	22.473	10.327
Rumänien	945	2.739
Tschechien	13.934	431.673
Slowakei	2.852	2.981
Kroatien	0	19
	41.316	451.202

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Österreich	1.679	0
Deutschland	0	4.874
Ungarn	0	430
Rumänien	0	6
Slowakei	78	74
	1.757	5.384

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Österreich	499.800	643.300
Ungarn	613.800	644.050
Rumänien	528.960	516.568
Tschechien	1.203.800	1.157.892
Slowakei	147.200	149.900
	2.993.560	3.111.710

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 2.993.560 (2024: TEUR 3.111.710) im Geschäftsjahr 2025 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Österreich	6.500	0
Ungarn	12.000	12.100
Rumänien	0	2.900
Tschechien	70	65
Slowakei	4.170	3.980
	22.740	19.045

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke im Geschäftsjahr 2025 basierte auf der Hierarchiestufe 3. Es handelt sich hierbei um Grundstücksreserven und Projekte, bei denen zum Stichtag schon erhebliche Projektentwicklungsmaßnahmen im Gange sind und die Mietertragszielung von untergeordneter Bedeutung ist.

Aus bis zum 31.12.2025 abgeschlossenen Immobilienkaufverträgen resultieren Ankaufsverpflichtungen in Höhe von TEUR 0 (2024: TEUR 0).

Die S IMMO aktiviert Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Qualifying Assets dienen, auch dann, wenn der qualifizierte Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Aktivierungen von Fremdkapitalkosten gemäß IAS 23 waren im Geschäftsjahr 2025 wie auch im Geschäftsjahr 2024 von untergeordneter Bedeutung.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die von der S IMMO Gruppe selbst betrieben werden. Der Geschäftsbereich dieser Hotels umfasst die Zimmervermietung sowie die Gastronomie. Die Hotels werden großteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der S IMMO Gruppe liegt. Daher fallen derartige Hotels nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und sind als Sachanlagen gemäß IAS 16 zu behandeln.

Am 22.05.2025 wurde ein Vertrag über die Veräußerung der PCC Hotelbetriebserrichtungs GmbH & Co KG – der Betreibergesellschaft des Hotels in Österreich – unterzeichnet. Das Closing erfolgt in mehreren Tranchen. Im Rahmen der ersten Tranche wurde am 27.06.2025 die Hotelimmobilie der Gesellschaft zu einem Veräußerungspreis in Höhe von TEUR 91.300 verkauft. Zur Sicherstellung des laufenden Hotelbetriebs wurde gleichzeitig ein Mietvertrag mit dem neuen Eigentümer abgeschlossen. Die Transaktion wurde gemäß IFRS 16 als Sale-and-Leaseback eingestuft. Beim Erstansatz wurde ein Nutzungsrecht in Höhe von TEUR 14.133 aktiviert, dem eine Leasingverbindlichkeit von TEUR 32.630 gegenübersteht. Ein anteiliger Veräußerungsgewinn wurde in Höhe von TEUR 33.258 realisiert. Das zweite Closing, betreffend den operativen Hotelbetrieb, erfolgte am 06.02.2026 (siehe 5.7.).

Die Entwicklung der Anschaffungskosten der selbst genutzten Immobilien, des sonstigen Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Selbst genutzte Immobilien	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögenswerte	Summe
Anschaffungskosten Stand zum 01.01.2024	221.898	8.871	1.799	232.568
Währungsumrechnung	0	-148	-4	-152
Zugänge	212	1.535	10	1.757
Abgänge	-4	-2.221	-130	-2.355
Stand am 31.12.2024	222.106	8.037	1.675	231.818
Stand zum 01.01.2025	222.106	8.037	1.675	231.818
Währungsumrechnung	0	105	0	105
Zugänge	3.282	3.991	32	7.305
Abgänge	-89.828	-1.262	-15	-91.105
Umgliederung IFRS 5	-110.731	-4.733	-837	-116.301
Stand am 31.12.2025	24.828	6.138	855	31.822

Die Entwicklung der kumulierten Abschreibungen der selbst genutzten Immobilien, des sonstigen Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Selbst genutzte Immobilien	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögenswerte	Summe
Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2024	123.245	4.598	605	128.448
Währungsumrechnung	0	-122	-3	-125
Abschreibungen	6.004	1.656	272	7.932
Abgänge	0	-2.175	-43	-2.218
Stand am 31.12.2024	129.249	3.957	831	134.037
Währungsumrechnung	0	90	0	90
Abschreibungen	2.593	1.758	248	4.599
Abgänge	-50.283	-845	-14	-51.142
Umgliederung IFRS 5	-66.551	-237	-804	-67.593
Stand am 31.12.2025	15.007	4.724	261	19.992
Buchwert am 01.01.2024	98.653	4.273	1.194	104.120
Buchwert am 31.12.2024	92.857	4.079	844	97.780
Buchwert am 31.12.2025	9.821	1.414	595	11.830

3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt zum 31.12.2025 TEUR 16.040 (31.12.2024: TEUR 15.596). Die at equity bewerteten Unternehmen werden in der Tabelle zum Konsolidierungskreis im Abschnitt 2.2. angeführt. Bei der IPD – International Property Development, s.r.o. handelt es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen, das dem Segment Slowakei zugeordnet ist. Die assoziierten Unternehmen sind im Wesentlichen dem Segment Österreich zuzuordnen.

Das Gemeinschaftsunternehmen weist zum Stichtag die folgenden Werte aus:

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte	61.151	61.413
Kurzfristige Vermögenswerte	2.995	1.997
Langfristige Schulden	35.773	35.948
Kurzfristige Schulden	1.650	1.482
Nettovermögen	26.723	25.980
Konzernanteil am Nettovermögen	16.034	15.588

in TEUR	2025	2024
Umsatzerlöse	5.308	4.916
Periodenergebnis	743	452
Konzernanteil am Periodenergebnis	446	271

Die at equity bewerteten Unternehmen weisen zum Stichtag die folgenden Werte aus:

At equity bewertete Unternehmen

in TEUR	2025	2024
Stand 01.01.	15.597	30.623
Laufende Gewinne	444	899
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	444	899
Abgänge	-2	-11.039
Entnahmen/Dividenden	0	-4.886
Stand 31.12.	16.040	15.597

Am 31.12.2024 wurde das assoziierte Unternehmen BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG zu einem Verkaufspreis in Höhe von TEUR 9.800 veräußert. Der Verkaufspreis wurde im Geschäftsjahr 2025 beglichen. Darüber hinaus erfolgte im Berichtsjahr eine nachträgliche Entnahme aus der BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 204. Das Entkonsolidierungsergebnis wurde im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von TEUR -1.211 im Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen dargestellt. Daraus ergab sich insgesamt ein Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR -312.

Zu den at equity bewerteten Unternehmen wurden keine Effekte im OCI erfasst.

3.1.4. Beteiligungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Beteiligungen enthalten eine Beteiligung, die als FVOCI bilanziert wird und deren beizulegender Zeitwert per 31.12.2025 TEUR 4.377 (31.12.2024: TEUR 4.874) über ein Multiplikatorenmodell ermittelt wird. Für diese Beteiligung wurde auf Grund einer Ausschüttung ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 347 (2024: TEUR 425) erfolgswirksam erfasst.

Weiters sind in den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten Derivate in Höhe von TEUR 52.529 (31.12.2024: TEUR 57.665) enthalten.

3.1.5. Vorräte

Vorräte bestehen in untergeordnetem Ausmaß und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Nettoveräußerungswert der Vorräte unterschreitet die Buchwerte nicht. Die Vorräte enthalten keine Immobilien.

3.1.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Verschreibungen gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen zum Ausweis. Darüber hinaus waren bei den sonstigen finanziellen Vermögenswerten keine Wertminderungen enthalten. Es besteht keine Konzentration des Kreditrisikos, da der Konzern eine große Anzahl an Kunden (insbesondere Mieter) in den Ländern hat, in denen er tätig ist

In den sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Verrechnungen der Hausverwaltungen und Kautionen enthalten.

Die Buchwerte der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen im Wesentlichen ihrem beizulegenden Zeitwert.

3.1.6.1. Entwicklung der Wertberichtigungen

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Stand 01.01.	4.287	3.366
Verbrauch	-908	-141
Auflösung	-1.818	-185
Dotierung	1.902	786
Änderungen des Konsolidierungskreises	-1.507	461
Umgliederung	86	0
Stand 31.12.	2.042	4.287

Potenzielle Mieter werden in der Regel einer Bonitätsprüfung unterzogen. In den Einkaufszentren sowie bei den als Hotel vermieteten Immobilien befinden sich unter den Mietern international tätige Ketten.

3.1.6.2. Fälligkeitsanalyse

Im Folgenden werden das Fälligkeitsprofil der Bruttoforderungen und die entsprechenden Wertberichtigungen sowie die sich daraus ergebenden Nettoforderungen dargestellt:

31.12.2025

in TEUR	Nicht fällig	Bis zu 90 Tage überfällig	91–365 Tage	> 365 Tage	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto					
Österreich	984	981	389	277	2.631
Deutschland	134	5	139	218	496
Ungarn	3.634	385	73	332	4.423
Rumänien	2.848	690	77	374	3.989
Tschechien	5.000	573	66	451	6.090
Slowakei	533	202	2	117	854
Summe	13.133	2.837	746	1.768	18.483
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Österreich	-28	0	-154	-172	-354
Deutschland	-4	-5	-113	-203	-325
Ungarn	0	0	0	-325	-325
Rumänien	-50	-250	-25	-115	-440
Tschechien	-4	0	-24	-451	-478
Slowakei	0	0	-3	-116	-119
Summe	-86	-255	-319	-1.382	-2.042
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto					
Österreich	956	981	235	105	2.277
Deutschland	130	0	26	15	171
Ungarn	3.634	385	73	6	4.098
Rumänien	2.797	440	53	259	3.549
Tschechien	4.996	573	42	0	5.611
Slowakei	533	202	-1	1	735
Summe	13.047	2.582	427	386	16.441

31.12.2024

in TEUR	Nicht fällig	Bis zu 90 Tage überfällig	91–365 Tage	> 365 Tage	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto					
Österreich	2.252	2.352	856	174	5.635
Deutschland	392	591	319	625	1.927
Ungarn	5.473	1.007	69	548	7.097
Rumänien	4.070	1.163	346	673	6.253
Tschechien	12.982	343	63	1.132	14.520
Slowakei	280	37	13	108	438
Summe	25.448	5.494	1.666	3.261	35.869
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Österreich	-84	-2	-327	-145	-557
Deutschland	-29	0	-150	-511	-690
Ungarn	0	0	0	-521	-521
Rumänien	-293	-142	-139	-661	-1.235
Tschechien	-35	0	-4	-1.132	-1.171
Slowakei	0	0	-5	-108	-113
Summe	-442	-144	-625	-3.077	-4.287
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto					
Österreich	2.168	2.351	529	30	5.078
Deutschland	363	591	169	114	1.237
Ungarn	5.473	1.007	69	27	6.576
Rumänien	3.777	1.021	207	13	5.018
Tschechien	12.947	343	59	0	13.348
Slowakei	280	37	8	0	325
Summe	25.007	5.350	1.041	184	31.582

3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Verrechnungskonten Hausverwaltung	2.749	1.376
Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobiliengesellschaften	9.310	8.255
Forderungen aus dem Verkauf von assoziierten Unternehmen	0	9.800
Kautionskonten	9.149	8.495
Derivate	122	1.140
Diverse	12.160	21.138
	33.490	50.204

3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 19.427 (31.12.2024: TEUR 19.641) handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Guthaben bei Kreditinstituten	111.944	236.360
Kassenbestand	9	210
	111.953	236.570

3.1.9. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilie zeitnah zu veräußern.

Die Veräußerungsgruppe per 31.12.2025 umfasst neben dem aufgegebenen Segment Deutschland eine Gesellschaft in Österreich. Detaillierte Angaben zum aufgegebenen Geschäftsbereich finden sich in Angabe 2.4.

Im Vorjahr umfasste die Veräußerungsgruppe neben dem aufgegebenen Geschäftsbereich Deutschland je eine Gesellschaft in Tschechien, Österreich und Ungarn.

Bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wird neben den Gesellschaften der Veräußerungsgruppe auch eine Immobilie in Tschechien ausgewiesen. In Ungarn und Rumänien wurden unterjährig Immobilien, Grundstücke sowie selbst genutzte Anlagen in die Kategorie „zur Veräußerung gehalten“ umgegliedert. Zum Stichtag waren diese Vermögenswerte jedoch bereits veräußert.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Vermietete Immobilien	71.809	151.614
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	40.150	42.972
RoU Assets	15.155	0
Sonstiges Sachanlagevermögen	4.198	0
Immaterielle Vermögenswerte	7	0
Sonstige Beteiligung	2	0
Latente Steuern	4.535	33
Vorräte	221	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.914	149
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.091	8.035
Andere Vermögenswerte	947	815
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.424	4.322
	150.452	207.939

Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	25.699	1
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	974	0
Latente Steuern	0	10.212
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.829	14.400
Laufende Ertragsteerverbindlichkeiten	1	1.505
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	343	140
Andere Verbindlichkeiten	9.201	540
	42.047	26.798

In der folgenden Aufstellung werden die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im Detail dargestellt:

in TEUR	Österreich	Deutschland	Ungarn	Rumänien	Tschechien	Kroatien	Gesamt
Stand 01.01.2024	9.300	19.815	0	0	55.400	0	84.515
Umgliederung	15.390	292.935	12.797	412	154	76.520	398.208
Zugänge/Immobilienbewertung	0	-36	0	0	-2.254	-265	-2.555
Abgang	-15.040	-171.875	0	-412	-22.000	-76.255	-285.582
Stand 31.12.2024	9.650	140.839	12.797	0	31.300	0	194.586
Umgliederung	74.500	0	72.524	2.900	10.900	0	160.824
Zugänge/Immobilienbewertung	-6.000	-2.182	221	0	-2.000	0	-9.961
Abgang	-16.150	-97.599	-85.541	-2.900	-31.300	0	-233.490
Stand 31.12.2025	62.000	41.059	0	0	8.900	0	111.959

3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 255.406 (2024: TEUR 267.458) und ist zur Gänze bar einbezahlt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Dividende an die CPI Europe in Höhe von TEUR 447.117 (31.12.2024: TEUR 125.715) und an die GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von TEUR 52.883 (31.12.2024: 14.869) beschlossen. Von den TEUR 447.117 wurden an CPI Europe im Geschäftsjahr 2025 TEUR 402.405 und von den TEUR 52.883 an die GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH TEUR 47.595 gezahlt. Der restliche Betrag in Höhe von TEUR 50.000 ist im Geschäftsjahr 2026 zur Zahlung fällig.

Im Vorjahr wurden 50.152 Stück eigene Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 746 rückgekauft.

Der Vorstand der S IMMO AG hat am 05.06.2025 beschlossen, auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 03.05.2024, 3.316.689 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft aus dem Bestand der eigenen Aktien der Gesellschaft einzuziehen. Somit hält die S IMMO AG per 31.12.2025 0 Stück (31.12.2024: 3.316.689 Stück) eigene Aktien mit einem Gesamtbetrag von TEUR 0 (31.12.2024: TEUR 49.010).

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	2025	2024
Gesamtes Grundkapital	255.407	267.458
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	0	-12.051
	255.407	255.407

Mit dem Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung am 14.10.2024 und der Eintragung des Squeeze Outs in das Firmenbuch am 03.12.2024 sind der Squeeze Out und das Delisting der S IMMO AG vollzogen worden. Der letzte Handelstag der S IMMO Aktie im Prime Market an der Wiener Börse war der 02.12.2024.

Das nominelle Grundkapital zerfällt in 70.292.207 Stück auf Namen lautende, zur Gänze einbezahlte Stückaktien ohne Nennwert. Im Vorjahr war das nominelle Grundkapital auf 73.608.896 Stück auf Inhaber lautende, zur Gänze einbezahlte Stückaktien ohne Nennwert eingeteilt.

Die Namensaktien gewähren den Aktionären die üblichen, nach dem österreichischen Aktiengesetz zustehenden Rechte. Dazu zählt das Recht auf die Auszahlung der von der Hauptversammlung beschlossenen Dividende sowie auf Ausübung des Stimmrechts in der Hauptversammlung.

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 158.347 (31.12.2024: TEUR 158.347) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 864.206 (31.12.2024: TEUR 1.134.688) stammen zum Großteil aus der Auflösung von Kapitalrücklagen sowie aus thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -22.609 (31.12.2024: TEUR -5.322) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting in Höhe von TEUR -9.757 (31.12.2024: TEUR -10.580) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges. Die Rücklage für Eigenkapitalinstrumente in Höhe von TEUR 3.074 (31.12.2024: TEUR 3.469) betrifft eine Beteiligung. Der Bewertung dieser Beteiligung liegt eine Level-3-Kalkulation des beizulegenden Zeitwerts zu Grunde.

Der Vorstand schlägt vor, den im Jahresabschluss zum 31.12.2025 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 76.887 auf neue Rechnung vorzutragen.

3.1.11. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die nicht beherrschenden Anteile betragen TEUR 24.491 (31.12.2024: TEUR 36.502). Die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Veränderung nicht beherrschender Anteile in Höhe von TEUR -12.011 (2024: TEUR -16.951) ist auf Ergebniszurechnungen, Veränderungen des Konsolidierungskreises und Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.12. Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten hauptsächlich Kreditverbindlichkeiten (TEUR 1.285.935; 2024: TEUR 1.371.306), welche in der Regel hypothekarisch besichert sind. Daneben sind Anleihezinsen, Leasingverbindlichkeiten, Kautionen und Derivatverbindlichkeiten enthalten. Weiters werden Zinszahlungen aus Finanzverbindlichkeiten auch durch Derivate mit positivem Marktwert abgesichert, welche in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten dargestellt werden. Die Cost of Funding der hypothekarisch besicherten Bankfinanzierungen inklusive Derivate betragen per 31.12.2025 2,82 % (31.12.2024: 2,69 %).

Die Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten, sowie der zugehörigen Derivate, stellt sich folgendermaßen dar:

31.12.2025

in TEUR	01.01.2025	Zahlungswirksame Veränderungen		Zahlungsunwirksame Veränderungen		31.12.2025
		Neuaufnahmen/ Tilgungen	Änderung des Konsolidierungskreises	Fair-Value- Änderungen	Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	
Kreditverbindlichkeiten	1.371.306	-117.271	0	0	31.900	1.285.935
Leasingverbindlichkeiten	5.995	-1.167	0	30	-199	4.659
Derivate	1.881	-7.045		-599	7.045	1.283
sonstige Finanzverbindlichkeiten	36.553	-14.173	0	0	13.181	35.561
Zwischensumme sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.415.735	-139.656	0	-569	51.927 ¹	1.327.438
davon als Geldzu-/abfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-63.660				
davon als gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-54.778				
Anleihen	519.254	-15.890	0	0	455	503.819
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-15.890				
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.934.989	-155.546	0	-569	52.382	1.831.256
Derivate mit positivem Marktwert	58.805	-23.689		-5.243	22.779	52.651

¹ Von den sonstigen zahlungsunwirksamen Veränderungen betreffen TEUR 23.187 die Umgliederung von sonstigen Finanzverbindlichkeiten in die Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

31.12.2024

in TEUR	01.01.2024	Zahlungswirksame Veränderungen		Zahlungsunwirksame Veränderungen		31.12.2024
		Neuaufnahmen/ Tilgungen	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Fair-Value- Änderungen	Sonstige zahlungsun- wirksame Ver- änderungen	
Kreditverbindlichkeiten	1.478.452	-180.898	0	0	73.752	1.371.306
Leasingverbindlichkeiten	5.642	-606	0	0	959	5.995
Derivate	1.115	0	0	766	0	1.881
sonstige Finanzverbindlichkeiten	31.407	80.676	3.245	-766	-78.009	36.553
Zwischensumme sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.516.616	-100.828	3.245	0	-3.298 ¹	1.415.735
davon als Geldzu-/abfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-96.266				
davon als gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-7.776				
Anleihen	618.784	-100.000	0	0	470	519.254
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-100.000				
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	2.135.400	-200.828	3.245	0	-2.828	1.934.989
Derivate mit positivem Marktwert	88.208	-41.859	0	12.456	0	58.805

¹ Von den sonstigen zahlungsunwirksamen Veränderungen betreffen TEUR 13.860 die Umgliederung von sonstigen Finanzverbindlichkeiten in die Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

Bei den Kreditverbindlichkeiten handelt es sich in der Regel um besicherte Immobilienfinanzierungen, die von der jeweiligen Objektgesellschaft als Kreditnehmerin abgeschlossen wurden. Immobilienfinanzierungen in Höhe von TEUR 1.254.551 inkludieren marktübliche Verpflichtungen (Financial Covenants) zur Einhaltung von bestimmten Finanzkennzahlen seitens der Objektgesellschaften. Im Fall der Nichteinhaltung von einzelnen Finanzkennzahlen sowie im Fall der gleichzeitigen Nichterfü-

lung von vertraglich definierten und zugesicherten Heilungsmöglichkeiten durch die Kreditnehmerin sind die Banken berechtigt, diesen jeweiligen Kredit vorzeitig fällig zu stellen. Die Finanzkennzahlen werden auf Basis der ausstehenden Restschuld ermittelt, die Einhaltung wird laufend überwacht. Die Bandbreiten der Grenzwerte für die Finanzkennzahlen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

2025

in %	Grenzwert	Ist-Wert	Grenzwert Restschuld gewichtet	Ist-Wert Restschuld gewichtet
Schuldendienstdeckungsgrad min ¹	100–275	125–593	124	229
Verschuldungsgrad max. (Loan-to-Value) ¹	50–80	15–65	60	45

¹ Verhältnis von Einnahmen zu Zinsen und Kapitalzinsen

2024

in %	Grenzwert	Ist-Wert	Grenzwert Restschuld gewichtet	Ist-Wert Restschuld gewichtet
Schuldendienstdeckungsgrad min ¹	100–275	140–570	125	197
Verschuldungsgrad max. (Loan-to-Value) ¹	50–80	19–62	57	46

¹ Verhältnis Von Einnahmen zu Zinsen und Kapitalzinsen

Im Geschäftsjahr 2025 gab es, wie auch im Vorjahr, keinen Co-venant Breach. Darüber hinaus lagen zum Bilanzstichtag keine konkreten Hinweise auf Sachverhalte vor, die zu einer Nichteinhaltung der Finanzkennzahlen innerhalb der nächsten 12 Monate führen könnten.

Um das Finanzierungsrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 11 verschiedenen renommierten europäischen Instituten zusammen.

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

Die Fälligkeit der undiskontierten Zahlungsströme für zukünftige Perioden lässt sich wie folgt darstellen:

31.12.2025

in TEUR	Anleihe- verbindlichkeiten	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten ¹	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	163.033	132.542	34.432
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	378.597	1.188.727	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	199.905	0

¹ Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 354, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 1.415, über 5 Jahre: TEUR 8.266

31.12.2024

in TEUR	Anleihe- verbindlichkeiten	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten ¹	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	29.439	128.278	34.539
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	490.192	1.315.782	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	51.438	263.221	0

¹ Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 574, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 2.024, über 5 Jahre: TEUR 8.460

3.1.13. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen per 31.12.2025:

ISIN	Gesamt-nenn-betrag in TEUR	Buchwerte laut Bilanz	Kupon	Effektiv-verzinsung	Laufzeit bis	Kurs zum 31.12.2025
AT0000A285H4	150.000,0	149.951,0	1,875 %	1,96 %	22.05.2026	98,95
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.058,5	25.027,9	1,25 %	1,37 %	11.01.2027	96,92
AT0000A1DWK5	34.199,0	34.174,8	3,25 %	3,31 %	21.04.2027	98,34
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.449,5	70.323,7	1,75 %	1,84 %	04.02.2028	92,44
AT0000A35Y85 (Green Bond)	75.000,0	74.484,4	5,50 %	5,80 %	12.07.2028	102,13
AT0000A2AEAB	100.000,0	99.968,1	2,00 %	2,01 %	15.10.2029	90,65
AT0000A1Z9C1	50.000,0	49.888,7	2,875 %	2,93 %	06.02.2030	95,17
Summe	504.707,0	503.818,6				

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Bond (ISIN AT0000A1DBM5) in Höhe von TEUR 15.890 getilgt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen per 31.12.2024:

ISIN	Gesamt-nenn-betrag in TEUR	Buchwerte laut Bilanz	Kupon	Effektiv-verzinsung	Laufzeit bis	Kurs zum 31.12.2024
AT0000A1DBM5	15.890,0	15.885,2	3,25 %	3,36 %	09.04.2025	99,41
AT0000A285H4	150.000,0	149.824,0	1,875 %	1,96 %	22.05.2026	96,31
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.058,5	24.999,0	1,25 %	1,37 %	11.01.2027	92,52
AT0000A1DWK5	34.199,0	34.157,0	3,25 %	3,31 %	21.04.2027	95,92
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.449,5	70.266,0	1,75 %	1,84 %	04.02.2028	89,49
AT0000A35Y85 (Green Bond)	75.000,0	74.299,0	5,50 %	5,80 %	12.07.2028	102,62
AT0000A2AEAB	100.000,0	99.960,0	2,00 %	2,01 %	15.10.2029	87,23
AT0000A1Z9C1	50.000,0	49.864,0	2,875 %	2,93 %	06.02.2030	90,14
Summe	520.597,0	519.254,2				

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ebenfalls ein Bond (ISIN AT00001Z9D9) in Höhe von TEUR 100.000 getilgt.

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse.

3.1.14. Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden die Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer in die Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten umgegliedert (siehe 3.1.9) und werden daher in der Bilanz mit einem Wert von TEUR 0 ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2025 beinhalten Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 508; 31.12.2024: TEUR 496) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 466; 31.12.2024: TEUR 470). Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

	31.12.2025	31.12.2024
Rechnungszinssatz	3,09 % bis 3,23 %	2,90 %
Erwartete Bezugssteigerung	2,60 %	2,60 %
Pauschaler Fluktuationsabschlag	0,00 % bis 24,80 %	0,00 % bis 24,80 %

Die Barwerte der Verpflichtungen für Abfertigungen und Jubiläumsgeld haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Abfertigung	Jubiläum
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2024	486	471
Laufender Dienstzeitaufwand	0	39
Zinsaufwand	15	13
Zahlungen	0	-59
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	-9	-46
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen	4	1
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – demografische Annahmen	0	50
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2024	496	470
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2024	496	470
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2025	496	470
Laufender Dienstzeitaufwand	0	40
Zinsaufwand	14	13
Zahlungen	0	-80
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	3	33
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen	-6	-10
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – demografische Annahmen	0	0
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2025	508	466
Summe Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2025		974

Die Verpflichtung zur Bildung einer Abfertigungsrückstellung basiert auf den entsprechenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen. Auf Grund gesetzlicher Vorschriften ist die S IMMO Gruppe verpflichtet, an vor dem 01.01.2003 in Österreich eingetretene Mitarbeiter im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. Für Mitarbeiter des Konzerns werden Beiträge an eine externe Pensionskasse geleistet.

3.1.15. Andere Verbindlichkeiten

Die anderen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Abgrenzungsposten	26.967	42.981
erhaltene Anzahlungen	189	33.707
Earn-Out-Verbindlichkeiten	0	7.018
Kommanditverbindlichkeiten	0	4.365
Dividende	50.000	0
Sonstige	16.608	23.441
	93.765	111.512

3.1.16. Ertragsteuern

3.1.16.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Laufende Steuern	-28.681	-16.285
Latente Steuern	12.799	-19.243
	-15.882	-35.528

Die Ertragsteuern beinhalten die in den einzelnen Konzernunternehmen auf Grundlage der steuerlichen Ergebnisse errechneten laufenden Ertragsteuern, Ertragsteuerkorrekturen für Vorjahre sowie die Veränderung der latenten Steuerabgrenzungen.

Die nachstehende Überleitungsrechnung stellt den Zusammenhang zwischen den rechnerischen und den ausgewiesenen Ertragsteuern wie folgt dar:

in TEUR	01-12/2025	01-12/2024
Ergebnis vor Steuern	245.196	158.411
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (23 %)	-56.395	-36.434
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	5.987	9.300
Sondereffekte Verkäufe	21.824	0
Auswirkung Steuersatzänderungen	0	-735
Auswirkung Steuerumlagesatzänderung innerhalb der Steuergruppe mit CPI Europe AG	-3.123	-1.840
Auswirkung aus internationaler Schachtelbeteiligung	7.634	0
Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	8.381	523
Steuererhöhungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-188	-6.343
Ausgewiesene Ertragsteuern	-15.881	-35.528
Effektiver Konzernsteuersatz	6,48 %	22,43 %

In den Steuererminderungen ist der Ansatz von latenten Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 0 (2024: TEUR 523) enthalten. In den Steuererhöhungen sind im laufenden Jahr vorgenommene Veränderungen der latenten Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 1.738 (2024: TEUR 1.171) enthalten.

Die bisherige steuerliche Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträgerin wurde rückwirkend mit Beginn des Jahres 2023 beendet.

Die Gesellschaft ist nunmehr und mit Wirkung ab Beginn des Jahres 2023 Gruppenmitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG.

Zwischen dem Gruppenträger CPI Europe AG und der S IMMO AG besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die S IMMO AG bildet dabei einen eigenen Steuerumlageverrechnungskreis, welcher sich aus der S IMMO AG selbst und den S IMMO Gruppenmitgliedern zusammensetzt (siehe auch Kapitel 5.6. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Die Steuersatzänderungen im Vorjahr betreffen zum einen die im Rahmen der ökosozialen Steuerreform 2022 beschlossenen Veränderungen des Körperschaftsteuersatzes in Österreich von 24 % auf 23 % für das Geschäftsjahr 2024. Der Steuersatz in Tschechien wurde ab 01.01.2024 von 19 % auf 21 % erhöht.

Internationale Mindestbesteuerung – Säule-2-Modell

Im Dezember 2022 wurde von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2523 vom 14.12.2022) beschlossen. Die EU-Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis 31.12.2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 01.01.2024 umzusetzen. Sie sieht eine zusätzliche Steuer auf Gewinne vor, die mit einem effektiven Steuersatz von weniger als 15 % besteuert werden.

In Österreich wurde die EU-Richtlinie mit dem Mindestbesteuerungsreformgesetz BGBl 187/2023 mit Wirkung ab 01.01.2024 umgesetzt.

Auf Grund der Übernahme der CPI Europe AG und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die CPI Europe AG sowie die Konzerngesellschaften der CPI Europe den Bestimmungen der EU-Richtlinie bzw. den lokalen Mindestbesteuerungsgesetzen. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der CPI Europe AG sowie der Konzerngesellschaften der CPI Europe.

Die CPI Europe AG qualifiziert jedoch als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft, da ihre Anteile zu mehr als 20 % von gruppenfremden Personen gehalten werden. Demnach unterliegt die CPI Europe AG in Bezug auf von ihr beherrschte, niedrigbesteuerte Geschäftseinheiten den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsreformgesetzes und hat daher eine etwaige Mindeststeuer in Österreich zu entrichten.

In allen wesentlichen Ländern, in denen die CPI Europe tätig ist, wurden, entsprechend der mit Ende 2022 in Kraft getretenen EU-Richtlinie, nationale Steuergesetze zur Mindestbesteuerung implementiert, wobei diese Länder die Einführung einer nationalen Ergänzungssteuer vorgenommen haben und diese ab 01.01.2024 zur Anwendung kommt. Es ist zu erwarten, dass Ergänzungssteuern für Konzerngesellschaften der CPI Europe in Ungarn (9 %), Zypern (12,5 %), Kroatien (10 % bzw. 18 %), Polen (9 % bzw. 19 %) und Bulgarien (10 %) erhoben werden, da in diesen Ländern die derzeit geltenden Nominalsteuersätze unter 15 % liegen. Es ist außerdem zu erwarten, dass die betroffenen EU-Länder eine nationale Ergänzungssteuer erheben werden.

Die CPI Europe AG kann nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse von anderen Geschäftseinheiten einen Ausgleich für die von ihr entrichtete Mindeststeuer fordern. Es wurde jedoch noch keine Ausgleichvereinbarung abgeschlossen.

Der Anfall einer Ergänzungssteuer auf Ebene CPI Europe AG im Wirtschaftsjahr 2025 wurde wie folgt geprüft:

Auf Basis des länderbezogenen Berichts (CbCR), erstellt von der CPI Property Group S.A., wurde in den einzelnen Jurisdiktionen unter Anwendung des sogenannten Jurisdictional-Blending-Approach geprüft, ob und in welcher Höhe es zum Anfall einer Ergänzungssteuer in den einzelnen Jurisdiktionen kommen könnte, welche von der CPI Europe AG als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft zu entrichten wäre.

Als Basis für die Analyse des Rückstellungsbedarfs zum 31.12.2025 diente der länderbezogene Bericht des Wirtschaftsjahres 2024, da dieser die aktuellsten zur Berechnung eines etwaigen Rückstellungsbedarfs notwendigen Zahlen enthält. Im Rahmen der Analysen wurde angenommen, dass die Unternehmen in allen Jurisdiktionen im Jahr 2025 Tätigkeiten derselben Art und in ähnlichem Umfang wie im Jahr 2024 ausgeübt haben und dass die sonstigen wirtschaftlichen Bedingungen unverändert geblieben sind.

Basierend auf diesen Analysen wurde festgestellt, dass im Wirtschaftsjahr 2025 auf Grund effektiver Steuersätze von über 15 % in den einzelnen Jurisdiktionen voraussichtlich keine wesentlichen Ergänzungssteuern zu erwarten sind. Lediglich Ungarn, Kroatien und Serbien könnten von etwaigen Ergänzungssteuern betroffen sein. In Serbien ergab die Analyse keine wesentlichen Ergänzungssteuern bzw. werden etwaige Ergänzungssteuern, mangels nationaler Umsetzung von Regelungen im Zusammenhang mit globaler Mindestbesteuerung, von der obersten Muttergesellschaft, der CPI Property Group S.A. berechnet und abgeführt. Daher ist der Ansatz einer Rückstellung für Serbien nicht erforderlich. Betreffend die Jurisdiktionen Ungarn und Kroatien beläuft sich der Rückstellungsbetrag für CPI Europe basierend auf einer plausiblen Schätzung insgesamt auf TEUR 1.279 (31.12.2024: TEUR 0).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden gemäß IAS 12 ebenso keine latenten Steuern, die aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, angesetzt.

3.1.16.2. Latente Steuern

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

in TEUR	2025		2024	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilien	0	-139.332	0	-144.662
Finanzinstrumente	4.800	0	2.420	0
Sonstige Positionen	2.294	-1.534	907	-1.685
Steuerliche Verlustvorräte	3.041	0	5.475	0
Zwischensumme	10.134	-140.865	8.802	-146.347
Saldierung	-8.397	8.397	-7.636	7.636
Latente Steueransprüche (+)/Steuerschulden (-)	1.737	-132.469	1.166	-138.712

Davon waren insgesamt latente Steuern von TEUR 246 (2024: TEUR 3.271) für Derivate ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für die Bewertung von finanziellen Vermögenwerten werden TEUR 99 (2024: TEUR 41) ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Für steuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 213.697 (31.12.2024: TEUR 194.408) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Außerdem wurden für Beteiligungssiebel in Höhe von TEUR 48.642 (2024: TEUR 3.026) ebenfalls keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Der Großteil der steuerlichen Verlustvorräte steht zeitlich unbegrenzt zur Verfügung. In CEE bestehen teilweise zeitliche Begrenzungen. Wo dies der Fall ist, wird die Ansetzbarkeit von latenten Steuern mithilfe von Planrechnungen ermittelt. In den nächsten fünf Jahren verfallen TEUR 38.132 (2024: TEUR 45.756) der nicht angesetzten Verlustvorräte.

Zum Stichtag bestehen offene Siebelabschreibungen aus historischen steuerlichen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von rund TEUR 50.586 (2024: TEUR 4.837).

Für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen wurden gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt, weil die in Tochtergesellschaften angefallenen Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben bzw. bei Veräußerung keiner Besteuerung unterliegen.

In Übereinstimmung mit IAS 12.39 „Ertragsteuern“ wurde keine latente Steuerschuld für zeitliche Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften gebildet. Die Differenz zwischen dem steuerlichen Buchwert und dem IFRS-Eigenkapital beträgt TEUR 972.505 (2024: TEUR 953.389).

3.1.16.3. Bewertung

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die in den einzelnen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Dabei werden die am Bilanzstichtag gültigen bzw. beschlossenen Gesetzesänderungen berücksichtigt. Die folgende Tabelle zeigt die zum Stichtag anwendbaren Steuersätze:

	Anwendbarer Steuersatz 2026	Anwendbarer Steuersatz 2025
Österreich ¹	20,00 %/ 23,00 %	20,00 %/ 23,00 %
Deutschland	15,8 % bis 30,2 %	15,8 % bis 30,2 %
Ungarn	9,00 %	9,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Tschechien	21,00 %	21,00 %
Slowakei	21,00 %/ 24,00 %	21,00 %/ 24,00 %
Kroatien	n/a	n/a
Bulgarien	n/a	n/a

¹ Der Steuersatz der S IMMO AG beträgt auf Grund der Steuergruppe mit der CPI Europe AG 20 %.

Die in Deutschland beschlossene Reduktion des Körperschaftsteuersatzes um 1 Prozentpunkt ab dem Jahr 2028 für einen Zeitraum von fünf Jahren hat keine Auswirkungen auf die S IMMO Gruppe.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Mieterlöse

in TEUR	2025	2024
Gewerbe ohne Hotel	219.129	214.344
Hotel	8.033	9.143
Wohnimmobilien	127	132
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	227.290	223.619

Die Miet- und Betriebskostenerlöse resultieren fast ausschließlich aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. IFRS 16.17 in Verbindung mit IFRS 15.73-90 verlangt die Aufteilung der erhaltenen Gegenleistung auf die Vertragskomponenten. Dies führt zu einer Umgliederung von Vertragskomponenten innerhalb der Umsatzerlöse von Betriebskostenerlösen zu Mieterlösen. Im Konkreten betrifft dies Betriebskostenverrechnungen in Höhe von TEUR 7.313 (2024: TEUR 7.476), denen keine unmittelbare Leistungserbringung an den Mieter gegenübersteht. Es handelt sich vielmehr um eine Weiterverrechnung von Kosten, die nur mit dem rechtlichen Eigentum an der Immobilie im Zusammenhang stehen, im Konkreten um laufende Gebäudesteuern und Gebäudeversicherungen.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung sind von TEUR 76.503 auf TEUR 65.274 im Jahr 2025 zurückgegangen. Die Hotel-erlöse bestehen großteils aus Zimmervermietung TEUR 41.576 (2024: TEUR 46.306) und Erlöse aus dem Gastronomiebereich TEUR 19.157 (2024: TEUR 22.836).

Die bedingten Mieterlöse werden (in aller Regel Umsatzmieten) erst zum Zeitpunkt ihrer Feststellung erfasst. Die bedingten Mieterlöse betragen TEUR 20.343 (2024: TEUR 20.972) und sind in den Mieterlösen der Assetklasse Einzelhandel enthalten.

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei den in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung handelt es sich fast ausschließlich um Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

in TEUR	2025	2024
Betriebskosten	-85.586	-92.449
Instandhaltungsaufwendungen	-11.830	-6.120
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-352	-172
Vermittlungsprovisionen	-2.615	-2.318
Sonstige	-17.103	-4.184
	-117.486	-105.243

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 2.364 (2024: TEUR 2.000).

Auf Grund des Verkaufs der Hotels reduzierten sich auch die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung (2025: TEUR 48.247; 2024: TEUR 55.579). Sie beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten.

Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung beträgt TEUR 17.027 (2024: TEUR 20.925).

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in TEUR	2025	2024
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	63.430	42.064
Zur Veräußerung gehaltene als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	93.055	113.694
Selbst genutzte Immobilien	91.300	0
Zur Veräußerung gehaltene selbst genutzte Immobilien	107.000	0
	354.785	155.758
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-63.430	-42.064
Zur Veräußerung gehaltene als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-93.055	-113.694
Selbst genutzte Immobilien	-58.042	0
Zur Veräußerung gehaltene selbst genutzte Immobilien	-43.156	0
	-257.684	-155.758
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Selbst genutzte Immobilien	33.258	0
Zur Veräußerung gehaltene selbst genutzte Immobilien	63.843	0
	97.101	0

Die Buchwerte der veräußerten Immobilien ergeben sich aus dem beizulegenden Zeitwert im Verkaufszeitpunkt, der in der Regel dem vereinbarten Transaktionspreis entspricht. Auf- und Abwertungen gegenüber dem Wertansatz zum letzten Abschlussstichtag werden im „Ergebnis aus der Immobilienbewertung“ in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stammt aus der Veräußerung der selbst genutzten Hotelimmobilien in der PCC Hotelbetriebserichtungs GmbH & Co KG (Vienna Marriott Hotel) sowie der Duna Szálloda (Budapest Marriott Hotel).

In den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien werden auch Immobilien dargestellt, die unterjährig in den Zwischenabschlüssen als zur Veräußerung gehalten berichtet wurden.

Die Erlöse aus den Veräußerungen aus Share Deals betragen TEUR 138.301 (2024: TEUR 98.247) und aus Asset Deals

TEUR 216.485 (2024: TEUR 57.510). Von den im Geschäftsjahr 2025 erfassten Erlösen aus Asset Deals flossen bereits Teilzahlungen in Höhe von TEUR 12.946 im Geschäftsjahr 2024.

3.2.4. Verwaltungsaufwand

Im Verwaltungsaufwand sind folgende, nicht den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen enthalten:

in TEUR	2025	2024
Personalaufwand	-2.291	-13.292
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-6.297	-6.352
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-12.910	-14.699
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-191	-534
Sonstige Steuern und Gebühren	-1.494	-1.484
Sonstige	-8.383	-8.112
	-31.565	-44.474

Der Rückgang des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen daraus, dass die Leistungserbringung für die S IMMO AG seit dem Jahr 2025 überwiegend über Service Level Agreements durch die CPI Europe AG und CPI Property Group S.A. erfolgt.

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2025 insgesamt TEUR 325 (2024: TEUR 493) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

in TEUR	2025	2024
Prüfung des Konzernabschlusses	282	404
Anderer Bestätigungsleistungen	41	45
Sonstige Leistungen	2	44
	325	493

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, exklusive Vorstand und ruhemdem Personal – 24,4 Personen (2024: 91,1) bzw. 7,1 Personen (2024: 37) exklusive der Mitarbeiter aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich. Inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb und exklusive Vorstand und ruhemdem Personal beläuft sich die Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt auf 612,4 Personen (2024: 778,1) bzw. 595,1 Personen (2024: 722) exklusive der Mitarbeiter aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich.

Im aufgegebenen Geschäftsbereich waren im Jahresdurchschnitt 17,3 Personen (2024: 56,6) – auf Basis Headcount, exklusive Vorstand, ruhendem Personal und Praktikanten – beschäftigt.

Im Personalaufwand sind die laufenden Gehälter der Konzernmitarbeiter (exklusive der Mitarbeiter des Hotelbetriebs) enthalten. Darüber hinaus wurden mit einzelnen Mitarbeitern Vereinbarungen über erfolgsabhängige Zielerreichungsprämien abgeschlossen, die ebenfalls in dieser Position erfasst werden. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

Beitragsorientierte Pläne

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften zahlt die S IMMO Gruppe für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen Mitarbeiter 1,53% des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse ein. Im Personalaufwand sind Beiträge an eine Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 80 (2024: TEUR 98) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 121 (2024: TEUR 163) erfolgswirksam erfasst.

3.2.5. Abschreibungen

Der Posten enthält planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte. Die Abschreibungen teilen sich wie folgt auf:

in TEUR	2025	2024
Selbst genutzte Immobilien	-2.593	-5.275
Sonstiges Sachanlagevermögen	-1.758	-2.262
Immaterielle Vermögenswerte	-248	-319
	-4.599	-7.856

3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Bewertungsergebnis umfasst sämtliche Auf- und Abwertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Das Bewertungsergebnis gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	46.715	123.664
Verminderungen	-49.798	-58.484
	-3.083	65.180

Die Aufwertungen entfallen im Wesentlichen auf Aufwertungen verkaufter Immobilien auf den vereinbarten Verkaufspreis und auf Aufwertungen auf Grund von gestiegenen laufenden Mieten und Umsatzmieten. TEUR 0 (2024: TEUR 41.914) resultieren aus anschaffungskostenmindernd berücksichtigten Kaufpreisanpassungen im Zuge des Erwerbs von Immobilienbesitzgesellschaften (siehe auch Kapitel 2.2.4.).

Neubewertung Immobilienvermögen je Segment und je Assetklasse

Werte in TEUR	2025		
	Aufwertung	Abwertung	Summe
Österreich	3.168	-12.608	-9.440
Tschechien	29.942	-12.365	17.577
Slowakei	1.788	-5.911	-4.123
Ungarn	3.593	-17.562	-13.969
Rumänien	8.224	-1.352	6.871
Summe	46.715	-49.798	-3.083

Werte in TEUR	2025		
	Aufwertung	Abwertung	Summe
Büro	12.884	-43.082	-30.198
Einzelhandel	33.110	-3.416	29.694
Sonstige	720	-3.300	-2.580
Summe	46.715	-49.798	-3.083

Neubewertung Immobilienvermögen je Segment und je Assetklasse

Werte in TEUR	2024		
	Aufwertung	Abwertung	Summe
Österreich	8.077	-23.409	-15.332
Tschechien	87.830	-8.284	79.546
Slowakei	1.060	-3.299	-2.239
Ungarn	17.459	-21.736	-4.277
Rumänien	8.002	-1.755	6.247
Kroatien	1.236	0	1.236
Summe	123.664	-58.484	65.180

Werte in TEUR	2024		
	Aufwertung	Abwertung	Summe
Büro	81.211	-46.539	34.672
Einzelhandel	40.116	-4.761	35.355
Sonstige	2.337	-7.183	-4.846
Summe	123.664	-58.484	65.180

Im Bewertungsergebnis sind Erträge in Höhe von TEUR 97,5 (2024: TEUR 954) für vom Verkäufer (siehe auch Kapitel 2.2.4 Konsolidierungskreis) vertraglich übernommene Investitionskosten nach dem Erwerbszeitpunkt enthalten.

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2025	2024
Bankzinsenaufwand (inklusive abgerechneter Derivate)	-30.832	-43.161
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Zinsderivatbewertung	0	-17.822
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	0	-9.953
Anleihezinsen	-13.631	-14.172
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-3.580	-6.249
Finanzierungsaufwand	-48.043	-91.357
Bankzinsertrag	3.852	7.187
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Zinsderivatbewertung	10.585	0
Erträge aus Finanzinvestitionen	1.172	425
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	128	372
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	22.956	0
Finanzierungsertrag	15.737	7.984
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	446	-312
	-31.860	-83.685

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von niedrigeren Finanzierungsaufwendungen auf TEUR -31.860 (2024: TEUR -83.685).

Die sonstigen Finanzierungs- und Zinsaufwendungen beinhalten Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.004 (2024: TEUR 343).

3.2.8. Ergebnis je Aktie

In der Kennzahl „Ergebnis je Aktie“ wird das Konzernjahresergebnis der durchschnittlichen Anzahl an im Umlauf befindlichen Stammaktien gegenübergestellt.

		2025	2024
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Konzernjahresergebnis	TEUR	228.477	59.609
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	TEUR	229.314	122.882
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	TEUR	-771	-63.273
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	70.292.207	70.296.461
Unverwässertes Ergebnis=Verwässertes Ergebnis	EUR	3,25	0,85
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	EUR	3,26	1,75
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	EUR	-0,01	-0,90

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da sich keine Finanzinstrumente mit potenziellem Verwässerungseffekt im Umlauf befinden.

4. Geschäftssegmente

Ein Geschäftssegment ist als ein Unternehmensbereich definiert, welcher folgende Merkmale aufweist:

- Betrieb einer Geschäftstätigkeit, mit der Erträge erwirtschaftet werden und aus der Aufwendungen anfallen können
- Regelmäßige Berichterstattung der operativen Ergebnisse an den Hauptentscheidungsträger des Unternehmens, welcher diese Informationen für die Ressourcenverteilung und Beurteilung des Segments verwendet
- Vorliegen separater Finanzinformationen für diesen Bereich

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Ländern (Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Tschechien, Slowakei und Kroatien).

Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst, außer jene mit Immobilienbesitz in Deutschland.

Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch Tochterunternehmen mit gesellschaftsrechtlichem Sitz in Österreich, die Immobilien in Deutschland halten. Im Segment Deutschland werden weiterhin analog zur internen Berichterstattung an das Management der fortgeführten und der aufgegebenen Geschäftsbereich gemeinsam dargestellt.

Über die Geschäftssegmente wird in einer Art und Weise berichtet, die mit der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger übereinstimmt.

Jeder Geschäftsbereich wird unabhängig von den anderen operativ geführt, da jeder individuell die jeweiligen Marktbedingungen und das wirtschaftliche Umfeld berücksichtigen muss. Als verantwortliche Unternehmensinstanz der Geschäftsbereiche (Chief Operating Decision Maker) wurde der Gesamtvorstand identifiziert. Er ist für die Aufteilung der Ressourcen sowie für die Beurteilung der Leistungen der einzelnen Geschäftsbereiche zuständig. Für jedes Geschäftssegment werden dem Vorstand vierteljährliche Managementberichte zur Verfügung gestellt.

Den Segmentinformationen liegen die gleichen Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie dem Konzernabschluss zu Grunde. Der Buchwert der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen verteilt sich mit TEUR 6 auf das Segment Österreich (31.12.2024: TEUR 8) und mit TEUR 16.034 (31.12.2024: TEUR 15.588) auf das Segment Slowakei.

in TEUR	Österreich		Deutschland		Ungarn	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Mieterlöse	39.314	41.111	1.250	20.401	53.156	50.921
Betriebskostenerlöse	10.622	12.619	-636	5.765	18.503	21.260
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	39.841	39.752	0	0	25.433	36.751
Gesamterlöse	89.777	93.482	614	26.166	97.092	108.933
Sonstige betriebliche Erträge	14.325	5.937	175	1.145	413	619
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-26.824	-22.102	-1.262	-14.621	-31.302	-26.635
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-29.603	-29.129	0	0	-18.643	-26.450
Bruttoergebnis	47.675	48.188	-473	12.690	47.561	56.467
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	97.101	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-16.794	-27.517	-5.050	-11.125	-4.608	-3.899
EBITDA	127.981	20.671	-5.522	1.564	42.952	52.567
Abschreibungen	-2.061	-3.556	-45	-118	-1.690	-3.361
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-9.439	-15.332	-2.519	-70.498	-13.967	-4.277
EBIT	116.481	1.783	-8.086	-69.052	27.295	44.929
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	531.033	680.265	39	329	635.494	718.050
Langfristiges Fremdkapital Stand 31.12.	648.506	848.402	405	2.412	251.585	296.697

Wichtige Kunden

Auf Grund der großen Anzahl von Kunden gibt es keinen Kunden, dessen Umsatzerlöse 10 % der Gesamterlöse der S IMMO Gruppe überschreiten.

	Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien		Summe	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	48.821	51.656	74.035	65.715	11.964	11.163	0	3.053	228.540	244.020
	14.390	14.137	26.117	26.809	4.219	4.151	0	1.920	73.215	86.661
	0	0	0	0	0	0	0	0	65.274	76.503
	63.211	65.793	100.151	92.523	16.183	15.314	0	4.974	367.029	407.185
	2.637	474	757	1.820	387	198	0	2	18.694	10.193
	-22.990	-21.377	-29.793	-27.426	-6.573	-6.145	-5	-1.559	-118.748	-119.864
	-1	0	0	0	0	0	0	0	-48.247	-55.579
	42.857	44.891	71.115	66.918	9.998	9.366	-5	3.416	218.728	241.935
	0	0	1	0	0	0	0	-0	97.101	0
	-1.512	-1.334	-7.885	-10.944	-749	-499	-17	-270	-36.615	-55.588
	41.346	43.557	63.231	55.974	9.248	8.868	-21	3.146	279.214	186.347
	-424	-440	-3	-14	-422	-483	0	-2	-4.644	-7.974
	6.872	6.247	17.577	79.545	-4.123	-2.239	0	1.236	-5.600	-5.318
	47.794	49.364	80.805	135.505	4.703	6.146	-21	4.380	268.970	173.055
	545.093	537.572	1.223.245	1.200.968	167.913	170.652	0	0	3.102.817	3.307.836
	172.694	176.141	605.059	600.314	57.985	72.239	0	0	1.736.233	1.996.204

5. Sonstige Angaben

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

Die S IMMO Gruppe teilt ihre Finanzinstrumente in die folgenden Kategorien ein:

31.12.2025

Buchwerte in TEUR	Derivate in Hedge- Beziehung	Finanzielle Vermögens- werte FVOCI	Finanzielle Vermögens- werte FVTPL	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten FVTPL	Summe
Aktiva							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		4.378	0				4.378
Andere finanzielle Vermögenswerte	23.623	0	28.906	0			52.529
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				16.441			16.441
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	78		44	33.368			33.490
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				111.953			111.953
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte			0 ²	12.338			12.338
Summe Aktiva	23.701	4.378	28.950	174.101	0	0	231.130
Passiva							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					353.868		353.868
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.186				1.246.708	96 ²	1.247.990
davon Leasingverbindlich- keiten					4.309		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					149.951		149.951
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ¹					79.447		79.447
davon Leasingverbindlich- keiten					350		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					34.432		34.432
Zur Veräußerung bestimmte Schulden					31.871		31.871
Summe Passiva	1.186	0	0	0	1.896.278	96	1.897.560

¹ Inkl. abgegrenzter Anleihezinsen

² Derivate ohne Hedge-Beziehung

31.12.2024

Buchwerte in TEUR	Derivate in Hedge- Beziehung	Finanzielle Vermögens- werte FVOCI	Finanzielle Vermögens- werte FVTPL	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten FVTPL	Summe
Aktiva							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		4.872	2				4.874
Andere finanzielle Vermögenswerte	26.020	0	31.644 ²	0			57.665
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				31.582			31.582
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	65		1.075 ²	49.064			50.204
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				236.570			236.570
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte			0 ²	12.477			12.477
Summe Aktiva	26.085	4.872	41.543	329.693	0	0	393.371
Passiva							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					503.369		503.369
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.775				1.349.290	105 ²	1.351.170
davon Leasingverbindlich- keiten					5.431		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					15.885		15.885
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ¹					64.565		64.565
davon Leasingverbindlich- keiten					564		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
Zur Veräußerung bestimmte Schulden					34.539		34.539
					14.541		14.541
Summe Passiva	1.775	0	0	0	1.982.189	105	1.984.069

¹ Inkl. abgegrenzter Anleihezinsen² Derivate ohne Hedge-Beziehung

Bei den nicht zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten entsprechen die Buchwerte im Wesentlichen dem Zeitwert.

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2025 einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 486.299 (31.12.2024: TEUR 488.555) aus. Der beizulegende Zeitwert der sonstigen Finanzverbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 31.12.2025 TEUR 1.286.596 (31.12.2024: TEUR 1.392.729).

Den einzelnen Kategorien der Finanzinstrumente lassen sich die folgenden Beträge, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, zuordnen:

in TEUR	2025		2024	
	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte
Zins- und sonstige Derivate	15.807	-5.222	30.927	-17.822
Eigenkapitalinstrumente FVOCI	347	0	425	0
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.980	0	7.559	-172 ¹
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-70.998	0	-94.549	0

¹ Innerhalb des Aufwands aus der Immobilienbewirtschaftung erfasst

5.1.2. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft verwendet aktuell Swaps und Caps zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinslichen Immobilienfinanzierungen.

Der Ausweis der Zinsderivate erfolgt unter den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten (31.12.2025: TEUR 52.530;

31.12.2024: TEUR 57.665) und den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten (31.12.2025: TEUR 122; 31.12.2024: TEUR 1.140) bzw. langfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.12.2025: TEUR 1.282; 31.12.2024: TEUR 1.880). Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeitsstruktur sämtlicher vom Konzern verwendeter Derivate.

in TEUR	31.12.2025				31.12.2024			
	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	14.548	122	0	< 1 Jahr	118.633	1.140	0	< 1 Jahr
	971.552	28.026	-958	1–5 Jahre	948.650	35.733	-1.426	1–5 Jahre
	346.382	24.504	-324	> 5 Jahre	396.557	21.922	-454	> 5 Jahre
Caps	9.931	0	0	< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	0	0	0	1–5 Jahre	9.931	10	0	1–5 Jahre
	0	0	0	> 5 Jahre	0	0	0	> 5 Jahre
Summe Zinsderivate	1.342.412	52.651	-1.282		1.473.770	58.805	-1.881	

Im Geschäftsjahr 2025 sind Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung mit einem positiven beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 0 (2024: TEUR 9.349) und Zinsderivate mit Hedge-Beziehung in Höhe von TEUR 0 (2024: TEUR 0) zugegangen (siehe auch Erläuterung 2.2.4.). Außerdem sind Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung mit einem positiven beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 919 (2024: TEUR 252) und Zinsderivate mit Hedge-Beziehung in Höhe von TEUR 603 (2024: TEUR 9.292) abgegangen. Es wurden insgesamt Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR -4.645 (2024: TEUR -30.860) erfasst, davon TEUR 1.179 (2024: TEUR -12.663) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR 128 (2024: TEUR 1.561) im sonstigen Ergebnis. Insge-

samt wurden somit für Bewertungseffekte (exklusive Roll-outs) aus Derivaten TEUR 1.308 (2024: TEUR -11.102) im sonstigen Ergebnis erfasst. Außerdem wurden Derivatbewertungseffekte inklusive latenter Steuern in Höhe von TEUR -484 (2024: TEUR -6.236) vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

5.2. Finanzielles Risikomanagement

5.2.1. Allgemeines

S IMMO hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Organisatorisch ist das Risikomanagement dem Vorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und dem Einleiten wirtschaftlich geeigneter Gegenmaßnahmen. Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisationen wird das Risikomanagement vom jeweiligen Bereichsleiter oder Country Manager wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand; akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet. Zusätzlich verbessert S IMMO zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

S IMMO ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

5.2.2. Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner von S IMMO seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den Buchwerten der auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. S IMMO arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Auf Grund dieser Kooperationen ist S IMMO dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Development laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Sofern bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, wird dies bei der Ermittlung von Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahenten- und Konzentrationsrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten. Dabei werden auch Banken einer Bankengruppe aggregiert betrachtet und mit einer gemeinsamen Ausfallwahrscheinlichkeit beurteilt. Die Forderungen werden addiert und stehen entsprechenden Limiten gegenüber.

Ein Ausfallereignis wird angenommen, wenn nicht erwartet wird, dass der Schuldner seinen Verpflichtungen in voller Höhe nachkommt. Eine Abschreibung (Ausbuchung) der Forderung wird dann vorgenommen, wenn die Forderung mehr als 365 Tage überfällig ist und keine Einbringungsmaßnahmen mehr erfolgen oder die Forderung zur Gänze als uneinbringlich angesehen wird, auch wenn sie noch nicht länger als ein Jahr überfällig ist.

Die finanziellen Forderungen werden bei S IMMO nachfolgenden Klassen von Finanzinstrumenten zugeteilt:

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Finanzierungsforderungen
- Sonstige Forderungen

Im Folgenden werden eine zusammenfassende Darstellung der zum Bilanzstichtag für die jeweiligen Forderungskategorien bestehenden Bruttoforderungen, die gebuchten Wertminderungen und die sich daraus ergebenden Nettoforderungen, eine Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand zum Endbestand der Wertberichtigungsbeiträge sowie erklärende Erläuterungen zur Bildung der Wertberichtigungen für jede der drei Forderungsklassen gegeben.

in TEUR	2025			2024		
	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.483	-2.042	16.441	35.869	-4.287	31.582
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	33.513	-23	33.490	50.486	-282	50.204
Sonstige Forderungen	19.427	0	19.427	19.641	0	19.641
Summe	71.423	-2.065	69.358	105.995	-4.569	101.427

Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TEUR	2025	2024
Anfangsbestand	-4.287	-3.366
Änderung des Konsolidierungskreises	1.507	-461
Ausbuchung	2.726	326
Wertminderungen	-1.902	-786
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	-86	
Endbestand	-2.042	-4.287

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bei S IMMO bestehen aus Mietforderungen, Betriebskostenforderungen und Forderungen aus Verkäufen von Immobilienvorräten. Zur Berechnung der Wertminderung wird für alle diese Forderungen das vereinfachte Verfahren gemäß IFRS 9.5.5.15 angewendet, wonach sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch in den Folgeperioden eine Risikovorsorge in Höhe der über die Gesamtlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen ist. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich für Mietforderungen, die Forderungen aus Leasingverhältnissen darstellen, aus der Anwendung des Wahlrechts. Die restlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und enthalten keine wesentlichen Finanzierungs-komponenten. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich damit zwingend.

Wertminderungen werden einerseits anhand von historischen Erfahrungen, basierend auf Überfälligkeittagen, vorgenommen, andererseits fließen auch spezifischere Informationen über erwartete Rückflüsse oder zukunftsbezogene Annahmen in die Berechnung der Wertminderungen ein, wenn solche vorliegen und angenommen wird, dass diese die Höhe der Wertminderung beeinflussen.

Im Folgenden werden für die Miet- und Betriebskostenforderungen die Bruttoforderungen und Wertminderungen entsprechend ihrer Überfälligkeitsdauer zum 31.12.2025 sowie die durchschnittliche Wertminderung in Prozent in Relation zur durchschnittlichen Überfälligkeitsdauer für die Stichtage 31.12.2021, 2022, 2023 und 2024 dargestellt:

in TEUR	Bruttoforderung	Wertminderung	Wertminderung in %	Wertminderung in % Durchschnitt Vorjahre
Nicht fällig bis 90 Tage überfällig	15.969	-341	-2 %	-2 %
91–365 Tage überfällig	746	-319	-43 %	-5 %
Über 365 Tage überfällig	1.768	-1.382	-78 %	-37 %
Endbestand	18.483	-2.042	-11 %	-94 %

Eine wesentliche Position der unter den sonstigen finanziellen Forderungen TEUR 33.490 (2024: TEUR 50.204) ausgewiesenen Vermögenswerte machen die gesperrten liquiden Mittel sowie die noch offenen Kaufpreisforderungen aus. Für die Guthaben bei Kreditinstituten besteht nur ein geringes Ausfallrisiko, wonach davon ausgegangen wird, dass sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Nach IFRS 9 wird daher der Forderungsverlust ermittelt, dessen Eintritt innerhalb der nächsten zwölf Monate erwartet wird. Für die restlichen sonstigen Forderungen war auf Grund von Besicherungen entweder keine Wertminderung zu bilden bzw. wurde eine Wertminderung auf Grund eines angenommenen Ausfallereignisses und somit in Höhe des über die Gesamtlaufzeit des Finanzinstruments erwarteten Verlusts gebildet.

5.2.3. Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch sorgfältige Planung mit regelmäßigen Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden sowie die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die S IMMO Gruppe auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio, Debt Service Coverage Ratio) und deren Zeitwerte (Loan-to-value Ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden. Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt S IMMO bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener Mittelabflüsse. Darin sind insbesondere

re laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten, Zinszahlungen sowie die Nettozahlungen aus Derivaten enthalten.

in TEUR	Mittelabflüsse (-)/ Mittelzuflüsse (+) unter 1 Jahr	Mittelabflüsse (-)/ Mittelzuflüsse (+) zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse (-)/ Mittelzuflüsse (+) über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2025
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen (inkl. Zinsabgrenzungen Anleihen)	-163.033	-378.597	0	-541.630	-511.417
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-132.188	-1.158.390	-191.316	-1.481.894	-1.285.935
Übrige (exkl. Zinsabgrenzungen Anleihen)	-354	-29.378	-8.266	-37.998	-32.622
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	-295.575	-1.566.366	-199.581	-2.061.522	-1.829.974
Positive derivative Finanzinstrumente	122	28.026	24.504	52.651	52.651
Negative derivative Finanzinstrumente	0	-958	-324	-1.282	-1.282
Derivative Finanzinstrumente (Nettoposition)	122	27.068	24.180	51.369	51.369

in TEUR	Mittelabflüsse (-)/ Mittelzuflüsse (+) unter 1 Jahr	Mittelabflüsse (-)/ Mittelzuflüsse (+) zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse (-)/ Mittelzuflüsse (+) über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2024
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen (inkl. Zinsabgrenzungen Anleihen)	-29.439	-490.192	-51.438	-571.069	-527.213
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-127.704	-1.313.580	-225.518	-1.666.802	-1.371.306
Übrige (exkl. Zinsabgrenzungen Anleihen)	-574	-25.160	-9.116	-34.850	-34.589
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	-157.717	-1.828.932	-286.072	-2.272.721	-1.933.108
Positive derivative Finanzinstrumente	1.140	35.743	21.922	58.805	58.805
Negative derivative Finanzinstrumente	0	-1.426	-454	-1.881	-1.881
Derivative Finanzinstrumente (Nettoposition)	1.140	34.317	21.468	56.924	56.924

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kauttionen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von der S IMMO Gruppe sind sowohl regional als auch nach Kontrahenten breit gestreut, sodass die Exposition gegenüber einer geänderten Risikopolitik einzelner Kreditinstitute als gering angesehen werden kann.

Zur Absicherung des Liquiditätsrisikos verfügt die S IMMO AG über einen revolvingenden Kreditrahmen in Höhe von TEUR 400.000 gegenüber der CPI Europe AG mit einer Laufzeit bis Ende 2030. Der Kreditrahmen dient der Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsschwankungen und stellt eine wesentliche Liquiditätsreserve dar. Zum Bilanzstichtag wurde der Kreditrahmen nicht in Anspruch genommen.

5.2.4. Fremdwährungsrisiko

S IMMO ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage

Die einzelnen Konzernunternehmen erfassen Geschäftsfälle in einer von ihrer funktionalen Währung abweichenden Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

Zum 31.12.2025 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausschließlich in Euro. Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in Euro begegnet.

Die liquiden Mittel verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Währungen:

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
EUR	80.458	211.545
RON	15.837	8.530
HUF	6.507	8.711
CZK	9.142	7.564
Summe	111.944	236.350

5.2.5. Zinsänderungsrisiko

S IMMO ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobiliemärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Fall von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. S IMMO limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (vor allem Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente im Sinne von IFRS 9 bilanziert.

Die Art der Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten (Nominale) stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	504.707	522.607
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	1.286.596	1.390.719
Summe verzinsten Finanzverbindlichkeiten	1.791.303	1.913.326

Die variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale in Höhe von TEUR 1.286.596 (31.12.2024: TEUR 1.390.719) sind zur Gänze durch Zinsswaps abgesichert, wodurch aus dem Gesamtzinseffekt von Finanzverbindlichkeit und Derivat eine fixe Verzinsung resultiert.

Folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

	Typ	Referenzwert 31.12.2025 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR ¹	Fälligkeit
Zinssatz kleiner oder gleich 0,00 %	Zinsswap	7.648	78	2026
	Zinsswap	34.704	1.557	2027
	Zinsswap	259.283	12.671	2028
Anzahl der Derivate: 5	Zinsswap	301.634	14.306	
Zinssatz größer 0,00 % bis 1,00 %				
	Zinsswap	6.900	44	2026
	Zinsswap	26.887	473	2027
	Zinsswap	90.079	4.504	2028
	Zinsswap	41.480	1.806	2029
	Zinsswap	31.076	2.523	2030
	Zinsswap	102.000	15.357	2034
Anzahl der Derivate: 8		298.421	24.707	
Zinssatz größer als 1,00 %				
	Zinsswap	157.600	-650	2027
	Zinsswap	38.428	203	2028
	Zinsswap	323.093	6.503	2029
	Zinsswap	99.000	2.041	2032
	Zinsswap	100.000	4.163	2033
	Zinsswap	14.307	96	2034
		732.427	12.357	
Anzahl der Derivate: 21				
Zinssatz größer als 1,00 %	Zinsscap	9.931	0	2026
Anzahl der Derivate: 1		9.931	0	
Summe der Derivate: 35				

¹ Der beizulegende Zeitwert ist inkl. eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den das jeweilige Unternehmen bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten. Mit kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch bei der Derivatebewertung Verwendung finden, erfolgt die Ermittlung des Marktwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven.

Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Marktwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate. Es wird ein Anstieg bzw. ein Fallen des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen. Die beizulegenden Zeitwerte sind exklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Sensitivität der Derivate in TEUR	Zinssatz		
	31.12.2025	Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	51.369	71.828	91.670
Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung	51.369	30.279	8.549

Sensitivität der Derivate in TEUR	Zinssatz		
	31.12.2024	Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	56.924	83.359	108.926
Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung	56.924	29.597	1.362

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf den im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten unter Berücksichtigung von Zinsderivaten anfallenden Zinsaufwand. Dabei wird der Zinsaufwand dahingehend analysiert, wie sich der Zinsaufwand inklusive Zinserträge aus Derivaten 2025 unter der Annahme von durchschnittlich um

50 und 100 Basispunkte höheren bzw. niedrigeren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Parameter konstant bleiben. Nicht berücksichtigt wurden Bewertungsänderungen von Zinsderivaten infolge von Marktzinssänderungen.

Sensitivität des Zinsaufwands in TEUR	Zinssatz		
	31.12.2025	Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	49.309	49.030	48.751
Zinsaufwand bei Zinssenkung	49.309	49.588	49.867

Sensitivität des Zinsaufwands in TEUR	Zinssatz		
	31.12.2024	Δ 50 Basispunkte	Δ 100 Basispunkte
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	51.016	50.650	50.285
Zinsaufwand bei Zinssenkung	51.016	51.382	51.747

Da der Großteil der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten von S IMMO durch Zinsswaps abgesichert ist, ist das Risiko eines steigenden Zinsaufwands, der auf Zinssatzänderungen zurückzuführen ist, als gering zu beurteilen.

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf 3.1.12. verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (aus gewährten Darlehen an Dritte), zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

5.2.6. Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements von S IMMO ist es zum einen, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen, und zum anderen, eine starke Kapitalbasis zu etablieren, um das Vertrauen der Anleger, der Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns zu gewährleisten. Es wird darauf geachtet, die Eigenkapitalquote in der längerfristigen Betrachtung nicht signifikant unter 30 % sinken zu lassen.

Die Kapitalstruktur des Konzerns bestimmt sich aus Finanzverbindlichkeiten und um eigene Aktien bereinigtes, den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital in Höhe von TEUR 3.079.979 (31.12.2024: TEUR 3.470.998). S IMMO wird ihre Kapitalstruktur weiter optimieren, indem sie neue Finanzierungen aufnimmt, alte Finanzierungen beendet oder prolongiert bzw. restrukturiert. Die durchschnittlichen

Finanzierungskosten von S IMMO inklusive Derivate zur Zinsabsicherung beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 2,75 % (2024: 2,67 %).

Der Vorstand überwacht mithilfe der LTV-Ratios die Kapitalstruktur des Konzerns. Die LTV-Ratio bestimmt sich aus dem Verhältnis zwischen den Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate zuzüglich zur Veräußerung gehaltener Nettofinanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel (inklusive zur Veräußerung gehaltener Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) und dem Wert des Immobilienportfolios (bestehend aus dem Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen, selbst genutzten Immobilien, Immobilienvorräten und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen). Die Loan-To-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen lag 2025 bei 43,1 % (2024: 41,8 %), die für unbesicherte Finanzierungen bei 12,1 % (2024: 8,1 %).

in TEUR	2025		2024	
	unbesichert	besichert	unbesichert	besichert
Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	0	1.357.683	0	1.428.255
Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen	503.819	0	519.254	0
Liquide Mittel	-122.378	0	-240.892	0
Summe	381.441	1.357.683	278.362	1.428.255
Immobilieninvestments	3.153.235	3.153.235	3.418.198	3.418.198
LTV-Ratio in %	12,1	43,1	8,1	41,8
Summe in %	55,2		49,9	

Der Verschuldungsgrad (besichert und unbesichert) stellt wie der Zinsdeckungsgrad zudem eine Mindestkapitalanforderung externer Stakeholder dar. Im Geschäftsjahr konnten alle Anforderungen hinsichtlich Financial Covenants erfüllt werden. Die bei den Finanzverbindlichkeiten bestehenden Financial Covenants sind in Kapitel 3.1.12. dargestellt.

5.2.7. Klimarisiken

Der Immobilienbereich ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend groß sind die Bemühungen, diesen Anteil auf Basis neuer Regularien zu senken. Die S IMMO hat im Jahr 2024 einen umfassenden Klimaplan entwickelt, der die schrittweise Reduktion der Treibhausgasemissionen und das Ziel von Netto-Null-Emissionen bis 2050 definiert. Dabei orientiert sich der Plan am 1,5-Grad-Ziel des Pariser Abkommens und den Vorgaben des European Green Deal, der den rechtlichen Rahmen der EU für eine nachhaltige Transformation vorgibt. Zusätzlich wird das Unternehmen in den nächsten Jahren seinen Fokus verstärkt auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz legen. Der Energieeffizienz von Gebäuden kommt – gemeinsam mit der Energiegewinnung – auch im Rah-

men der EU-Taxonomie eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund verfolgte die S IMMO konsequent die Installation von Photovoltaikanlagen sowie die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, was auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden soll. Dieser wichtige Beitrag zur Dekarbonisierung ist einer der integralen Bestandteile der ESG-Strategie der S IMMO.

Im Bereich Klimarisiken zeigen Klimamodelle einen stärker werdenden Temperaturanstieg in den Kernmärkten der S IMMO. Gleichzeitig erhöht sich die Wahrscheinlichkeit längerer Trockenperioden. Beide Entwicklungen werden im Rahmen von Gebäudesanierungen berücksichtigt und fließen in die Projektentwicklungsbetrachtung mit ein. Zusätzlich wurden Risiken im Zusammenhang mit langfristigen Wetterveränderungen identifiziert, wobei der Schwerpunkt auf der Verfügbarkeit von Wasserressourcen und der Wasserversorgung in Rumänien liegt. Modelle prognostizieren im Bereich der Elementarrisiken eine Zunahme extremer Wetterereignisse, wobei insbesondere Überschwemmungen als eines der größten Risiken gelten. Akute und als extrem eingestufte Gefahren betreffen vorrangig Gebiete in der Nähe von Flüssen. In Tschechien und der Slowakei

besteht ein erhöhtes Risiko für starken Schneefall. Der Risikominderung wird durch bauliche Maßnahmen Rechnung getragen. Darüber hinaus sind sämtliche Immobilien der S IMMO gegen Elementarschäden versichert. Die von der S IMMO selbst genutzten Immobilien sind dabei keinem hohen Gesamtklimarisiko ausgesetzt, weshalb weder Anzeichen für eine mögliche Wertminderung noch ein Anpassungsbedarf der Nutzungsdauern festzustellen sind.

Die S IMMO sieht Chancen insbesondere im Bereich der Energiewende. Der Fokus liegt dabei auf der Umstellung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energiequellen sowie der Diversifizierung der Energiequellen. Durch Aufklärung und Zusammenarbeit mit den Mietern soll eine Reduzierung der CO₂-Emissionen erreicht werden. Zudem werden Maßnahmen in den Bereichen Wasser, Klima und Biodiversität ergriffen, unterstützt durch Investitionen in innovative nachhaltige Gebäudetechnologien.

In Anlehnung an die vier Säulen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sowie in Übereinstimmung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie wurden in den Jahren 2023 und 2024 Klimarisikoplanungen für alle Immobilien durchgeführt.

Nachhaltigkeits- und Umweltaspekte sind auch integraler Bestandteil des Bewertungsansatzes für die Bewertung von Immobilien, sowohl für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als auch für selbst genutzte Immobilien. Unter „Nachhaltigkeit“ versteht man die Berücksichtigung von Aspekten wie Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden sowie unternehmerische Verantwortung, die sich auf die Bewertung eines Objekts auswirken bzw. auswirken können. In einem Bewertungskontext umfasst Nachhaltigkeit ein breites Spektrum an physischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren, die den Wert beeinflussen können.

Das Spektrum reicht von zentralen Umweltrisiken wie Überschwemmungen, Energieeffizienz und Klima bis hin zu Fragen der Gestaltung, der Ausstattung, der Erreichbarkeit, der Rechtsvorschriften, Verwaltung und steuerlicher Erwägungen und zur aktuellen und historischen Flächennutzung. Nachhaltigkeit wirkt sich auf den Wert eines Objekts aus, auch wenn dies nicht explizit im Bewertungsgutachten abgebildet wird.

Die Wertauswirkungen von Nachhaltigkeit auf die Bewertung reflektieren das Verständnis der Gutachter darüber, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsaspekte in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat. Nachhaltigkeitskriterien oder ESG-Ratings beeinflussen zunehmend den Wert von Immobilienvermögen vor allem auf Basis der erzielbaren Mieten und auch der Kapitalisierungszinssätze, die die Risiken der Investition widerspiegeln. Diese Fakto-

ren werden von den Gutachtern am Markt genau beobachtet und spiegeln sich in den Bewertungen wider.

Einige der Gutachter ziehen auch eigene Studien und Analysen heran, um Markttrends zu erkennen und zu verstehen, und für Vergleichsdaten zu den im jeweiligen Marktsegment erzielten Mieten und Preisen im jeweiligen Marktsegment, die auch im Kontext von Nachhaltigkeits- und Umweltaspekten die wichtigsten Inputfaktoren für die Bewertungen sind. Basierend auf dieser laufenden Beobachtung des Verhaltens der Marktteilnehmer durch die Gutachter und den ESG-spezifischen Informationen zu den einzelnen Objekten haben die Gutachter die Einschätzung des Marktmietniveaus, der Leerstandszeiten und der Kapitalisierungsraten entsprechend angepasst.

Eine erhöhte Bereitschaft, Prämien für „grüne“ Gebäude einzupreisen, sind sowohl auf der Mieterseite als auch auf der Investorenseite bereits ersichtlich. Obwohl diese Prämien derzeit noch relativ gering sind, wird erwartet, dass sich dieser Effekt in den kommenden Jahren deutlich verstärken wird, da „braune“ Gebäude höhere Abschläge auf Mieten und Preise erfahren werden.

Bestehende Klimarisiken können je nach Entwicklung nicht nur die in den Bewertungen verwendeten Marktzinssätze oder Mieten verändern, sondern auch dazu führen, dass künftige grüne Finanzierungen wie die begebenen Green Bonds nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verfügbar sind.

Aktuell nutzt die S IMMO mehrere Green Bonds zur Finanzierung und Refinanzierung von Projekten, die im Einklang mit ihrem Sustainable Bond Framework stehen. Dieses folgt den Green Bond und Social Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA) und erfordert die Verwendung der Erlöse ausschließlich in den Bereichen Green Buildings, Energieeffizienz, erneuerbare Energie und bezahlbarer Wohnraum. Zum aktuellen Zeitpunkt wurden alle finanzierten Projekte dem Bereich der Green-Building-zertifizierten Gebäude zugewiesen und entsprechend allokiert.

Es wurden bisher keine Klimarisiken identifiziert, die die Bildung von Rückstellungen oder die Angabe von Eventualverbindlichkeiten erfordern. Auch aus den von der S IMMO im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie gesetzten Reduktionszielen bei Treibhausgasemissionen sowie Energieverbräuchen ergeben sich derzeit keine konkreten bilanziellen Auswirkungen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass ESG-Maßnahmen und -Investitionen durchaus einen positiven Einfluss auf nachhaltige Mieten und möglicherweise geringere Betriebskosten sowie geringere nicht umlegbare Kosten haben. Kurzfristig wirkt sich dieser Effekt selten in diesem Ausmaß auf den Wert der jeweiligen Immobilie aus. Solche Investitionen wirken jedoch zukünftigen Mietsenkungen entgegen und verhindern,

dass eine Immobilie aufgrund eines schlechten ESG-Ratings als „Stranded Asset“ in einem zunehmend sensiblen Markt nicht mehr nachgefragt wird. Aktuell haben Klimarisiken somit keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der S IMMO.

Die Summe der künftigen Mindestmieteinnahmen der S IMMO als Leasinggeber setzt sich wie folgt zusammen:

5.3. Bestandsverträge

Die von der S IMMO Gruppe abgeschlossenen Mietverträge mit Kunden werden nach IFRS 16 bilanziert. Diese berücksichtigen in der Regel die Bindung an den Euro sowie die Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes als wesentliche Vertragsbestandteile.

in TEUR	2025	2024
Im Folgejahr	190.547	191.843
Für die darauffolgenden 4 Jahre	431.761	412.167
Über 5 Jahre	184.404	168.220
	806.711	772.229

Die zukünftigen Mieterlöse sind um Mietverträge, die zum Bilanzstichtag einer Veräußerungsgruppe bzw. einem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet sind, bereinigt. Zusätzliche Mieterlöse aus Umsatzmieten wurden nicht berücksichtigt. Für unbefristete Mietverträge wurde eine durchschnittliche Vertragsdauer von zwei Jahren unterstellt. Die bei der Ermittlung zugrunde gelegten Annahmen wurden im Vergleich zum Vorjahr an jene der übergeordneten Konzernmutter (CPI Property Group) angeglichen und die Vergleichszahlen angepasst.

5.4. Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Die folgende Tabelle zeigt die separat dargestellten Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die im Rahmen eines Leasings gemäß IFRS 16 im Anlagevermögen bilanziert sind:

Nutzungsrechte

in TEUR	Immobilien (IAS 16) ¹	PKW ²	Sonstige ²	Gesamt
Buchwert 31.12.2024	1.071	22	13	1.107
Buchwert 31.12.2025	0	0	0	0

¹ Ausweis in der Bilanzposition „Selbst genutzte Immobilien“

² Ausweis in der Bilanzposition „Sonstiges Sachanlagevermögen“

Zum 31.12.2025 wurden Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 15.197 (2024: TEUR 0) in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten dargestellt.

Der Konzern ist hinsichtlich seiner Leasingverbindlichkeiten keinem wesentlichen Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Leasingverbindlichkeiten werden innerhalb der Treasury-Funktion des Konzerns überwacht.

5.5. Offene Rechtsstreitigkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum Bilanzstichtag mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

Die Tochtergesellschaften der S IMMO AG, die S IMMO Germany GmbH sowie die SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sämtliche Anteile an der SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH veräußert. Der Anteilskaufvertrag wurde am 31.03.2023 vollgezogen. Gegen den Stichtagsabschluss und die finale Kaufpreisberechnung hat die Käuferin Widerspruch eingelegt, woraufhin die Verkäufergesellschaften am 10.10.2023 das im Anteilskaufvertrag vorgesehene Schiedsgutachterverfahren eingeleitet haben. Das Schiedsgerichtsverfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen und der Ausgang dieses Verfahrens kann derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit vorhergesagt werden, jedoch halten wir die Einwendungen des Käufers für unbegründet und es sind uns keine wesentlichen Umstände bekannt, die der Erfüllung unserer Forderungen aus dem Anteilskaufvertrag entgegenstehen würden. Zum 31.12.2025 besteht eine Bruttokaufpreisforderung in Höhe von TEUR 6.757 (2024: TEUR 6.757).

5.6. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Sinne von IAS 24 zählen zu den nahestehenden Personen und Unternehmen Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG sowie deren nächste Familienangehörige, Tochterunternehmen und andere Gesellschaften, an denen die S IMMO AG eine Beteiligung hält, sowie das Mutterunternehmen inklusive seiner wesentlichen Beteiligungen.

Zum 31.12.2025 stand die CPI Property Group S.A. Gruppe gemäß den IFRS unter der Kontrolle der Vitek Trusts, deren Begünstigter Herr Radovan Vitek ist.

Im Geschäftsjahr 2024 gab es vor allem im Rahmen von Immobilientransaktionen Related-Party-Transaktionen mit nahestehenden Personen der CPI Property Group S.A. Gruppe.

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

- Pavel Měchura (seit 11.12.2024)
- Vít Urbanec (seit 11.12.2024)
- Radka Doehring (bis 31.07.2025)

Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Martin Matula (seit 29.01.2024) (Vorsitzender)
- Vladislav Jirka (seit 29.01.2024)
(1. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- Matej Csenky (seit 29.01.2024)
(2. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- Andreas Feuerstein, Arbeitnehmervertreter (bis 30.06.2025)

Die Bezüge des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

in TEUR	2025	2024
Fix	280	490
Variabel	1.009	3.004
davon Auszahlung im laufenden Geschäftsjahr	677	660
davon Abgrenzung Abgangsschädigung	92	1.994
davon Abgrenzung Prämie 2024/2023	240	350
	1.289	3.494

Die Abgrenzung für Abgangsschädigung resultiert aus der Abberufung von zwei Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2024.

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 22 (2024: TEUR 59) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 15 (2024: TEUR 17) enthalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2025 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 35 (2024: TEUR 180). Für Aufsichtsratsmandate in Tochtergesellschaften erhielten die Vorstandsmitglieder keine Vergütungen. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse. Es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Bei assoziierten Unternehmen und gegenüber Unternehmen der CPI Europe AG und der CPI Property Group S.A. bestanden zum 31.12.2024 Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 30.01.2025 wurde die Umbenennung der IMMOFINANZ AG in CPI Europe AG beschlossen. Die Eintragung des neuen Firmenwortlauts in das Firmenbuch erfolgte am 11.03.2025.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Dividende an die CPI Europe AG in Höhe von TEUR 447.117 (2024: TEUR 125.715) und an die GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von TEUR 52.883 (2024: TEUR 14.869) ausgeschüttet (siehe Kapitel 3.1.10.).

S IMMO AG verfügt gegenüber der CPI Europe AG über einen revolvingenden Kreditrahmen in Höhe von TEUR 400.000 bis Ende 2030. Zum Bilanzstichtag wurde der Kreditrahmen nicht in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Immobiliengesellschaften sowohl von der CPI Property Group S.A. als auch von der CPI Europe AG angekauft (siehe Kapitel 2.2.4.).

Zwischen der S IMMO AG und der CPI Property Group S.A. wurde ein Rahmenvertrag („Framework Services Agreement“) abgeschlossen, welcher die Erbringung von Asset-Management-Leistungen, Property-Management-Leistungen sowie administrativen Leistungen (Accounting, Tax, Controlling, HR, Legal, IT) durch die lokalen Managementgesellschaften der CPI Property Group S.A. an die lokalen Immobilienbesitzgesellschaften der S IMMO AG in einigen CEE-Ländern vorsieht. Die Details der Leistungserbringung sowie die Höhe der Service Fees wurden in Durchführungsverträgen zwischen den lokalen CPI-Managementgesellschaften sowie den einzelnen lokalen Immobilienbesitzgesellschaften der S IMMO in Ungarn, Rumänien, Tschechien und der Slowakei geregelt.

Zwischen der S IMMO AG und der CPI Europe AG wurde ein Service Level Agreement über die umfassende Erbringung der Cash-Management-Leistungen und Kredit-Management-Leistungen durch die CPI Europe AG an die S IMMO AG bzw. deren Konzerngesellschaften abgeschlossen.

Weiters bestehen Verträge zwischen der CPI Hotels, a.s. und der S IMMO AG über die Erbringung von Hotelmanagement-Leistungen betreffend Vienna Marriott Hotel bzw. Budapest Marriott Hotel.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Transaktionen mit der CPI Property Group S.A. und der CPI Europe AG dargestellt.

Beziehungen zur CPI Property Group S.A. und CPI Europe AG

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen	3.754	19.372
Verbindlichkeiten	57.689	10.952
Sonstige Erträge	10.072	15.474
Sonstige Aufwendungen	-38.891	-25.204
Zinsaufwendungen	-211	-3.479

Zum 31.12.2025 bestanden gegenüber der CPI Property Group S.A. Forderungen in Höhe von TEUR 632 (31.12.2024: TEUR 11.875) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 6.135 (31.12.2024: TEUR 10.785). Gegenüber der CPI Europe bestanden Forderungen in Höhe von TEUR 3.122 (31.12.2024: TEUR 7.497). Weiters bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 51.555 (31.12.2024: TEUR 167).

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Property Group S.A. insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 4.560 (2024: TEUR 4.784), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen (siehe Kapitel 3.2.1.), sowie Aufwendungen für Betriebskosten (siehe Kapitel 3.2.2.) und Management Fees (siehe Kapitel 3.2.4.) in Höhe von TEUR 31.818 (2024: TEUR 24.256) erfasst. Aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Europe wurden Erträge in Höhe von TEUR 5.512 (2024: TEUR 10.690), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen (siehe Kapitel 3.2.1.), sowie Aufwendungen für Betriebskosten (siehe Kapitel 3.2.2.) und Fees für Service Level Agreements (siehe Kapitel 3.2.4.) in Höhe von TEUR 7.283 (2024: TEUR 4.427) erfasst.

In den Ertragsteuern ist ein Aufwand in Höhe von TEUR 20.743 (2024: TEUR 9.100) aus der Steuerumlage der S IMMO AG gegenüber der CPI Europe AG enthalten. Die entsprechende Verbindlichkeit ist in der Position Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten enthalten.

In der S IMMO Gruppe bestand bislang ebenso eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträgerin. Diese wurde im Geschäftsjahr 2023 in die Unternehmensgruppe der CPI Europe integriert. Gemäß der im Geschäftsjahr 2023 zwischen der CPI Europe AG und den S IMMO Gesellschaften abgeschlossenen Steuerumlagevereinbarung bildet die S IMMO AG mit ihren Tochtergesellschaften hinsichtlich der Steuerumlage einen eigenen Verrechnungskreis. Die S IMMO AG hat im Fall eines positiven Ergebnisses des Steuerumlagenverrechnungskreises eine (positive) Steuerumlage an die Gruppenträgerin in Höhe von 20 % der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Die S IMMO Gruppenmitglieder haben im Fall eines eigenen positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die S IMMO AG in Höhe von 23 % der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Fall von Verlusten des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. der S IMMO Gruppenmitglieder wird dieser Verlust für Zwecke der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. desselben S IMMO Gruppenmitglieds zu 100 % verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt insofern eine Zahlung der S IMMO AG an die Gruppenträgerin bzw. des S IMMO Gruppenmitglieds an die S IMMO AG. Eine (negative) Steuerumlage von der Gruppenträgerin an die S IMMO AG bzw. von der S IMMO AG an das S IMMO Gruppenmitglied unterbleibt.

Die S IMMO Gruppe vergibt grundsätzlich Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 31.12.2025 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen mehr (31.12.2024: TEUR 0). Im Jahr 2025 fielen keine Zinserträge aus Ausleihungen an (2024: TEUR 0). Im Geschäftsjahr 2025 wurden Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 347 (2024: TEUR 190) von assoziierten Unternehmen erfolgswirksam erfasst. Es kam zu keinen weiteren Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

Es gab keine Related-Party-Transaktionen im Sinne von IAS 24 mit den nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

5.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Geschäftsjahr wurde ein Vertrag über die Veräußerung der PCC Hotelbetriebs GmbH & Co KG unterzeichnet. Das Closing erfolgte in mehreren Tranchen. Im Rahmen der ersten Tranche wurde die Hotelimmobilie der Gesellschaft verkauft (siehe 3.1.2.). Das zweite Closing zum Verkauf des Hotelbetriebs mit einem Veräußerungspreis in Höhe von TEUR 2.330 fand am 06.02.2026 statt.

Am 26.02.2026 fand das Closing des Erwerbs der restlichen 40 % der Anteile an der IPD – International Property Development s.r.o. zu einem vorläufigen Kaufpreis in Höhe von TEUR 10.934 statt.

Wien, am 25.03.2026

Der Vorstand



Pavel Měchura

Vít Urbanec

Weitere Informationen

Erklärung des Vorstands

gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 BörseG

„Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht inklusive nichtfinanzieller Erklärung 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 inklusive nicht finanzieller Erklärung die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

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

Wien, am 25.03.2026

Der Vorstand



Pavel Měchura

Vít Urbanec

Bestätigungsvermerk

S IMMO AG, Wien

31. Dezember 2025

BESTÄTIGUNGSVERMERK *)

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

S IMMO AG, Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 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 bedeutendsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Titel

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Risiko

Die S IMMO AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 3.016 Mio. Darüber hinaus ist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 ein negatives Ergebnis aus der Immobilienbewertung von EUR 3,1 Mio. erfasst.

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen 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. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "2.6.1.", "2.8.1." und "3.1.1.", jeweils "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" sowie in "3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung" 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 Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten im Bereich der vermieteten Immobilien: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen und Schätzungen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- 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 Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

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

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

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten, sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS 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 Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

- 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 den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen 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 in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des 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.

Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit zu prüfen, ob sie aufgestellt wurde, sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

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 Abs 2 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 14. April 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 21. November 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 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 gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 25. März 2026

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh
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.

Finanzkalender 2026

25.03.2026	Veröffentlichung Jahresergebnis 2025
27.05.2026	Ergebnis 1. Quartal 2026
27.08.2026	Ergebnis 1. Halbjahr 2026
26.11.2026	Ergebnis 1.–3. Quartal 2026

Kontakt

S IMMO AG

Wienerbergstraße 9
1100 Wien
Österreich
E-Mail: office@simmoag.at
Tel.: +43 1 88 090
www.simmoag.at

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at
Tel.: +43 699 16857292
investor.simmoag.at

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at
Tel.: +43 699 16857292
presse.simmoag.at

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Vorstand	CPI Property Group
Aufsichtsratsvorsitzender	CPI Property Group
Cover	CPI Europe AG

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierten Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Wir haben bei der Erstellung dieses Berichts gendergerechte Schreibweisen berücksichtigt, um die Gleichstellung von Frauen und Männern und darüber hinaus aller Geschlechter in der geschriebenen Sprache zum Ausdruck zu bringen. Eine Ausnahme stellt der Anhang dar: Hier gilt die dargestellte Bezeichnung für Menschen aller Geschlechter.

Dieser Bericht enthält auch Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der S IMMO AG und ihrer Gesellschaften beziehen.

Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zu Grunde gelegten Einschätzungen nicht eintreten oder Risiken – wie die im Risikomanagementbericht angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit dem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der S IMMO AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu.

Dieser Bericht wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung.

S IMMO AG
Wienerbergstraße 9
1100 Wien
Österreich

Tel.: +43 1 88 090

E-Mail: investor@simmoag.at
www.simmoag.at