



# Inhalt

3	<b>Erklärung des Vorstands gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 BörseG</b>
4	<b>Konzernlagebericht</b>
4	Grundlagen des Konzerns
7	Wirtschaftsbericht
12	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Corporate Responsibility
13	Informationen gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB)
16	Risikomanagementbericht
26	Ausblick
28	<b>Konzernabschluss</b>
83	<b>Bestätigungsvermerk</b>
87	<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>
90	<b>Corporate-Governance-Bericht</b>
95	<b>Organe</b>
98	<b>Nichtfinanzieller Bericht</b>
154	<b>Einzelabschluss der S IMMO AG</b>

# 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 den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

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 20.03.2023

Der Vorstand



Herwig Teufelsdorfer



Holger Schmidtmayr

# Konzern- lagebericht

## 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 An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels und Einkaufszentren. Die Gesellschaft ist in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien) tätig. Das Portfolio setzt sich aus Bürogebäuden, Geschäftsobjekten, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Die S IMMO betreibt keine Forschung und Entwicklung.

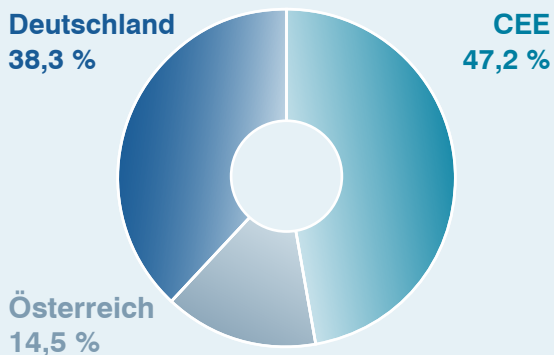
Die S IMMO AG hat ihren Hauptsitz in Wien. Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt-, Besitz- und Holdinggesellschaften zum Konzern. Die S IMMO AG notiert seit 1987 an der Wiener Börse und seit 2007 im Prime-Market-Segment (von 18.09.2017 bis inkl. 23.11.2022 war die S IMMO Aktie in den österreichi-

schen Leitindex ATX inkludiert). Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, exklusive ruhendem Personal und Praktikant:innen – 138 Personen (2021: 137). Inklusive der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb und exklusive ruhendem Personal und Praktikant:innen beläuft sich die Anzahl der Mitarbeiter:innen im Jahresdurchschnitt auf 585 Personen (2021: 543).

### Immobilienportfolio

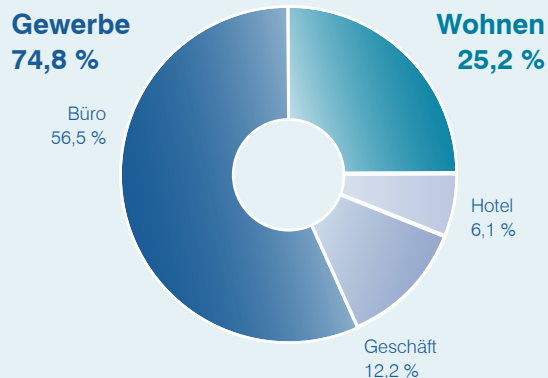
Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2022 aus 364 Immobilien (31.12.2021: 375) mit einem Buchwert von EUR 3.273,8 Mio. (31.12.2021: EUR 2.830,8 Mio.) und einer Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2021: 1,2 Mio. m<sup>2</sup>). Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union.

#### Buchwerte nach Region<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Inkludiert Buchwerte der Grundstücke

#### Buchwerte nach Nutzungsart<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Buchwerte ohne Grundstücke

Nach Buchwerten betrachtet bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 14,5 % (31.12.2021: 17,3 %) und in Deutschland von 38,3 % (31.12.2021: 48,2 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 47,2 % (31.12.2021: 34,5 %) aus.

Zum 31.12.2022 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 56,5 % aus Bürogebäuden (31.12.2021: 45,4 %), zu 12,2 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2021: 14,6 %), zu 25,2 % aus Wohnobjekten (31.12.2021: 32,7 %) und zu 6,1 % aus Hotels (31.12.2021: 7,3 %). Die hohe Qualität des Portfolios und des Asset Managements spiegeln sich im sehr guten Vermietungsgrad und in der Rendite wider. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 92,6 % (31.12.2021: 94,0 %). 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 5,8 % (31.12.2021: 5,0 %).

## Überblick über die Mietrenditen<sup>1</sup>

in %	31.12.2022	31.12.2021
Deutschland	4,6	4,1
Österreich	4,6	4,3
CEE	7,1	6,6
<b>Gesamt</b>	<b>5,8</b>	<b>5,0</b>

<sup>1</sup> 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.

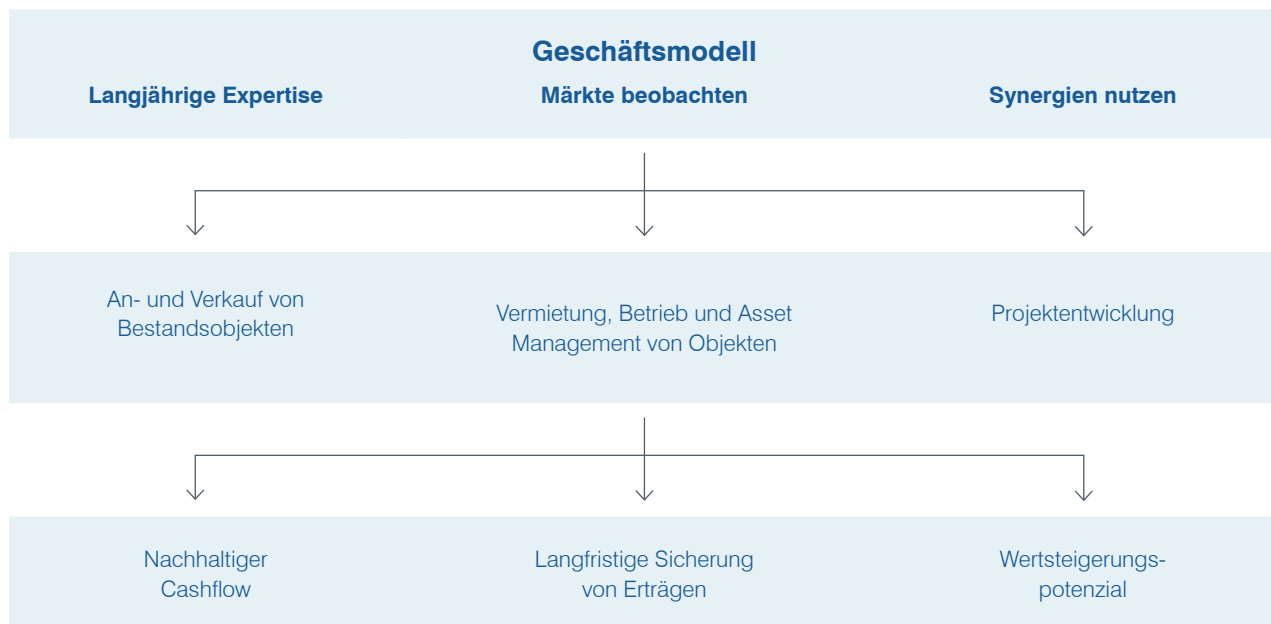
## Unternehmensstrategie und -ziele

Seit über dreieinhalb Jahrzehnten steht die S IMMO für die nachhaltige Schaffung von Mehrwert für ihre Aktionär:innen durch eine umsichtige und nachhaltige Geschäftspolitik. Die Gesellschaft verfolgt dabei das Ziel, ihre langfristige Ertragskraft zu sichern und ihre Ertragskennzahlen kontinuierlich zu verbessern.

Die S IMMO investiert als Bestandhalterin in Immobilien, die sich unmittelbar positiv auf die Erträge auswirken, sowie in Projektentwicklungen, die auf mittlere Frist gesehen den Cashflow der Gesellschaft stärken. Ein starker Fokus wird hierbei stets auf qualitativ hochwertige Objekte und die Erfüllung bestimmter ESG-Kriterien sowie zertifizierte Immobilien gelegt. Dementsprechend wurde im Mai 2022 der EXPO Business Park in Bukarest angekauft. Der dreiteilige Bürokomplex entspricht höchsten Nachhaltigkeitsstandards und ist mit BREEAM Outstanding sowie WELL Health & Safety Zertifizierungen ausgezeichnet.

Die großen Fortschritte im ESG-Bereich wie zum Beispiel die Definition einer umfangreichen ESG-Strategie unterstreichen das Bekenntnis der S IMMO zu einer umweltbewussten Unternehmensstrategie zusätzlich. Auch 2023 wird sich die S IMMO mit verstärktem Fokus auf die Digitalisierung und die Nachhaltigkeit ihrem Kerngeschäft widmen: dem Ankauf, der Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien mit starkem Ergebnisbeitrag.

2022 war darüber hinaus in vielerlei Hinsicht ein Jahr des Umbruchs, so auch für die Immobilienmärkte, auf denen sich nach einer ungewöhnlich langen Phase des stetigen Wertzuwachses



eine Wende abzeichnet. Diesem Umstand sowie der zunehmenden Zusammenarbeit mit der neuen Mehrheitseigentümerin CPI Property Group S.A. trägt die S IMMO durch eine schrittweise Anpassung ihrer Strategie Rechnung. So wurde im Herbst 2022 entschieden, die in den letzten Jahren im deutschen Wohnportfolio erzielten Wertsteigerungen zeitnah zu realisieren und die daraus resultierende Liquidität insbesondere in Büroimmobilien in CEE und Österreich zu reinvestieren. Dieser Zielsetzung widmete sich die S IMMO in den folgenden Monaten mit großer Intensität. Auch bei der Reinvestition der gewonnenen Liquidität konnten zahlreiche Erfolge verzeichnet werden. Die S IMMO erwarb im November 2022 in Budapest ein Portfolio von Büroobjekten der CPI Property Group S.A. Im Dezember 2022 folgte der Erwerb von sechs Bürogebäuden der IMMOFINANZ AG in der ungarischen Hauptstadt. Die daraus resultierenden gebündelten Mieterlöse hatten bereits zum Jahresende einen positiven Effekt auf die Gesamterlöse und werden sich im laufenden Jahr maßgeblich positiv auf den Cashflow und die Ertragskennzahlen der S IMMO auswirken. Die S IMMO bleibt als Bestandhalterin eines hochqualitativen Immobilienportfolios mit Fokus auf Büroimmobilien in Hauptstädten der Europäischen Union positioniert und baut weiterhin auf ein sehr solides und ausgewogenes Finanzierungsprofil.

Zeitgleich gewinnt die S IMMO als Teil der CPI Property Group einen starken strategischen Finanzpartner. Ziel ist es, von der langjährigen hervorragenden Etablierung und den jeweiligen Stärken der S IMMO sowie der CPI Property Group S.A. und der IMMOFINANZ AG zu profitieren. Im Jänner dieses Jahres hat man in diesem Zusammenhang eine Rahmenvereinbarung mit der IMMOFINANZ AG unterzeichnet, die einen gemeinsamen Prozess zur Prüfung einer weiteren Angleichung, Koordination, Fusion oder anderer Formen der Integration der beiden Gruppen vorsieht. Die CPI Property Group ist als unterstützende Aktionärin an dem Projekt beteiligt. Ziel ist es, Synergien und Effizienzsteigerungen zu identifizieren, die die Transparenz und die Rentabilität für alle Stakeholder:innen verbessern.

## Führung und Kontrolle

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 gab es Veränderungen im Vorstand. Mit Wirkung zum 06.09.2022 einigten sich der Aufsichtsrat und der Vorstandsvorsitzende Bruno Ettenauer auf eine Beendigung dessen Vorstandsvertrags. Die Agenden von Bruno Ettenauer wurden von Herwig Teufelsdorfer übernommen, der seit April 2021 Mitglied des Vorstands der S IMMO AG ist und dessen Funktionsperiode bis 31.12.2025 verlängert wurde. Der Aufsichtsrat und Friedrich Wachernig einigten sich ebenfalls einvernehmlich auf die Auflösung seines Vorstandsvertrags zum 11.10.2022. Gleichzeitig wurde Holger Schmidt-Mayr in den Vorstand berufen, dessen Funktionsperiode bis 10.10.2024 läuft. Er übernahm die Agenden von Friedrich Wachernig. Demnach bestand der Vorstand zum 31.12.2022 aus zwei Mitgliedern.

Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle und langfristige Unternehmensstrategie mit dem Ziel der nachhaltigen Ergebnissteigerung und Erhöhung des Unternehmenswerts. Dabei stehen die Interessen aller Aktionär:innen im klaren Fokus. Darüber hinaus arbeitet der Vorstand eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, welcher per 31.12.2022 aus sechs Mitgliedern – vier Kapitalmarktvertreter:innen und zwei Arbeitnehmervertreter:innen – bestand (mehr Details dazu siehe Anhang Kapitel 5.6.).

# Wirtschaftsbericht

## Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Weltwirtschaft steht vor wachsenden Herausforderungen: Hohe Inflation, steigende Zinsen, geringes Wachstum sowie der Krieg in der Ukraine beeinflussen in hohem Maße die wirtschaftliche Zukunft. Die Unsicherheit über die weitere Entwicklung drückt die Stimmung und die Risiken bleiben erheblich.

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) prognostiziert, dass das weltweite Wachstum 2023 auf 2,2 % zurückgehen und 2024 wieder auf bescheidene 2,7 % ansteigen wird. Laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) wird das globale Wachstum von 3,4 % im Jahr 2022 auf 2,9 % im Jahr 2023 fallen und sich dann auf 3,1 % im Jahr 2024 erholen. Die Gesamtinflation wird sich laut OECD nach 9,1 % im Vorjahr voraussichtlich von 6,6 % in diesem Jahr auf etwa 5,1 % im Jahr 2024 abschwächen. Der IWF erwartet, dass die globale Inflation von 8,8 % im Jahr 2022 auf 6,6 % im Jahr 2023 und 4,3 % im Jahr 2024 zurückgehen wird.

Die EU-Kommission geht davon aus, dass das Wirtschaftswachstum 2023 sowohl in der EU als auch im Euroraum voraussichtlich von 3,3 % bzw. 3,2 % auf jeweils 0,5 % fallen wird. Das Wachstum im Euroraum wird dem IWF zufolge im Jahr 2023 mit 0,7 % seinen Tiefpunkt erreichen, bevor es im Jahr 2024 auf 1,6 % steigen soll. Die Inflation wird laut Europäischer Kommission im Jahr 2023 von 9,3 % in der EU und 8,5 % im Euroraum auf 7,0 % bzw. 6,1 % zurückgehen.

Laut dem Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) wuchs das Bruttoinlandsprodukt in Österreich 2022 um 4,7 % und wird mit einem minimalen Plus von 0,3 % im Jahr 2023 weitgehend stagnieren. Eine Steigerung auf 1,8 % wird für das Jahr 2024 erwartet. Auch die Österreichische Nationalbank (OeNB) prognostiziert ein schwaches Wirtschaftswachstum von 0,6 %, nach einem Wachstum von 4,9 % im Jahr 2022. Die Inflation in Österreich verlangsamt sich laut WIFO und OeNB nach einem Höhepunkt von 8,5 % im Vorjahr auf 6,5 % im heurigen Jahr.

Die Schätzung der OeNB geht davon aus, dass das BIP-Wachstum in allen EU-Mitgliedsstaaten in der CEE-Region im Jahr 2023 auf magere 1,2 % zurückgehen, bevor es sich 2024 bei 3 % stabilisieren wird. Laut der Erste Group wird die Inflation während des gesamten Jahres 2023 hoch bleiben. Sie dürfte erst in der zweiten Jahreshälfte etwas zurückgehen und bis dahin bei 11,6 % liegen.

## Der Immobilienmarkt im Überblick

Das Jahr 2022 versprach eine positive Entwicklung, nachdem im Jahr 2021 die COVID-19-Pandemie noch in vollem Umfang zu spüren war. Die meisten Prognosen von Expert:innen mussten aber nach dem Beginn des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine stark nach unten korrigiert werden. Die mit dem Krieg einhergehende Energie- und Rohstoffkrise machte auch vor der Immobilienbranche nicht Halt. Rohstoffpreise stiegen stark an, was zu Bauverzögerungen, aber auch zu einer Schwerpunktverlagerung von Neubau auf Instandhaltungsmaßnahmen führte. Trends wie Homeoffice, flexiblere Arbeitszeitmodelle oder Online-Shopping haben weiterhin Einfluss auf die Immobilienmärkte. Der Städtetourismus konnte sich im Jahr 2022 mehr und mehr erholen, wurde aber im Hinblick auf bestimmte Destinationen ebenso von dem Krieg in der Ukraine beeinflusst.

### Österreich

Der Wunsch nach ESG-konformen Büros nimmt weiterhin zu, weshalb es eine starke Nachfrage nach modernen, und vor allem flexibel einsetzbaren Büroflächen gibt. Die Vermietungsleistung erhöhte sich im Vergleich zu 2021 und betrug 171.000 m<sup>2</sup> (2021: 169.000 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsrate lag 2022 bei ca. 3,9 % und ist damit auf einen neuen historischen Tiefstand gesunken (2021: 4,3 %). Im Jahr 2022 stieg die Spitzenmiete geringfügig und lag bei EUR 27,00/m<sup>2</sup>/Monat (2021: EUR 26,00/m<sup>2</sup>/Monat). Durch eine im Vergleich zum Vorjahr reduzierte Fertigstellungsleistung von ca. 126.000 m<sup>2</sup> wird laut CBRE der Büromarkt in Wien auch im Jahr 2023 ein Vermietermarkt bleiben. Die aktuelle Energiekrise lässt nur vereinzelt die Konzeption von neuen Projekten zu. Mit einer Entspannung des Büromarkts ist erst 2024 zu rechnen.

Auf dem Hotelmarkt in Österreich gab es einen starken Zuwachs und Zahlen, die an Zeiten vor der Pandemie erinnern. Der Netto-Nächtigungsumsatz in Wien stieg um rund 190 % auf EUR 884 Mio. im Vergleich zu EUR 305 Mio. im Vorjahr. 2022 waren knapp 46,5 % der Hotelbetten in Wien belegt. Das entspricht einem starken Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (2021: knapp 24 %). Insgesamt gab es in Wien 13,2 Mio. Nächtigungen im Berichtsjahr 2022, um 164,3 % mehr als noch im Jahr davor. Der Hotel- und Bettenbestand erholte sich sehr gut von der Pandemie, wobei auch der Krieg in der Ukraine und die Energiekrise diese Zahlen kaum negativ beeinflussten. Es gab im Vergleich zu den vorherigen Jahren sogar einen Anstieg an Neueröffnungen von Hotels in Österreich – eine durchaus positive Entwicklung mit einem Trend nach oben.

## Immobilienmarkt im Überblick<sup>1</sup>

	Spitzenmieten (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m <sup>2</sup> )		Leerstandsquote (%)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	43,00	41,00	250,00	250,00	3,55	2,50	3,95	3,35	741.000	817.000	3,9	3,0
Bratislava	17,00	17,00	67,00 <sup>2</sup>	67,00 <sup>2</sup>	5,50	5,25	6,25 <sup>2</sup>	6,00 <sup>2</sup>	112.000	156.000	11,2	11,7
Budapest	24,00	24,00	100,00	110,00	6,00	5,25	5,75	5,50	247.000	217.000	11,3	9,2
Bukarest	19,50	18,75	45,00	75,00 <sup>2</sup>	7,00	6,75	8,00	8,00	40.000	163.000	14,1	13,1
Wien	27,00	26,00	360,00	320,00	3,90	3,20	3,95	3,35	171.000	166.000	3,9	4,3
Zagreb	15,50	15,50	70,00	70,00	7,75	7,75	6,75	6,75	24.000 <sup>3</sup>	22.000 <sup>3</sup>	3,0	4,0

<sup>1</sup> Quelle: CBRE Research

<sup>2</sup> Daten für Einkaufszentren. Die restlichen Retail-Daten gelten für Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstraßen.

<sup>3</sup> Schätzung

### Deutschland

Auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt gibt es weiterhin einen Trend zur Miete, der allerdings durch hohe Mieten und begrenzte Verfügbarkeiten gedämpft wird. Das Transaktionsvolumen am Berliner Wohnimmobilienmarkt ging 2022 um 73 % zurück und betrug rund EUR 13,5 Mrd. Generell kann man sagen, dass institutionelle Investor:innen auf Grund der aktuell steigenden Zinsen und wegen der politischen Diskussion in Bezug auf den Mietendeckel zurückhaltend sind und die weitere Entwicklung abwarten. Expert:innen erwarten angesichts der steigenden Finanzierungskosten weiterhin eine gebremste Marktdynamik. Die Spitzenrendite lag im Dezember 2022 bei 2,4 %.

Der Berliner Büromarkt blickt auf ein moderates Jahr zurück, ist aber weiterhin ein starker und attraktiver Bürostandort. Im vergangenen Jahr betrug der Flächenumsatz rund 773.000 m<sup>2</sup>, ein leichtes Minus im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate stieg im Jahr 2022 auf 3,9 % an, was auch auf die vielen neu fertiggestellten Büroimmobilien zurückzuführen ist. Die Durchschnittsmieten beliefen sich auf EUR 28,50/m<sup>2</sup>/Monat und die Spitzenmieten auf EUR 43,00/m<sup>2</sup>/Monat mit steigender Tendenz für das kommende Jahr. Vor dem Hintergrund des gestiegenen Zinsniveaus ist die Spitzenrendite in den vergangenen zwölf Monaten um 1,05 Prozentpunkte gestiegen und liegt aktuell bei 3,55 %.

### CEE

Der Büromarkt in Budapest entwickelte sich auch im Jahr 2022 in eine positive Richtung. Trotz der Herausforderungen durch den Krieg in der Ukraine legte die durchschnittliche Miete auf

EUR 14,00/m<sup>2</sup>/Monat zu. Die Bautätigkeit brachte im vergangenen Jahr viel Neufläche auf den Markt. Die Fertigstellungen betrug 2022 rund 247.000 m<sup>2</sup> (2021: 44.500 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsrate stieg auf rund 11,3 % im Vergleich zum Vorjahr (2021: 9,2 %), was vor allem auf diese Fertigstellungen zurückzuführen ist.

Der Büromarkt in Bratislava wies im Jahr 2022 eine leicht rückläufige Leerstandsrate von 11,2 % auf (2021: 11,7 %). Die Spitzenmiete betrug EUR 17,00/m<sup>2</sup>/Monat und blieb damit im Vergleich zum Vorjahr stabil. Insgesamt wurden 2022 rund 112.000 m<sup>2</sup> an Büroflächen vermietet, was einen Rückgang von rund 53 % im Vergleich zu 2021 bedeutet (2021 waren 239.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet).

Die geschätzte Gesamtvermietungsleistung in Zagreb belief sich 2022 auf rund 24.000 m<sup>2</sup>. Die Spitzenmieten blieben im Vergleich zum Vorjahr konstant bei EUR 15,50/m<sup>2</sup>/Monat. Die Leerstandsrate sank stetig auf etwa 3 % mit mehreren Fertigstellungen im Jahr 2022. Für das kommende Jahr sind weitere Fertigstellungen geplant. Durch den Beitritt von Kroatien zum Schengenraum und die Einführung des Euros sollte der kroatische Markt für Investitionen attraktiver werden.

Der Bestand an Büroflächen in Bukarest stieg auf 3,30 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2022 (2021: 3,19 Mio. m<sup>2</sup>). Jedoch erreichte die Leerstandsrate mit 14,1 % einen neuen Höchststand und betraf hauptsächlich ältere, nicht moderne bzw. ESG-konforme Bürogebäude. Die Spitzenmiete in Bukarest lag für das Jahr 2022 bei

Quellen: B2B Wien, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, Erste Group, Europäische Kommission, Europäische Zentralbank, Guthmann Marktreport, IWF, KSH, OECD, OeNB, Property Forum Europe, SeeNews, WIFO

EUR 19,50/m<sup>2</sup>/Monat und stieg somit um rund 4,0 % im Vergleich zum Vorjahr (2021: EUR 18,75/ m<sup>2</sup>/Monat).

Der Einzelhandel in Rumänien blieb im Jahr 2022 stabil. Insgesamt kamen nur rund 86.700 m<sup>2</sup> an neuen Gewerbeflächen hinzu (2021: 103.000 m<sup>2</sup>). Weitere 265.000 m<sup>2</sup> befanden sich im Jahr 2022 im Bau und werden 2023 fertiggestellt. Die Mieten blieben ebenfalls auf einem stabilen Level, wobei die durchschnittlichen Mieten in den großen Einkaufszentren in Bukarest bei rund EUR 45,00/ m<sup>2</sup>/Monat lagen.

Der Hotelmarkt in der CEE-Region erholt sich schleppend von der COVID-19-Pandemie und wird auch vom Krieg in der Ukraine negativ beeinflusst. Dennoch gibt es positive Nachrichten. So gab es beispielsweise in Budapest einen jährlichen Zuwachs an Nächtigungen von 14 % im Vergleich zu 2021. In Bratislava verzeichnete man Nächtigungszahlen, die schon annähernd an ein Vor-Krisen-Niveau herankommen. Prag ist auch weiterhin eine der populärsten Destinationen in der CEE-Region und verzeichnete schon vor der Pandemie Nächtigungen, die sogar jene in Wien überstiegen. Generell kann man sagen, dass man in etwa bei rund 75 % des Vor-Krisen-Niveaus liegt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Märkte – abhängig von der Größe und Bedeutung der Destination und der weiteren Entwicklungen im Krieg in der Ukraine – bis 2024 vollständig erholen werden. Vor allem Hauptstädte werden auch weiterhin beliebte Reiseziele bleiben.

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Das Geschäftsjahr 2022 war ergebnisseitig von drei wesentlichen Faktoren geprägt: Erstens konnte auf Grund einer guten Like-for-like-Performance der Mieterlöse, eines erheblich gesteigerten Hotelergebnisses und Zukäufen ab der Jahresmitte ein

deutlich verbessertes operatives Ergebnis erzielt werden. Zweitens waren nach mehreren Jahren deutlich positiver Immobilienbewertungen negative Immobilienbewertungen zu verzeichnen, und drittens konnten im Gegenzug dazu durch die erheblichen Veränderungen der Zinslandschaft Bewertungsgewinne im Bereich der Derivatbewertung erzielt werden.

Ein wesentliches Ereignis des ersten Halbjahres 2022 war der Verkauf der Anteile an der IMMOFINANZ AG und damit die Auflösung der Kreuzbeteiligung zwischen den beiden Unternehmen. Damit wurden nach dem Verkauf der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG im Vorjahr sämtliche Anteile an börsennotierten Peer-Unternehmen veräußert. Ergebnisseitig wirkt sich dieser Verkauf unter anderem durch den Entfall von Dividendenerträgen im Finanzergebnis aus.

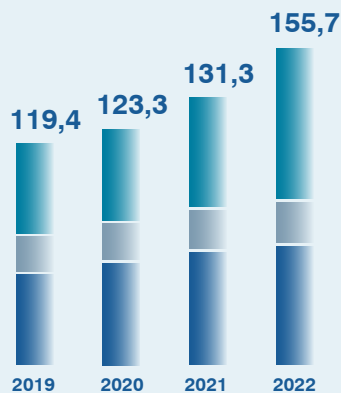
Im Jänner 2022 wurde das zu diesem Zeitpunkt noch sehr günstige Zinsumfeld genutzt, um einen weiteren Green Bond mit einem Kupon von 1,25 % bei einer 5-jährigen Laufzeit zu begeben. Im Jahresverlauf erfolgten auf Grund von Change-of-Control-Klauseln in von der S IMMO begebenen Anleihen Teiltilgungen von Anleihen, sodass der Aufwand für Anleihezinsen insgesamt gesunken ist.

Insgesamt ist das EBITDA im Jahresvergleich auf EUR 106,1 Mio. gestiegen (2021: EUR 81,3 Mio.), während das EBIT wegen der negativen Ergebnisse aus der Immobilienbewertung (2022: EUR -78,4 Mio., 2021: EUR 198,7 Mio.) von EUR 270,3 Mio. auf EUR 18,0 Mio. gesunken ist.

Die positiven Effekte im Finanzergebnis aus der Derivatbewertung und im verringerten Ertragsteueraufwand konnten die Auswirkungen aus den unbaren Immobilienbewertungen auf das Jahresergebnis etwas dämpfen. Der Jahresüberschuss belief

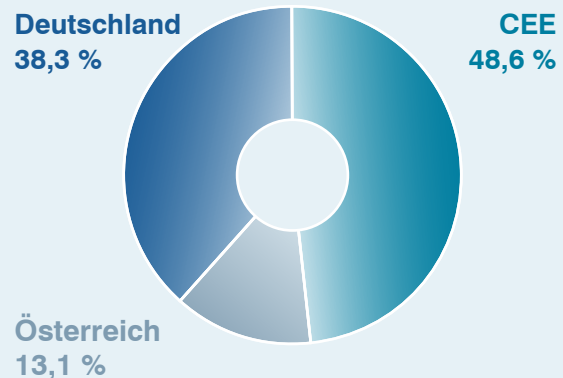
### Mieterlöse gesamt<sup>1</sup>

in EUR Mio. ■ CEE ■ Österreich ■ Deutschland



<sup>1</sup> Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

### Mieterlöse nach Region<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel und ohne Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse

sich auf EUR 18,9 Mio. (2021: EUR 230,6 Mio.). Nach dem Rekordjahr 2021 sank daher im Jahr 2022 auch das Ergebnis je Aktie von EUR 3,24 auf EUR 0,39.

### Bruttoergebnis und EBITDA auf Rekordniveau, selbst betriebene Hotels gegenüber Vorjahr erheblich verbessert

Die Mieterlöse des Geschäftsjahres 2022 beliefen sich auf EUR 155,7 Mio. (2021: EUR 131,3 Mio.) und lagen damit um rund 19 % über dem Vorjahresniveau. Diese Erhöhung in Krisenzeiten ist neben Zukäufen auch auf deutliche Like-for-like-Verbesserungen des Bestandsportfolios zurückzuführen.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung konnten im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 56,4 Mio. verbessert werden (2021: EUR 31,2 Mio.) und erreichten damit nahezu das Niveau vor der Pandemie im Jahr 2019 (EUR 59,1 Mio.). Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse im Jahr 2022 von EUR 196,9 Mio. auf EUR 260,5 Mio.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhten sich inflationsbedingt und wegen der Immobilienzukäufe auf EUR 79,5 Mio. (2021: EUR 66,8 Mio.). Diese Erhöhung ist vor allem auf höhere Betriebskosten zurückzuführen, welche aber größtenteils auf die Bestandsmieter:innen umgelegt werden konnten.

Aufgeteilt nach Regionen, setzten sich die Mieterlöse exklusive der Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse des laufenden Geschäftsjahres in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen rund 13,1 % bzw. 38,3 % (2021: 15 % bzw. 43 %) bei – zusammen rund 51,4 % (2021: 58 %). Der Anteil von CEE betrug 48,6 % (2021: 42 %). Nach Hauptnutzungsart gegliedert und exklusive von in den

Mieterlösen ausgewiesenen Betriebskostenverrechnungen, leisteten gewerblich genutzte Immobilien ohne Hotelimmobilien (Büro, Geschäft) einen Anteil von 73,4 % (2021: 72,7 %) an den Mieterlösen, Hotels einen Anteil von 2,9 % (2021: 1,8 %) und Wohngebäude 23,7 % (2021: 25,5 %).

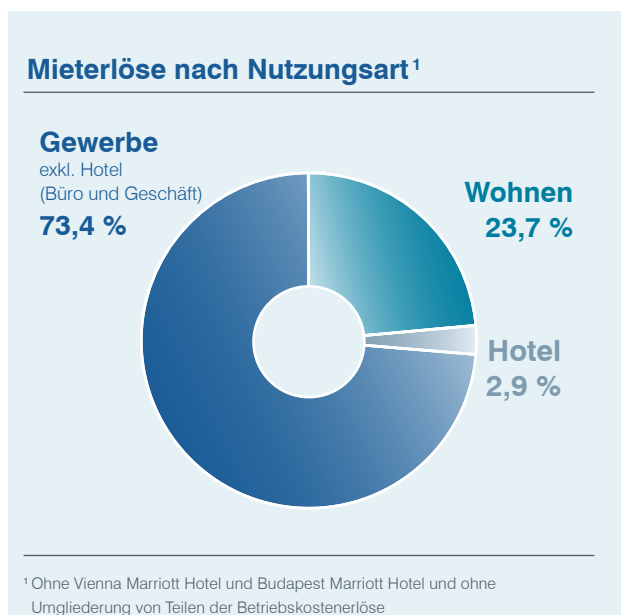
Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich deutlich von EUR 7,5 Mio. auf EUR 13,4 Mio. Das Bruttoergebnis für den gesamten Immobilienbestand, das die operative Performance sowohl der vermieteten Immobilien als auch der selbst genutzten Hotels zeigt, erhöhte sich deutlich auf EUR 140,2 Mio. (2021: EUR 109,5 Mio.) und verzeichnete damit den höchsten Wert der Unternehmensgeschichte.

Auch das EBITDA erreichte mit EUR 106,1 Mio. (2021: EUR 81,3 Mio.) trotz negativer Einmaleffekte im Bereich der Personalkosten und trotz höherer, projektbezogener sonstiger Verwaltungsaufwendungen den höchsten Wert der Unternehmenshistorie.

### Immobilieninvestments

Im Geschäftsjahr 2022 wurden wie schon im Vorjahr deutlich mehr Zu- als Verkäufe getätigt. So wurde zum Ende des ersten Halbjahres eine Büroliegenschaft in Bukarest erworben. Im vierten Quartal erfolgten Ankäufe von mehreren Büroliegenschaften in Budapest mit einem Volumen von knapp EUR 450 Mio.

Die Veräußerungen beliefen sich auf insgesamt EUR 49,2 Mio. (2021: EUR 39,6 Mio.) und betrafen die Segmente Deutschland und Österreich. Auf Grund eines Strategiewechsels ist vor allem die Veräußerung von deutschen Wohnimmobilien bei einer gleichzeitigen Ausweitung des Immobilienbestands in anderen Märkten, insbesondere in Österreich und CEE, geplant. Die als



zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenstände betreffen dementsprechend das deutsche Portfolio.

## Negatives Immobilienbewertungsergebnis und signifikante Verbesserung des Finanzergebnisses

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung war nach mehreren Jahren hoher Bewertungsgewinne mit EUR -78,4 Mio. (2021: EUR 198,7 Mio.) negativ. Im Detail entfallen EUR -73,3 Mio. auf Deutschland (2021: EUR 156,0 Mio.), EUR -6,6 Mio. auf Österreich (2021: EUR 31,8 Mio.) und EUR 1,5 Mio. auf CEE (2021: EUR 10,9 Mio.). Trotz des rekordhohen operativen Ergebnisses verringerte sich daher das EBIT auf EUR 18,0 Mio. (2021: EUR 270,3 Mio.).

Obwohl die Dividendenerträge auf Grund der Veräußerung sämtlicher Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG und der IMMOFINANZ AG entfielen, verbesserte sich das Finanzergebnis deutlich auf EUR 16,9 Mio. (2021: EUR 0,7 Mio.). Zurückzuführen ist dies hauptsächlich auf die positiven Effekte aus der Derivatbewertung.

Die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Anleihen und Derivaten) betragen zum 31.12.2022 2,16 % (31.12.2021: 2,09 %).

Das Jahresergebnis verringerte sich auf Grund der beschriebenen unbaren Immobilienbewertungseffekte gegenüber dem Vorjahr deutlich und belief sich trotz des deutlich gestiegenen operativen Ergebnisses auf EUR 18,9 Mio. (2021: EUR 230,6 Mio.).

## Finanz- und Vermögenslage

### Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit für das Jahr 2022 betrug EUR 63,9 Mio. (2021: EUR 69,0 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war geprägt vom Verkauf der Anteile an der IMMOFINANZ AG einerseits und den Ankäufen von Büroimmobilien in CEE andererseits und belief sich insgesamt auf EUR 0,5 Mio. (2021: EUR 109,0 Mio.). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit, der sowohl die Begebung eines Green Bonds im ersten Quartal 2022 als auch die Tilgung von Anleihen enthält, belief sich auf EUR -161,4 Mio. (2021: EUR 133,3 Mio.).

## Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 3.688,1 Mio. auf EUR 3.774,4 Mio. Dieses Bilanzwachstum ging mit einer Dividendenausschüttung und einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 45,2 % auf 47,2 % einher.

Die Position „andere finanzielle Vermögenswerte“ verringerte sich auf Grund der Veräußerung der Anteile an der IMMOFINANZ AG auf EUR 92,5 Mio. (31.12.2021: EUR 398,0 Mio.). Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Jahresende bei EUR 246,9 Mio. (31.12.2021: EUR 375,8 Mio.). Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich per 31.12.2022 auf EUR 1.697,2 Mio. (31.12.2021: EUR 1.662,2 Mio.). Der Buchwert je Aktie stieg entsprechend auf EUR 24,07 (31.12.2021: EUR 23,57).

## Finanzmanagement

Die Kreditverbindlichkeiten der S IMMO sind zur Gänze in Euro denominated. Per 31.12.2022 waren rund 8 % (31.12.2021: 11 %) der Bankkredite fix und 92 % (31.12.2021: 89 %) der Bankkredite variabel verzinst. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten.

## Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2022	2021
Anleiheverbindlichkeiten langfristig	544,2	646,8
Sonstige Finanzverbindlichkeiten langfristig	927,6	920,2
Anleiheverbindlichkeiten kurzfristig	0	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	82,1	138,6
<b>Summe</b>	<b>1.553,9</b>	<b>1.705,6</b>

Das nicht zum Verkauf gehaltene Immobilienvermögen der S IMMO belief sich per 31.12.2022 auf EUR 2.772,8 Mio. (31.12.2021: EUR 2.830,8 Mio.), während sich die zum Verkauf gehaltenen Immobilien auf EUR 501,0 Mio. (31.12.2021: 0) beliefen. Die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) lag mit 41,3 % (31.12.2021: 40,4 %) leicht über dem Niveau des Vorjahres.

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Berechnungsmethodik:

in EUR Mio.	2022		2021	
	unbesichert	besichert	unbesichert	besichert
Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	0	1.087,5	0	990,1
Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen	544,2	0	690,6	0
Liquide Mittel	-278,9	0	-375,8	0
<b>Summe</b>	<b>265,4</b>	<b>1.087,5</b>	<b>314,8</b>	<b>990,1</b>
Immobilieninvestments	3.273,8	3.273,8	3.226,2	3.226,2
LTV-Ratio in %	8,1	33,2	9,8	30,7
<b>Summe in %</b>	<b>41,3</b>		<b>40,4</b>	

Die Bankverbindlichkeiten der SIMMO verteilen sich per 31.12.2022 auf 19 (2021: 23) Einzelbanken. Die durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Bankverbindlichkeiten betrug 4,8 Jahre (2021: 5,2 Jahre).

#### Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahe- stehenden Unternehmen und Personen

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

# Nichtfinanzielle Leistungs- indikatoren und Corporate Responsibility

Ausführungen zu nichtfinanziellen Leistungsindikatoren und zur Corporate Responsibility sind im nichtfinanziellen Bericht zu finden.

# Informationen gemäß § 243a

## Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB)

Gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB) sind die folgenden Informationen anzugeben:

1. Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 auf Inhaber:innen lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen.
2. Dem Vorstand der S IMMO AG sind keine Vereinbarungen über Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.
3. Der Gesellschaft wurden folgende Beteiligungen über 10 % an ihr gemäß §§ 130 ff. Börsegesetz (BörseG) bzw. den entsprechenden Vorgängerbestimmungen gemeldet:

In Beteiligungsmeldungen gem. §§ 130 bis 134 BörseG 2018 vom 21.11.2022 und vom 28.12.2022 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass Herrn Radovan Vitek über die von diesem kontrollierten Gesellschaften CPI Property Group S.A. und IMMOFINANZ AG insgesamt 88,37 % der Aktien an der S IMMO AG (50 % plus 1 Aktie an der S IMMO AG werden direkt von IMMOFINANZ AG gehalten) zurechenbar sind.

Die S IMMO AG weist klarstellend darauf hin, dass sie auf Grund von Meldungen gemäß §§ 130 ff. BörseG vom Entstehen der genannten Beteiligungen über 10 % erfahren hat und daher die Vollständigkeit und Richtigkeit obiger Aufzählung nicht garantieren kann. Darüber hinaus haben Meldungen gemäß BörseG nur beim Erreichen, Über- oder Unterschreiten der darin festgesetzten Schwellenwerte zu erfolgen, weshalb das tatsächliche (aktuelle) Beteiligungsausmaß von den gemeldeten Zahlen abweichen kann.

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.
5. Arbeitnehmer:innen, die im Besitz von Aktien sind, üben bei der Hauptversammlung ihr Stimmrecht gegebenenfalls unmittelbar aus.

6. Der Vorstand besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen bestellt. Der Aufsichtsrat kann dabei auch ein Mitglied des Vorstands zum Vorsitzenden und eines zum Stellvertreter oder zur Stellvertreterin des Vorsitzenden bestimmen. Auch dieser Beschluss bedarf einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmalig vor Erreichen des 65. Lebensjahres möglich. Der Aufsichtsrat besteht aus höchstens zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Beschlüsse über ordentliche Kapitalerhöhungen beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

7. a) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 für die Dauer von fünf Jahren nach Eintragung dieser Satzungsänderung im Firmenbuch, somit bis 26.11.2025, gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital um bis zu EUR 133.728.961,81 durch Ausgabe von bis zu 36.804.448 Stück neuen auf Inhaber:innen lautenden Stammaktien der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, sowie die sonstigen Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionär:innen ganz oder teilweise auszuschließen, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und in Summe der rechnerisch auf die gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital der Gesellschaft die Grenze von 10 % (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt, (ii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen gegen Bar- und Sacheinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 10 %

(zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung der Ermächtigung entfallen. Auf diese Grenze sind sämtliche Bezugs- und Umtauschrechte auf neue Aktien anzurechnen, die auf eine während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebene Wandel-, Umtausch- oder Optionsanleihe eingeräumt worden sind. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

b) In der 33. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2022 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 01.12.2024, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, auch unter wiederholter Ausnutzung der 10 %-Grenze, sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionär:innen zu erwerben. Zum 31.12.2022 hielt die Gesellschaft 3.084.797 eigene Aktien, was rund 4,2 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 01.06.2027, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen zu beschließen.

c) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 gemäß § 174 Abs. 2 AktG ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis zum 12.10.2025, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 7.360.889 Stück auf Inhaber:innen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 26.745.790,18 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss, jeweils auch in mehreren Tranchen gegen Barwerte auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen.

Diese Ermächtigung kann auch wiederholt ausgenutzt werden. Dabei darf die Summe aus (i) den an Inhaber:innen von Wandelschuldverschreibungen gemäß dieser Ermächtigung bereits gelieferten Aktien und (ii) den Aktien, für die Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus bereits emittierten und im Rahmen der Wiederausnutzung zu emittierenden Wandelschuldverschreibungen ausgeübt werden können, die in diesem Beschluss festgesetzte Höchstzahl, welche 10 % des Grundkapitals entspricht, nicht übersteigen. Auf diese Grenze sind auch neue Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen aus genehmigtem Kapital ausgegeben werden. Die Umtausch- und/oder Bezugsrechte können durch Aktien aus bedingtem Kapital, genehmigtem Kapital, aus eigenen Aktien oder im Wege einer Lieferung durch Dritte oder einer Kombination daraus bedient werden.

Das Grundkapital wird gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 26.745.790,18 durch Ausgabe von bis zu 7.360.889 Stück neuen auf Inhaber:innen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber:innen von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 12.10.2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags). Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

8. Die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 15,9 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 34,2 Mio.), die im Februar 2018 begebene 1,75 % S IMMO Anleihe 2018–2024 (Volumen EUR 100 Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018–2030 (Volumen EUR 50 Mio.), die im Mai 2019 begebene 1,875 % S IMMO Anleihe 2019–2026 (Volumen EUR 150 Mio.), die im Oktober 2019 begebene 2 % S IMMO Anleihe 2019–2029 (Volumen EUR 100 Mio.), der im Februar 2021 begebene 1,75 % S IMMO Green Bond 2021–2028 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 70,4 Mio.) sowie der im Jänner 2022 begebene 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (derzeit ausständiges Volumen: rund 25,1 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021 und 2022 begebenen Green Bonds sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter:innen im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2021 und 2022 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

9. Der Vorstandsvertrag mit Herwig Teufelsdorfer enthält eine Change-of-Control-Klausel, welche dem Vorstandsmitglied ein Sonderkündigungsrecht für den Fall eines Kontrollwechsels sowie im Falle dessen Ausübung ein Recht auf Entgeltfortzahlung in Höhe von maximal zwei Jahresfixbezügen sowie dafür zu entrichtender Prämien an die Pensionskasse gewährt. Ein Kontrollwechsel liegt vor, wenn eine Investorin oder ein Investor oder mit ihr bzw. mit ihm gemeinsam vorgehende Investoren:innen ein Pflichtangebot nach den Bestimmungen des österreichischen Übernahmegesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung nach Beurteilung der Übernahmekommission stellen müssen oder ein freiwilliges Angebot stellen und nach Abschluss des freiwilligen Verfahrens eine Beteiligung über der für ein Pflichtangebot geltenden Grenze gehalten wird.

# 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 als möglich zu minimieren. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht ausgeschlossen werden. Die S IMMO 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 und Einkaufszentren. Die Immobilien befinden sich in Österreich, Ungarn sowie Hauptstädten weiterer CEE-Länder. Im Portfolio befinden sich vorwiegend Büros, aber auch Einkaufszentren, Hotels und Wohnimmobilien. In den vergangenen Monaten beschäftigte sich die S IMMO damit, Wohnimmobilien in Deutschland zu veräußern. Die daraus gewonnenen liquiden Mitteln werden in Büroimmobilien in CEE und Österreich reinvestiert. Darüber hinaus wird das aktuelle Verkaufsprogramm von Wohnimmobilien um deutsche Gewerbeimmobilien außerhalb von Berlin erweitert.

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 quantitativ 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 lokalen Risikoeigner:innen und stellt so eine umfassende Bottom-up-Information des Vorstands sicher. Das Risk Management ist eine konzernübergreifende Funktion, die aktuell von einem der Vorstandsmitglieder erfüllt wird. Als Risikokoordinator informiert dieses Vorstandsmitglied auch regelmäßig seinen Vorstandskollegen und somit den Gesamtvorstand.

Im Rahmen der im September 2022 veröffentlichten ESG-Strategie der S IMMO wurde im Berichtsjahr ein umfassender ESG-Risikomanagementprozess etabliert und die ESG-Risiken vollständig in die gesamten Risikomanagementprozesse des

Unternehmens integriert. Dazu wurde der bestehende Risikokatalog angepasst und um alle wesentlichen ESG-Risiken erweitert. Risiken im Zusammenhang mit Umwelt-, sozialen und Governance-Themen werden prozessual und inhaltlich gleichermaßen behandelt wie alle anderen Risiken. Die Identifizierung und Beseitigung von Lücken und Überschneidungen zwischen einzelnen Risiken war Teil der Anpassung des Risikokatalogs. Besonders hervorzuheben sind dabei die Erweiterungen des Konzernrisikomanagements durch die Einführung eines wissenschaftsbasierten Klimarisikomanagements und die detaillierte Berücksichtigung von Menschenrechtsrisiken.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Richtlinien und Regelungen laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes an den Gesamtvorstand. Weiters existieren Kontrollmaßnahmen, die in der Gruppe implementiert sind und der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen. Investitionsvorhaben 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 2022 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2023 regelmäßig analysiert und bewertet.

Das Geschäftsjahr 2022 war von einer Reihe an weltpolitischen, gesamtwirtschaftlichen und auch gesundheitspolitischen Ereignissen geprägt. Der seit Ende Februar andauernde Krieg in der Ukraine, die noch bestehende COVID-19-Pandemie, die gestiegenen Inflationsraten und andauernden Lieferkettenprobleme, die Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken und die Energiekrise hatten einen massiven Einfluss auf das Wirtschaftsgeschehen im Geschäftsjahr 2022.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen Expert:innen mit ähnlichen branchenübergreifenden Rahmenbedingungen wie im Jahr 2022. Manche Expert:innen befürchten sogar eine Rezession in Europa. Zusätzlich können branchenspezifische Faktoren wie stark gestiegene Baukosten sowie Ressourcenknappheit bei Investor:innen, Bauträger:innen und Kreditgeber:innen für zusätzliche negative Effekte in der Immobilienbranche sorgen.

Auch der Zinsanstieg wird als wesentlicher Risikofaktor für den Immobilienmarkt der kommenden Quartale gesehen.

COVID-19 dürfte in den kommenden Monaten zumindest in Europa in den Hintergrund rücken. Ende des Jahres 2022 zeigten sich einige Virolog:innen optimistisch und sprachen erstmals von einem Ende der Pandemie und einem Übergang zu einer regionalen und saisonalen Endemie.

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. Insofern erwartet das Unternehmen aktuell keine nachhaltig negative Veränderung, die die langfristigen Perspektiven der Gruppe wesentlich beeinflussen würde.

## 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 (z. B. Treasury)
- Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss
- Beurteilung jener Risiken, die zu einer wesentlichen Fehldarstellung von Transaktionen führen können (z. B. inkorrekte Zuordnung zu Bilanz- und GuV-Positionen)
- Entsprechende Kontrollroutinen bei der automationsgestützten 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, 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 (z. B. Asset Management und Steuern) unter Einbeziehung der Buchhaltungen der Einzelgesellschaften überprüft. Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung bedient sich das Konzernrechnungswesen einer validierten Konsolidierungssoftware. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird mittels kritischer Eigeneinschätzung durch die Gruppe, aber auch auf freiwilliger Basis jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung wird dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

## Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO AG koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzern-Muttergesellschaft bzw. ihrer in- und ausländischen Tochtergesellschaften hinsichtlich deren Funktionsfähigkeit, bestehender Risiken und Kontrollschwächen sowie möglicher Effizienzverbesserungspotenziale. Die Grundlage für die in mehrjährigen Zyklen stattfindenden Revisionsprüfungen bildet der vom Vorstand genehmigte Jahresrevisionsplan. Zusätzlich werden im Bedarfsfall Sonderprüfungen beauftragt. Mit der Durchführung der Revisionsprüfungen werden ausschließlich externe Expert:innen beauftragt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand berichtet. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird regelmäßig über den Revisionsplan sowie die Ergebnisse der durchgeführten Revisionsprüfungen informiert.

## Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienpezifische Risiken	Finanzielle Risiken	ESG-Risiken	Sonstige Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Umfeld- und Branchenrisiken</li> <li>■ Strategische Risiken</li> <li>■ Investitionsrisiken</li> <li>■ Kapitalmarkt-risiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Immobilienportfolio-risiken</li> <li>■ Vermietungs- und Mietausfallrisiken</li> <li>■ Immobilienentwick-lungsrisiken</li> <li>■ Bautechnische Risiken</li> <li>■ Immobilienbewer-tungsrisiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Liquiditätsrisiken</li> <li>■ Zinsänderungs-risiken</li> <li>■ Finanzierungs-risiken</li> <li>■ Kreditrisiken</li> <li>■ Fremdwährungs-risiken</li> <li>■ Steuerliche Risiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Umwelttrisiken</li> <li>■ Soziale Risiken</li> <li>■ Governance-Risiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Generelle externe Risiken</li> <li>■ Rechtsrisiken</li> <li>■ Sonstige operationale Risiken</li> </ul>

## 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 oder zur Kündigung von Mietverträgen durch Mieter:innen 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. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Immobilienmärkte in den kommenden Monaten auch von der Energiekrise, der Inflation, den gestiegenen Zinsen und Baukosten sowie von der Ressourcenknappheit beeinflusst werden. 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 Inkonsis-

tenz zwischen den strategischen Zielen, der Geschäftsstrategie, den zur Verfügung stehenden Ressourcen und der jeweiligen Marktsituation ergibt. Zu den strategischen Risiken gehören sowohl das Beteiligungsrisiko als auch das Beteiligungs-Ertragsrisiko. Daraus kann sich die Notwendigkeit ergeben, Buchwerte aus Beteiligungen gänzlich oder teilweise abzuschreiben.

#### Investitionsrisiken

Die S IMMO ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei Immobilienzukaufen 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 Immobilienzäufe 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 des Kriegs in der Ukraine, der sich eintrübenden gesamtwirtschaftlichen Ausblicke und der hohen Inflation können im Ankaufprozess vereinbarte Transaktionswerte nach Abschluss der Transaktion in den nachfolgenden Bewertungen unter Druck kommen und die Wirtschaftlichkeit des geplanten Ankaufs reduzieren. Im Rahmen eines Verkaufsprozesses können die oben genannten Umstände zu Nachverhandlungen

seitens des Kaufinteressenten führen, was zu einer Reduktion des Transaktionswerts führen kann.

### **Kapitalmarktrisiken**

Die S IMMO ist mit Aktien und 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, die gegenwärtig zu beobachtende Zinsentwicklung, der gesunkene Streubesitz, ein schwieriges wirtschaftliches Umfeld etc. können die Finanzierungsmöglichkeiten der Gruppe beeinträchtigen. Durch transparente und verlässliche Informationen soll den Anleger:innen eine fundierte Entscheidungsgrundlage geboten und das Vertrauen des Kapitalmarkts in die von der S IMMO AG emittierten Wertpapiere gestärkt werden.

### **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, aber auch Einkaufszentren, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Die Attraktivität des Standorts oder die mögliche Nutzung 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 auswirken. 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 Mietverhält-

nisse 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, Mietsenkungen 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.

Die durch die COVID-19-Pandemie verursachte Krise hat das Arbeitsumfeld in Büros verändert. Mehr Unternehmen bieten ihren Mitarbeiter:innen die Möglichkeit an, von zu Hause zu arbeiten. Bei Verlängerungsverhandlungen besteht in der Folge das Risiko der Flächenreduktion. Während eines aufrechten Mietvertrags ist dieses Risiko als gering anzusehen oder kann mit Verhandlungen über Trade-offs abgedeckt werden (z. B. Reduktion der Mietfläche im Gegenzug zu einer vorzeitigen Verlängerung).

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 einem laufenden Austausch mit ihren Mieter:innen versucht die S IMMO AG, 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.

Bedingt durch die Energiepreiskrise, Inflation und Baukostensteigerungen kommt es aktuell zu Verzögerungen und Verschiebungen von Baustarts. Ebenfalls kann sich die Wirtschaftlichkeit der Projektrechnungen verschlechtern. Durch die konservative Entwicklungsstrategie der S IMMO AG und das damit verbundenen Abwarten bis zur Entspannung der Baupreise ist die S IMMO in diesem Bereich kaum Risiken ausgesetzt. Derzeit hat die S IMMO keine Entwicklungsprojekte in Bau.

### **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 Zustand des Objekts und dem Vermietungsgrad berücksichtigen Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, 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 somit auch den Börsenkurs 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 aktuellen wirtschaftlichen Umfeld beeinflussen die steigenden Kosten und steigende Zinsen die Immobilienbewertungsergebnisse negativ.

### **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 von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer kontinuierlichen Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management, Verkauf und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und angepasst. 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 Absicherungs-

geschäfte 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**

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht 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. Ab Ende Dezember 2021 kam es zu einem unerwartet raschen Anstieg des Drei-Monats-EURIBOR von -0,59 % auf 2,1 % Ende Dezember 2022, angetrieben durch mehrere Erhöhungen des Leitzinses der EZB infolge der Bekämpfung der stark gestiegenen Inflation im Euroraum. Die EZB hat weitere Zinserhöhungen zur Bekämpfung der hohen Inflation angekündigt, sodass auch im Jahr 2023 mit einem weiteren Anstieg des Drei-Monats-EURIBOR gerechnet werden muss. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2022 waren 8 % (31.12.2021: 11 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 92 % (31.12.2021: 89 %) der Kreditverbindlichkeiten – fast 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 Jahresende war das gesamte variabel verzinsten Finanzierungsportfolio abgesichert. Das durchschnittliche Absicherungs niveau lag per 31.12.2022 bei 100 %. Damit ist die S IMMO AG gut gegen weitere Zinsanstiege abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiter:innen der S IMMO in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. Die durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (siehe Anhang, Kapitel 5.2.1.), zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert. Ein Anstieg des Drei-Monats-EURIBOR auf 3,0 % p. a. führt zu einer Erhöhung der Cost of Funding um 11 Basispunkte.

### **Finanzierungsrisiken**

Die Marktbedingungen für Liegenschafts- oder Bestandsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Dennoch konnte die S IMMO trotz der COVID-19-Krise bislang keine nachhaltigen Änderungen oder Verschlechterungen bei der Finanzierungsbereitschaft der Banken beobachten. Der Anstieg des Drei-Monats-EURIBOR führt jedoch selbst bei unveränderten Risikoaufschlägen zu einer deutlichen Erhöhung der Finanzierungskosten bei bestehenden Krediten als auch zu zukünftigen Kreditaufnahmen. Zudem 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 31.12.2022 waren es 19 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vor-

stand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2022 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 4,8 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung 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. 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 31.12.2022 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 33,2 % (31.12.2021: 30,7 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen betrug 8,1 % (31.12.2021: 9,8 %) 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 ergibt. 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 ausschließlich in Euro denominiert 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.

### **Steuerliche Risiken**

Als international tätiger Immobilienkonzern mit Gesellschaften in derzeit acht 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.

### **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 im nichtfinanziellen Bericht 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 ESG-verantwortlichen Vorstandsmitglied sowie dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats. Die operative Identifikation, Bewertung und Steuerung der Risiken ist Aufgabe der konzernübergreifenden Funktion Risk Management, welche aktuell von einem der Vorstandsmitglieder erfüllt wird.

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 Kroatien und 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. Reparaturen 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, hat die S IMMO für alle Gebäudeimmobilien, welche zum Stichtag 31.12.2022 Teil des Portfolios waren, erstmalig eine technologie- und wissenschaftsbasierte Klimarisikoanalyse durch einen externen Dienstleister durchführen lassen und die Ergebnisse in die konzerneigene Risikobewertung integriert. Dafür wurden 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 Umsetzung der EU-Taxonomie ab Seite 114 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 einem gemäßigt kontinentalen Klima sind hiervon insbesondere die Immobilien am Standort Bukarest betroffen, wobei aktuell diesem Risiko vor allem unter anderem 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 CO<sub>2</sub>-intensiver Gebäude, die schwierigere Vermietbarkeit CO<sub>2</sub>-intensiver Gebäude sowie erhöhte Kosten durch höhere Energie- und Rohstoffpreise. Zusätzlich spiegeln die zu bedienenden erweiterten Anforderungen an die Berichtslegung die Präferenzen von Aktionär: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) soll dazu dienen, auf Basis vollständiger und detaillierter Daten gezielt mögliche Optimierungen zu identifizieren und zu realisieren. Um diesem Vorhaben einen strategischen Rahmen zu geben, wurden 2022 konkrete Einsparungsziele als Teil der ESG-Strategie der S IMMO präsentiert, welche sich nun in der Umsetzung befinden.

Details zur ESG-Strategie finden sich ab Seite 103. Nähere Angaben zum Umgang mit Energie und Emissionen sind dem nichtfinanziellen Bericht ab Seite 113 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 vier Bereiche Menschenrechte, Mitarbeiter:innen, Mieter:innen sowie Stakeholder:innen und Gesellschaft. Im Bereich Menschenrechte wurde der Umgang mit ebendiesen im Berichtsjahr durch die Einführung einer neuen Organisationsrichtlinie weiter formalisiert und prozessual verankert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden Menschenrechtsthemen als eigener Bereich im Rahmen des Risikomanagements etabliert und hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Risiken bewertet. 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 ab Seite 109 dargestellt sowie in der Organisationsrichtlinie auf [www.simmoag.at/menschenrechte](http://www.simmoag.at/menschenrechte) einsehbar. Seit 2022 erfolgen jährliche Schulungen der Mitarbeiter:innen zu den Inhalten und der Umsetzung der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte sowie des digitalen Whistleblower-Systems.

In Bezug auf die Mitarbeiter:innen bestehen soziale Risiken für das Unternehmen zum einen aus möglichen menschlichen Fehlern im täglichen Betrieb und zum anderen aus den Folgen einer schlanken Personalstruktur. So können Fluktuation, der Verlust von Schlüsselkräften und sonstige Personalengpässe negative Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung haben, da das Know-how von Mitarbeiter:innen kurzfristig kaum bzw. nur schwer kompensiert werden kann. Die Gesellschaft bemüht sich daher als Arbeitgeberin langfristig attraktiv zu sein und bietet ihren Mitarbeiter:innen auch individuelle Lösungen an, um den Arbeitsalltag zu erleichtern. Gerade diese Risiken sind vor dem Hintergrund der Übernahme der S IMMO durch die CPI Property Group S.A. und IMMOFINANZ AG verstärkt worden. Prinzipiell beabsichtigt die CPI Property Group S.A. laut ihrer Angebotsunterlage keine wesentlichen Änderungen der allgemeinen Arbeitsbedingungen und im Führungskräfte team der S IMMO. Dennoch sollen Synergien durch die Zusammenlegung und Zuordnung von Funktionen innerhalb der Unternehmensgruppe erzielt werden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zur Auslagerung wichtiger Managementfunktionen kommen könnte, die nachteilige Veränderungen der Arbeitsbedingungen mit sich bringen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Umstrukturierungen die Motivation der S IMMO Mitarbeiter:innen senkt oder sogar zum Ausscheiden von Mitarbeiter:innen in Schlüsselpositionen führt. Des Weiteren stellen Arbeitsunfälle und Mitarbeiterausfälle auf Grund körperlicher oder psychischer Belastung sowie Krankheit zusätzliche Risiken dar, denen mit unterschiedlichen infrastrukturellen und gesundheitlichen Vorbeuge- und Vorsorgemaßnahmen begegnet wird. Während der COVID-19-

Pandemie wurden durch eine betriebliche Impfaktion, die Reduktion von Anwesenheitszeiten im Büro durch Homeoffice, die Schaffung von Einzelbüros, die Möglichkeit regelmäßiger PCR-Testungen und Maskenregelungen das Ansteckungsrisiko minimiert und die Erhaltung der Betriebsfähigkeit des Unternehmens gewährleistet. Bei der Nutzung von Homeoffice-Lösungen kann es jedoch auf Grund eines nicht ergonomisch angepassten Arbeitsplatzes zu körperlichen Schmerzen kommen und auf psychischer Ebene die Trennung zwischen Beruf und Privatleben möglicherweise erschwert werden.

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. Diesem Risiko wird die S IMMO zukünftig mit Mieterzufriedenheitsumfragen zusätzlich zum bestehenden Mieterdialog begegnen. Mieteinnahmen können außerdem durch Wirtschaftskrisen, regulatorische Eingriffe und andere Beschränkungen der Geschäftstätigkeiten der Mieter:innen negativ beeinflusst werden.

Auf der Ebene Stakeholder:innen und Gesellschaft sind die Datenschutz- sowie die internen und externen IT-Sicherheitsrisiken angesiedelt. 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, erfolgt seit dem Berichtsjahr die jährliche Durchführung eines

externen Penetrationstests zur Identifikation und Behebung von IT-Sicherheitslücken. 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 im Berichtsjahr wurden die jährlichen verpflichtenden Mitarbeiterschulungen zur Datensicherheit eingeführt. Trotz aller getroffenen Maßnahmen kann ein Ausfall der IT-Infrastruktur bzw. ein Cyberangriff auf die Systeme der S IMMO nicht ausgeschlossen werden. Ebenfalls 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 und in ihrem Ausmaß kaum vorhersehbar auswirken können.

### **Governance-Risiken**

Die S IMMO bekennt sich seit 2007 zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Details dazu sind ab Seite 90 nachzulesen). Zusätzlich verpflichtet der Verhaltenskodex der S IMMO die Organe und Mitarbeiter:innen zu einem Verhalten, das den ethischen Standards des Unternehmens entspricht. Es besteht das Risiko, dass Inhalte dieser Kodizes 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. Im täglichen Wirtschaften ist das Risiko von Korruptionsfällen stets gegeben. Die S IMMO ist unter anderem in Ländern mit einem schlechten 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 und jedes Einzelnen 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 Berichtsjahr jährlich verpflichtende Schulungen abgehalten. Die S IMMO Gruppe operiert in einem regulatorischen Umfeld, dessen

Vorschriften – insbesondere in den Bereichen Arbeits-, Finanz-, Kartell-, öffentliches und Umweltrecht – mit sehr 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 überschießender Vorstandsremuneration, Betrug und mangelnder Diversität in Vorstand und Aufsichtsrat, welchen die S IMMO mit einer transparenten Vergütungspolitik und strengen Compliance-Richtlinien begegnet. Im Nominierungsprozess und der Zusammensetzung der Organe werden unterschiedliche Diversitätskriterien, beispielsweise im Hinblick auf Know-how, Herkunft und Alter berücksichtigt. 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 zumeist 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.

### Sonstige operationale Risiken

Sonstige operationale Risiken betreffen Risiken in 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 als auch 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.

### Gesamtaussage zu Risiken

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur abhängig. Im Jahr 2022 war die Konjunktur allen voran vom Krieg in der Ukraine, Lieferkettenproblemen, hohen Inflationsraten und der daraus folgenden Energiekrise und steigenden Zinsen massiv beeinflusst. Die Prognose für 2023 ist ebenfalls ernüchternd, manche Expert:innen erwarten sogar eine Rezession. Die Immobilienbranche ist und wird in den kommenden Monaten mit Herausforderungen wie gestiegenen Baukosten, Ressourcenknappheit bei Investor:innen, Banken oder Bauträger:innen konfrontiert sein. Die in den vergangenen Jahren das Wirtschaftsgeschehen massiv prägende COVID-19-Pandemie rückt – vorausgesetzt es kommt zu keinen neuen Mutationen – vermehrt in den Hintergrund.

Die oben genannten Faktoren haben zumindest mittelbar Auswirkungen auf nahezu alle Risikokategorien der S IMMO. Aus diesem Grund begegnet das Unternehmen allen Risiken mit sorgfältigem Risikomonitoring und verantwortungsvoller Risikopolitik. Beispielsweise reduziert die S IMMO das mit der Erhöhung der Leitzinsen in Zusammenhang stehende Zinsänderungsrisiko mittels Absicherung von variabel verzinsten Krediten. Inflation und höhere Baukosten haben ebenfalls Auswirkungen auf Projektentwicklungen – so kann es zu verzögerten Baustarts oder erheblichen Kostenerhöhungen kommen. Aktuell hat die S IMMO keine Immobilien in Bau. Steigende Zinsen und höhere Kosten können auch Bewertungsergebnisse von Immobilien negativ beeinflussen. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten könnten Mieter:innen auf Grund von hohen Mietkosten Flächen- bzw. Mietreduktionen fordern. Dadurch erhöht sich das Vermietungsrisiko. Durch aktives Asset Management versucht die S IMMO, diesem Risiko entgegenzuwirken.

Mit den gesetzten Maßnahmen kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird für potenzielle Risiken ebenfalls bilanzielle Vorsorge getroffen. Prognosen, wie es mit dem Krieg in der Ukraine oder mit der Energiekrise weitergeht, sind kaum möglich und erschweren eine zuverlässige Planung. Von Nachteil ist auch, dass die Unsicherheiten außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens liegen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die S IMMO über ein stabiles und ertragreiches Immobilienportfolio in sehr guten Lagen verfügt. Daher geht das Management grundsätzlich davon aus, mit seinem Geschäftsmodell und der daraus abgeleiteten Strategie die kommenden Herausforderungen gut bewältigen und potenzielle Chancen ergreifen zu können.

## Ausblick

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts ist die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation nach wie vor durch den Krieg in der Ukraine belastet. Die S IMMO besitzt weder Liegenschaften in der Ukraine noch in Russland und ist von der Krise damit nur mittelbar betroffen. Jedoch sind die endgültigen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe noch nicht abschätzbar.

Die Auswirkungen der zuletzt beobachtbaren Probleme im Bankensektor auf die Märkte der S IMMO sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer prognostizierbar, die Gesellschaft sieht sich aber dank einer breit gestreuten Finanzierungsstruktur gut aufgestellt.

Ebenso bestehen die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die damit zusammenhängenden Unsicherheiten in den Märkten, in denen die S IMMO tätig ist, fort.

Seit dem 31.12.2022 haben sich die Veränderungen in der Zinslandschaft und der Inflationserwartungen weiter verändert. Die Auswirkungen dieser laufenden Veränderungen auf die Geschäftsentwicklung der S IMMO und insbesondere auf die künftige Bewertung von Immobilien sind derzeit nicht abschließend abschätzbar.

Knapp vor Redaktionsschluss kam es zur Veräußerung eines großen, zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehaltenen Portfolios in Berlin, bestehend aus rund 1.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

ten mit über 100.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Marktbedingt kam es zu einem Abschlag auf die zum 31.12.2022 bilanzierten Immobilienwerte von EUR 16,5 Mio.

## Erwartete Umfeldentwicklung

Volkswirtschaftliche Expert:innen der Europäischen Kommission gehen davon aus, dass das Wachstum in der EU auf 0,5 % fallen wird, bedingt durch die aktuellen Herausforderungen wie Energiekrise, Inflation oder den Krieg in der Ukraine. Eine leichte Erholung ist erst für die Jahre 2024 und 2025 mit BIP-Wachstumsraten von 1,9 % bzw. 1,8 % zu erwarten. Die Inflation selbst soll sich im heurigen Jahr auf 8,5 % einpendeln und erst 2024 weiter sinken.

Wirft man einen Blick auf die CEE-Staaten innerhalb der europäischen Union, so wird das BIP-Wachstum auf etwa 1,2 % zurückgehen. Eine Stabilisierung wird erst für das kommende Jahr bei 3 % erwartet. Auch die Inflation wird Prognosen zufolge im Jahr 2023 mit ca. 11,6 % hoch bleiben.

In Österreich selbst rechnet man ebenfalls mit einer wirtschaftlichen Stagnation mit einem minimalen Plus von 0,3 %. Die Inflation sollte im Jahr 2023 auf 6,5 % zurückgehen.

## Erwartete Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Die aktuellen Herausforderungen der globalen Wirtschaft haben auch Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Entwicklungen wie die Zinswende und erhöhte Inflationsraten schlagen sich mitunter in erhöhten Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie gestiegenen Finanzierungskosten und reduzierter Nachfrage von Seiten der Mieter:innen nieder. Im Gegenzug steigen die Mieteinnahmen inflationsbedingt. Außerdem stiegen und steigen die Rohstoffpreise auf Grund der gegenwärtigen Energiekrise und es kommt in Folge zu Verzögerungen beim Bau von Neuprojekten. Trends wie Homeoffice oder Online-Shopping, die sich während der COVID-19-Pandemie weiter gefestigt haben, werden auch in den kommenden Quartalen die Immobilienmärkte beeinflussen. Darüber hinaus wird eine weitere Fokussierung auf nachhaltige Immobilien erwartet. Gebäude, die den Ansprüchen an Nachhaltigkeit nicht genügen, werden dauerhaft unter Druck geraten.

Die COVID-19-Pandemie scheint nach Ansicht von Expert:innen beendet und somit in den Hintergrund gerückt zu sein, sodass sich die Effekte auf ein geringes Ausmaß reduziert haben und damit aus heutiger Sicht keine negative Beeinflussung des operativen Geschäfts zu erwarten ist.

## Erwartete Geschäftsentwicklung

Das vergangene Jahr war durch vielseitige makroökonomische Turbulenzen geprägt, deren Implikationen auch das laufende Geschäftsjahr noch beeinflussen werden. So befinden sich die Immobilienmärkte nach Jahren des ungebremsten Wachstums im Umbruch, was mitunter auf den Krieg in der Ukraine, die Energiekrise, die Inflation sowie die einhergehende Zinswende zurückzuführen ist.

In diesem Zusammenhang hat sich die S IMMO zu einer Strategieanpassung entschieden, die diesen Umständen Rechnung trägt. Die Veräußerung von Wohnimmobilien in Deutschland bedeutet die Realisierung der beträchtlichen Wertsteigerungen der letzten Jahre sowie eine Erhöhung der liquiden Mittel und die Reduktion des Engagements in niedrigrentierlichen Investments, die in Folge zur Reinvestition – insbesondere in höherrentierliche Investments in Büroimmobilien in CEE und Österreich – eingesetzt werden sollen. Während beim Verkauf von Wohnimmobilien bereits einige Erfolge erzielt werden konnten, wurde die Verkaufspipeline im Januar 2023 um Gewerbeimmobilien außerhalb Berlins im Wert von mehr als EUR 200 Mio. erweitert. Parallel dazu wurden Ende 2022 insgesamt 14 Objekte in Budapest angekauft, wodurch die Positionierung der S IMMO als wesentlicher Player am ungarischen Büromarkt maßgeblich ausgebaut wurde. Gleichzeitig konnte die Ertragskraft des Portfolios langfristig erheblich gestärkt werden. Auch die im Februar 2023 veröffentlichte Absichtserklärung für den Erwerb mehrerer Büroimmobilien am Wienerberg in Wien – darunter die beiden Twin Towers – stehen im Einklang mit dieser Strategie. Die Ankäufe am Wienerberg würden bei Realisierung ebenso zu einer signifikanten Steigerung der Mieterlöse beitragen.

Die S IMMO konnte außerdem im vergangenen Jahr umfassende Fortschritte im ESG-Bereich verzeichnen. So wurde eine Verbesserung sämtlicher relevanter Ratings erreicht und weitere Meilensteine in Form einer umfangreichen ESG-Strategie festgelegt. Auch die Auszeichnung mit zwei EPRA sBPR Awards für die nichtfinanzielle Berichterstattung 2021 belegt einmal mehr, dass sich das Unternehmen hier auf dem richtigen Pfad befindet. Gut gelegene Class-A-Immobilien, die grundlegende Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, sind hoch nachgefragt.

Wien, am 20.03.2023

Der Vorstand



Herwig Teufelsdorfer



Holger Schmidtmayr

# Konzernabschluss

## Konzernbilanz

zum 31.12.2022

<b>Aktiva</b> in TEUR	<b>Anhang- angabe</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	2.580.819	2.642.929
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	86.433	77.034
		<b>2.667.252</b>	2.719.963
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	105.529	110.834
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	5.003	5.536
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	768	358
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	26.545	27.367
Beteiligungen	3.1.4.	5.303	5.346
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.4.	92.503	398.001
Latente Steuern	3.1.16.	1.017	561
		<b>2.903.920</b>	3.267.966
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorräte	3.1.5.	300	262
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	17.456	6.904
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	42.730	14.238
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	23.946	22.928
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	246.925	375.823
		<b>331.357</b>	420.155
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.9.	539.084	0
		<b>870.441</b>	420.155
		<b>3.774.361</b>	<b>3.688.121</b>

<b>Passiva</b> in TEUR	<b>Anhang- angabe</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	3.1.10.	256.249	256.249
Kapitalrücklagen	3.1.10.	160.612	160.612
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	1.280.367	1.245.361
		<b>1.697.228</b>	1.662.222
Nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	83.040	4.081
		<b>1.780.268</b>	1.666.303
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	544.237	646.819
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	927.600	920.201
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	3.1.14.	1.111	1.264
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	1.412	348
Latente Steuern	3.1.16.	205.058	253.011
		<b>1.679.418</b>	1.821.643
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	82.076	138.581
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		7.421	6.070
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.1.1.	12.693	5.673
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	85.239	49.851
		<b>187.429</b>	200.175
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		127.246	0
		<b>314.675</b>	200.175
		<b>3.774.361</b>	<b>3.688.121</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2022

in TEUR	Anhang- angabe	2022	2021
<b>Erlöse</b>			
Mieterlöse	3.2.1.	155.705	131.294
Betriebskostenerlöse	3.2.1.	48.405	34.359
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	56.383	31.203
		<b>260.493</b>	196.856
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>			
		<b>2.227</b>	3.175
<b>Aufwand</b>			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-79.511	-66.795
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-43.010	-23.702
<b>Bruttoergebnis</b>			
		<b>140.199</b>	109.534
<b>Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien</b>			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	49.240	39.598
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-49.240	-39.598
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>			
		<b>0</b>	0
<b>Verwaltungsaufwand</b>			
		<b>-34.141</b>	-28.237
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>			
		<b>106.058</b>	81.297
<b>Abschreibungen</b>			
		<b>-9.682</b>	-9.646
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewertung</b>			
		<b>-78.397</b>	198.686
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>			
		<b>17.979</b>	270.337
<b>Finanzierungsaufwand</b>			
		<b>-42.663</b>	-30.723
<b>Finanzierungsertrag</b>			
		<b>59.239</b>	25.255
<b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>			
		<b>280</b>	6.173
<b>Finanzergebnis</b>			
		<b>16.855</b>	705
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>			
		<b>34.834</b>	271.042
<b>Ertragsteuern</b>			
		<b>-15.907</b>	-40.484
<b>Jahresergebnis</b>			
		<b>18.927</b>	<b>230.558</b>
<b>davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar</b>			
		<b>27.204</b>	229.521
<b>davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar</b>			
		<b>-8.277</b>	1.037
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	0,39	3,24

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2022

in TEUR	Anhang- angabe	2022	2021
Jahresergebnis		18.927	230.558
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.2.	66.880	11.480
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	5.1.2.	-11.222	-2.141
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	-11.325	287
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	1.946	-72
Währungsrücklage	3.1.10.	2.600	424
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		48.879	9.978
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		5.665	129.642
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		-1.321	-35.700
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		-120	-67
Ertragsteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		28	17
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		4.253	93.892
Sonstiges Ergebnis		53.131	103.870
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		53.642	103.870
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		-511	0
<b>Konzern-Gesamtergebnis des Jahres</b>		<b>72.058</b>	<b>334.428</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		80.847	333.391
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		-8.789	1.037

# Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2022

in TEUR	Anhang- angabe	2022	2021
Ergebnis vor Steuern (EBT)		34.834	271.042
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	78.397	-198.686
Abschreibungen	3.2.5.	9.682	9.646
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	3.1.16.	-24.502	-15.420
Finanzergebnis	3.2.7.	-16.855	-705
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>81.556</b>	65.877
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		-18.858	-2.734
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten		911	-722
Kurzfristige Verbindlichkeiten		304	6.544
<b>Cashflow aus der Geschäftstätigkeit</b>		<b>63.914</b>	68.965
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)		-14.762	-35.579
Investitionen in immaterielles Vermögen		-564	-236
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen		-980	-882
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	452.829	234.605
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	-49.318	0
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-540	-38
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	16
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen		0	-151
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen		612	510
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	2.2.4.	-465.127	-151.998
Sonstige Änderungen von at equity bewerteten Unternehmen		690	3.783
Veräußerung von Immobilienvermögen	3.2.3.	76.600	39.598
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen		478	356
Dividenden von börsennotierten Unternehmen	3.1.4.   3.2.7.	0	17.755
Beteiligungserträge	3.1.4.	356	343
Erhaltene Zinsen	3.2.7.	271	927
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>545</b>	109.009

in TEUR	Anhang- angabe	2022	2021
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Ausgabe von Aktien	3.1.10.	0	0
Rückkauf eigener Aktien	3.1.10.	0	-16.392
Anleiheemissionen	3.1.13.	49.711	149.143
Tilgung Anleihe	3.1.13.	0	-28.549
Rückkauf Anleihen	3.1.13.	-153.397	0
Einzahlung Aufstockung nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	87.800	0
Ausschüttung nicht beherrschende Anteile		-53	-232
Geldzufluss aus Finanzierungen	3.1.12.	270.339	165.360
Geldabfluss aus Finanzierungen	3.1.12.	-328.282	-63.932
Dividendenzahlung	3.1.10.	-45.841	-35.329
Gezahlte Zinsen		-41.687	-36.723
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		<b>-161.411</b>	133.346
Liquide Mittel 01.01.		375.823	64.503
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“		-31.946	0
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-96.952	311.320
<b>Liquide Mittel 31.12.<sup>1</sup></b>		<b>246.925</b>	<b>375.823</b>

<sup>1</sup> Die Auswirkungen von Währungsdifferenzen auf den Bestand der liquiden Mittel sind unwesentlich und werden daher nicht gesondert dargestellt.

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Rücklage für Eigenkapitalinstrumente	Übrige Rücklagen	Zwischensumme S IMMO Gesellschafter	Nicht beherrschende Anteile	Summe
Stand 01.01.2022	256.249	160.612	-10.913	-9.247	18.238	1.247.284	1.662.222	4.081	1.666.303
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	27.205	27.205	-8.277	18.927
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.600	46.791	4.344	-92	53.643	-511	53.131
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-52	-52
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-18.912	18.912	0	87.800	87.800
Ausschüttung für 2021 an Aktionäre <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	-45.841	-45.841	0	-45.841
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>256.249</b>	<b>160.612</b>	<b>-8.314</b>	<b>37.544</b>	<b>3.670</b>	<b>1.247.467</b>	<b>1.697.228</b>	<b>83.040</b>	<b>1.780.268</b>
Stand 01.01.2021	259.397	173.855	-11.337	-18.802	-2.140	979.577	1.380.551	3.277	1.383.828
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	229.521	229.521	1.037	230.558
Sonstiges Ergebnis	0	0	424	9.554	93.942	-50	103.870	0	103.870
Ausgabe von Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rückkauf eigener Aktien	-3.148	-13.243	0	0	0	0	-16.392	0	-16.392
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-232	-232
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-73.564	73.564	0	0	0
Ausschüttung für 2020 an Aktionäre	0	0	0	0	0	-35.329	-35.329	0	-35.329
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>256.249</b>	<b>160.612</b>	<b>-10.913</b>	<b>-9.247</b>	<b>18.238</b>	<b>1.247.284</b>	<b>1.662.222</b>	<b>4.081</b>	<b>1.666.303</b>

<sup>1</sup> Die Ausschüttung von TEUR 45.841 im Jahr 2022 (2021: TEUR 35.329) entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,65 (2021: EUR 0,50) je Aktie und gelangte am 13.06.2022 zur Auszahlung.

# Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2022

## 1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment (von 18.09.2017 bis inkl. 23.11.2022 im österreichischen Leitindex ATX). Tochtergesellschaften bestehen zum Stichtag in Österreich, Deutschland und CEE (Tschechien, Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien). Zum 31.12.2022 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. Der Konzernabschluss 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 International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 kön-

nen 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 (Control) der Muttergesellschaft stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Ein beherrschender Einfluss besteht, wenn die Muttergesellschaft 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 erworbene Unternehmen erlangt wird. Mit dem Unternehmenserwerb verbundene Kosten, die die S IMMO Gruppe bei der Durchführung eines Unternehmenserwerbs eingeht, wie z. B. Due-Diligence-, Bewertungs- und sonstige Fachberatungsgebühren, werden als Aufwand in den Perioden erfasst, in denen die Kosten angefallen sind.

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 Anschaffungskosten 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.

Liegt kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 vor, werden die erworbenen Vermögensgegenstände und Schulden mit den anteilig zurechenbaren Anschaffungskosten erfasst. Im Zuge von Share Deals aufgedeckte stille Reserven sind dabei typischerweise größtenteils oder ausschließlich den Immobilien zurechenbar.

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 Aktionären 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 Fair Value 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 zu 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.

Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Verlust der Beherrschung werden wie Transaktionen mit Eigenkapitalgeignern des Konzerns behandelt. Ein aus dem Erwerb eines

nicht beherrschenden Anteils entstehender Unterschiedsbetrag der gezahlten Leistung und des betreffenden Anteils an dem Buchwert des Nettovermögens des Tochterunternehmens wird im Eigenkapital erfasst. Gewinne und Verluste, die bei der Veräußerung von nicht beherrschenden Anteilen entstehen, werden ebenfalls im Eigenkapital erfasst. Änderungen der Anteilsquoten der nicht beherrschenden Anteile, die zu keinem Beherrschungsverlust der S IMMO Gruppe führen, werden wie unter 2.2.1. dargelegt erfasst.

### **2.2.3. Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

Unternehmen, bei denen die Muttergesellschaft 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.

Ändern 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 88 (2021: 84) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 5 (2021: 6) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

### Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2022

Im zweiten Quartal 2022 wurde die Gesellschaft EXPO BUSINESS PARK S.R.L., Rumänien, im Wege eines Share Deals übernommen. Der Kaufpreis (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 47.435 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Das im langfristigen Fremdkapital enthaltene Darlehen in Höhe von TEUR 68.134 wurde im Zuge der Abwicklung des Ankaufs getilgt. Im vierten Quartal 2022 wurden die Gateway Office Park Kft., Ungarn, die BC 99 Office Park Kft., Ungarn, und die Arena Corner Kft., Ungarn, ebenfalls im Wege eines Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Die Kaufpreise (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 73.639 (Gateway Office Park), TEUR 46.370 (BC 99 Office Park) und

TEUR 22.087 (Arena Corner) bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im langfristigen Fremdkapital enthaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 4.752 (Gateway Office Park), TEUR 29.057 (BC 99 Office Park) und TEUR 33.212 (Arena Corner) wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt. Außerdem wurde im vierten Quartal 2022 die Gesellschaft Átrium Park Kft., Ungarn, von der IMMOFINANZ Group angekauft. Der Kaufpreis (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 175.691 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln.

Von den oben angeführten Kaufpreisen waren TEUR 340 (EXPO Business Park) und TEUR 3.052 (Gateway Office Park) im Jahr 2022 noch nicht fällig. Aus den Ankäufen BC 99 Office Park (TEUR 1.924), Arena Corner (TEUR 10.636) und Átrium Park (TEUR 569) bestehen zum 31.12.2022 Rückforderungen aus vorläufigen Kaufpreiszahlungen. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei keiner der neu konsolidierten Gesellschaften gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag. Die übernommenen Gesellschaften wiesen zum Zeitpunkt des Zugangs folgende Buchwerte aus:

in TEUR	EXPO BUSINESS PARK S.R.L.	Gateway Office Park Kft.	BC 99 Office Park Kft.	Arena Corner Kft.	Átrium Park Kft.	Summe Buchwert
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>						
Immobilienvermögen	113.773	79.627	77.063	55.984	235.454	561.901
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	15.500	15.500
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>						
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	562	831	795	354	7.282	9.824
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	2.922	471	359	109	41.127	44.988
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>117.257</b>	<b>80.929</b>	<b>78.217</b>	<b>56.447</b>	<b>299.363</b>	<b>632.213</b>
Langfristiges Fremdkapital	-68.556	-5.664	-30.207	-33.345	-109.309	-247.081
Kurzfristiges Fremdkapital	-887	-1.639	-1.656	-1.019	-14.069	-19.270
<b>Summe zugegangener Buchwerte</b>	<b>47.814</b>	<b>73.626</b>	<b>46.354</b>	<b>22.083</b>	<b>175.985</b>	<b>365.862</b>

Im vierten Quartal 2022 wurden die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft THE MARK II OFFICES S.R.L., Rumänien, und die at equity bewertete Gesellschaft QBC Gamma SP Immomangement GmbH, Österreich, liquidiert.

### Übersicht Konsolidierungskreis 2022 auf Gesellschaftsbasis

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital 2022	Nominal- kapital 2021	Konzern- anteil 2022 %	Konzern- anteil 2021 %	Landes- wäh- rung 2022	Landes- wäh- rung 2021	Konsoli- dierungs- art 2022	Konsoli- dierungs- art 2021
CEE Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
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

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital 2022	Nominal- kapital 2021	Konzern- anteil 2022 %	Konzern- anteil 2021 %	Landes- wäh- rung 2022	Landes- wäh- rung 2021	Konsoli- dierungs- art 2022	Konsoli- dierungs- art 2021
German Property Invest Immobilien GmbH	A, Wien	38.932	35.000	89,90	100	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	35.000	35.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	A, Wien	3.982.500	3.982.500	89,67	99,74	EUR	EUR	VK	VK
E.I.A. eins Immobilieninvestitions- gesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotellerrichtungs- und Betriebs- gesellschaft m.b.H. & Co. KG	A, Wien	8.299.238	8.299.238	89,84	89,84	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotellerrichtungs- 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 & Co KG	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Management und Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH in Liqu.	A, Wien	N/A	35.000	N/A	35	N/A	EUR	N/A	E
BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG	A, Wien	4.342.202	4.342.202	23,6	23,6	EUR	EUR	E	E
S IMMO Property Invest GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S Immo Immobilien Investitions GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	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	35.000	35.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Vier GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Fünf GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Sechs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Sieben GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Acht GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Neun GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Zehn GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Elf GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Zwölf GmbH	A, Wien	35.000	35.000	89,90	100	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	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Group Finance GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
WASHINGTON PROEKT EOOD	BG, Sofia	4.054.450	4.054.450	100	100	BGN	BGN	VK	VK
ELTIMA PROPERTY COMPANY s. r. o.	CZ, Prag	100.000	100.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
REGA Property Invest s. r. o.	CZ, Prag	200.000	200.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Lützwow-Center GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
Ikaruspark GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Germany GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2022	Nominal-kapital 2021	Konzern-anteil 2022 %	Konzern-anteil 2021 %	Landes-währung 2022	Landes-währung 2021	Konsoli-dierungs-art 2022	Konsoli-dierungs-art 2021
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
Tölz Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,67	99,74	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	D, Berlin	100.000	100.000	85,32	94,9	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	D, Berlin	750.000	750.000	89,67	99,74	EUR	EUR	VK	VK
Maior Domus Hausverwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin III GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	83,61	93	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin IV GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	83,61	93	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin V GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin VI GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin Finance GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	100	EUR	EUR	VK	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	3.000.000	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	5.000.000	5.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
City Center Irodaház Kft.	H, Budapest	44.370.000	44.370.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
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	6.000.000	89,90	100	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. (vormals: Váci 113 Offices A 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	4.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Talent Ágazati Képzőközpont Nonprofit Kft.	H, Budapest	3.250.000	3.250.000	20	20	HUF	HUF	E	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	N/A	100	N/A	HUF	N/A	VK	N/A
BC 99 Office Park Kft.	H, Budapest	280.640.000	N/A	100	N/A	HUF	N/A	VK	N/A
Arena Corner Kft.	H, Budapest	4.000.000	N/A	100	N/A	HUF	N/A	VK	N/A
Átrium Park Kft.	H, Budapest	6.010.000	N/A	100	N/A	HUF	N/A	VK	N/A
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	80.732.000	100	100	RON	RON	VK	VK
S IMMO APM ROMANIA S.R.L.	RO, Bukarest	500.000	10.289.770	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
THE MARK II OFFICES S.R.L.	RO, Bukarest	N/A	45.576	N/A	100	N/A	RON	N/A	VK
SPC DELTA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO, Bukarest	13.792.510	21.792.510	100	100	RON	RON	VK	VK
SPC SIGMA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO, Bukarest	13.255.000	24.255.000	100	100	RON	RON	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2022	Nominalkapital 2021	Konzernanteil 2022 %	Konzernanteil 2021 %	Landeswährung 2022	Landeswährung 2021	Konsolidierungsart 2022	Konsolidierungsart 2021
EXPO BUSINESS PARK S.R.L.	RO, Bukarest	83.534.400	N/A	100	N/A	RON	N/A	VK	N/A
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	51	51	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
EUROCENTER d. o. o.	HR, Zagreb	20.000	20.000	100	100	HRK	HRK	VK	VK
Savska 32 d.o.o.	HR, Zagreb	20.000	20.000	100	100	HRK	HRK	VK	VK
S IMMO Croatia d.o.o.	HR, Zagreb	70.000	70.000	100	100	HRK	HRK	VK	VK
Zagrebtower d.o.o.	HR, Zagreb	15.347.000	15.347.000	100	100	HRK	HRK	VK	VK

Auf Grund von gesellschaftsrechtlichen Regelungen wird die IPD – International Property Development, s. r. o. at equity bewertet.

### 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 die in Rumänien, Kroatien, Tschechien und den überwiegenden Teil der in 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 einem in Bulgarien und zwei in Ungarn tätigen 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 Darstellungswährung gemäß IAS 21 wie folgt:

- Vermögenswerte und Schulden zum Stichtagskurs
- Erträge und Aufwendungen zum Periodendurchschnittskurs
- Eigenkapital zu historischen Kursen
- Alle sich daraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden als Währungsumrechnungsrücklage im Eigenkapital angesetzt.

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

	Tschechien CZK	Ungarn HUF	Bulgarien BGN	Rumänien RON	Kroatien HRK
Stichtagskurs 31.12.2022	24,116	400,870	1,956	4,950	7,535
Durchschnittskurs 2022	24,562	391,271	1,956	4,935	7,538
Stichtagskurs 31.12.2021	24,858	369,190	1,956	4,949	7,516
Durchschnittskurs 2021	25,649	358,608	1,956	4,925	7,526

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. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

### 2.4.1. Neue und geänderte Standards, die im Jahr 2022 Anwendung finden

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden folgende Änderungen bestehender IAS, IFRS bzw. Interpretationen sowie die neu herausgegebenen Standards und Interpretationen, soweit sie bis zum 22.12.2022 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht wurden und bis zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten sind, beachtet:

Standard	Inhalt	Anzuwenden ab
IAS 16	Erlöse bevor beabsichtigter Nutzung	Jänner 2022
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept der IFRS	Jänner 2022
IAS 37	Belastende Verträge: Kosten der Vertragserfüllung	Jänner 2022
IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018-2021)	Jänner 2022

#### IAS 16 Sachanlagen – Erlöse bevor beabsichtigter Nutzung

Die Änderung an IAS 16 untersagt es einem Unternehmen, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einer Sachanlage Erlöse abzuziehen, die es aus dem Verkauf von Gegenständen erzielt, die während der Zeit, in welcher der Vermögenswert zu seinem Standort und in den betriebsbereiten Zustand gebracht wurde, hergestellt wurden (wie z. B. Erlöse aus dem Verkauf von auf einer Testanlage gefertigten Mustern). Die Änderung stellt auch klar, was unter „Kosten für Testläufe“ zu verstehen ist. Hierunter fallen Kosten zur Feststellung, ob der Vermögenswert technisch und physisch in der Lage ist, seinen bestimmungsgemäßen Gebrauch durchzuführen. Das Erreichen einer bestimmten finanziellen Leistungsfähigkeit (z. B. eine vom Management angestrebte operative Gewinnmarge) ist hingegen für die Beurteilung irrelevant.

Die Änderung verlangt, dass Unternehmen Erlöse und Kosten im Zusammenhang mit produzierten Gegenständen, die nicht aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens stammen, getrennt ausweisen und den Posten der Gesamtergebnisrechnung angeben, in dem diese Erlöse erfasst werden.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

#### IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse – Verweis auf das Rahmenkonzept der IFRS

Geringfügige Änderungen wurden an IFRS 3 vorgenommen, um die Verweise auf das überarbeitete Rahmenkonzept der IFRS zu aktualisieren und IFRS 3 um die Vorschrift zu ergänzen, dass ein Erwerber bei der Identifizierung von übernommenen Verpflichtungen,

die in den Anwendungsbereich des IAS 37 oder IFRIC 21 fallen, die Regelungen des IAS 37 oder IFRIC 21 anstelle des Rahmenkonzepts anzuwenden hat. Ohne diese Regelungen hätte ein Unternehmen bei einem Unternehmenszusammenschluss einige Verbindlichkeiten angesetzt, die gemäß IAS 37 bzw. IFRIC 21 nicht bilanziert werden dürften und daher unmittelbar nach dem Erwerb erfolgswirksam auszubuchen wären. Des Weiteren wird IFRS 3 um ein explizites Ansatzverbot für erworbene Eventualforderungen ergänzt.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

#### IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen – Belastende Verträge: Kosten der Vertragserfüllung

Die Änderung an IAS 37 stellt klar, dass zu den Erfüllungskosten eines Vertrags alle direkt dem Vertrag zurechenbaren Kosten gehören. Diese umfassen die zusätzlich für die Erfüllung des Vertrags entstehenden Kosten (sog. „incremental costs“, wie z. B. direkte Lohn- und Materialkosten) und eine Zurechnung anderer Kosten, die direkt der Vertragserfüllung zuzurechnen sind.

Zudem erfolgt eine Klarstellung, wonach sich eine etwaige vorrangige Wertminderung auf die zur Vertragserfüllung eingesetzten (bisher: mit dem Vertrag verbundenen) Vermögenswerte erstreckt.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

## Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018–2021) – Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41

Die folgenden Verbesserungen an Standards wurden im Mai 2021 veröffentlicht:

- IFRS 9 – Klarstellung, welche Gebühren in den 10 %-Test für die Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten einzubeziehen sind
- IFRS 16 – Änderung des erläuternden Beispiels Nr. 13 zu IFRS 16, welches Aussagen zu Zahlungen des Leasinggebers an Leasingnehmer zur Erstattung von Ausgaben für Mieter einbauten enthielten, die oftmals zu Missverständnissen führten
- IFRS 1 – Die Vorschriften, wonach Tochterunternehmen, die später als ihr Mutterunternehmen ein erstmaliger Anwender der IFRS werden, das Wahlrecht haben, Vermögenswerte und Schulden mit den bisher im Konzernabschluss des Mutterunternehmens hierfür angesetzten Buchwerten (ohne Konsolidierungsanpassungen und Anpassungen wegen der Auswirkungen des Unternehmenszusammenschlusses) zu bewerten (Ausnahme: Investmentgesellschaften) wird um die kumulierten Währungsumrechnungsdifferenzen des Tochterunternehmens erweitert. Die Änderung gilt auch für assoziierte Unternehmen

und Gemeinschaftsunternehmen, die die entsprechende IFRS 1-Regelung in Anspruch nehmen.

- IAS 41 – Streichung der Nichtberücksichtigung von Zahlungsströmen für Steuern in Zusammenhang mit der Bewertung biologischer Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 41. Damit werden die Anforderungen des IAS 41 an die Regelung des IFRS 13 angeglichen und mit einer Änderung des IAS 41 aus 2008 in Einklang gebracht, wonach im Rahmen der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts nicht zwingend ein Vorsteuerzinssatz für die Diskontierung zu verwenden ist.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

### 2.4.2. Standards, Interpretationen und Änderungen zu publizierten Standards, die 2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und nicht vorzeitig angewendet wurden

Bis zum 22.12.2022 wurden folgende Standards und Interpretationen eingeführt oder geändert, welche jedoch für das Geschäftsjahr 2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht geplant.

Standard	Inhalt	Übernommen und anzuwenden ab
IFRS 17	Versicherungsverträge, einschließlich i. Änderungen an IFRS 17 (veröffentlicht am 25.06.2020) und ii. Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen (veröffentlicht am 09.12.2021)	Jänner 2023
IAS 1, IFRS Practice Statement 2	Angaben von Rechnungslegungsmethoden	Jänner 2023
IAS 8	Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen	Jänner 2023
IAS 12	Latente Steuern aus Transaktionen, bei denen bei erstmaliger Erfassung betragsgleiche steuerpflichtige und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen	Jänner 2023

Standard	Inhalt	Nicht übernommen und anzuwenden ab
IAS 1	i. Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig ii. Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig – Verschiebung Anwendungszeitpunkt iii. Langfristige Schulden mit Covenants	Jänner 2024
IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	Jänner 2024

## Standards und Interpretationen, die von der EU bereits übernommen, aber nicht vorzeitig angewendet wurden

### IFRS 17 Versicherungsverträge

IFRS 17 wurde im Mai 2017 als Ersatz für IFRS 4 Versicherungsverträge veröffentlicht. Das Bewertungsmodell des IFRS 17 basiert auf der Ermittlung der aktuellen Erfüllungswerte der Versicherungsverträge, sodass deren Wertansätze in jeder Berichtsperiode auf Grund von Schätzungsänderungen anzupassen sind. Versicherungsverträge werden grundsätzlich nach einem „Building Block Approach“ bewertet. Hiernach fließen in die Bewertung folgende Bausteine ein:

- Diskontierte wahrscheinlichkeitsgewichtete erwartete Zahlungsströme
- eine explizite Risikoanpassung und
- eine vertragliche Servicemarge, die den noch nicht verdienten Gewinn aus dem Vertrag darstellen und die über den Zeitraum, über die das Unternehmen Versicherungsschutz gewährt, als Ertrag erfasst wird.

Der Standard räumt ein Wahlrecht ein, wonach die Auswirkungen von Änderungen der Diskontierungssätze entweder im Gewinn und Verlust oder direkt im sonstigen Ergebnis erfasst werden dürfen. Die Ausübung dieses Wahlrechts wird voraussichtlich die Art und Weise widerspiegeln, wie die Versicherer ihre finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 bilanzieren.

Für bestimmte Versicherungsverträge mit einer kurzen Laufzeit darf wahlweise ein vereinfachtes Verfahren (sog. „Premium Allocation Approach“) für die Ermittlung der Rückstellung für den zukünftigen Versicherungsschutz angewendet werden. Diese kurzfristigen Verträge werden häufig von Schaden- und Unfallversicherern abgeschlossen.

Für bestimmte Verträge von Lebensversicherern, bei denen die Versicherungsnehmer an den Renditen der zu Grunde liegenden Vermögenswerte beteiligt sind, kommt das allgemeine Bewertungsmodell des Standards in Form des „Variable Fee Approach“ zur Anwendung. Bei der Anwendung dieses Verfahrens wird der Anteil des Unternehmens an den Fair-Value-Änderungen der zu Grunde liegenden Vermögenswerte in die vertragliche Servicemarge einbezogen. Die Ergebnisse der Versicherer, die dieses Modell verwenden, dürften daher weniger volatil sein als bei Anwendung des allgemeinen Modells.

Die neuen Regeln werden sich auf die Abschlüsse und Kennzahlen aller Unternehmen auswirken, die Versicherungsverträge oder Investmentverträge mit ermessensabhängiger Überchlussbeteiligung ausgeben.

Kleinere im Juli 2021 veröffentlichte Änderungen zielen auf eine Erleichterung der Implementierung des IFRS 17 durch Reduzierung von Implementierungskosten sowie Erleichterungen bei der Erläuterung der Auswirkungen des Übergangs für Investoren und Dritte ab. Gleichzeitig wurde hierdurch der verpflichtende Anwendungszeitpunkt des IFRS 17 auf Berichtsperioden, die am oder nach dem 01.01.2023 beginnen, verschoben.

Durch weitere Änderungen im Dezember 2021 wurde eine Übergangsoption hinzugefügt, die es einem Unternehmen erlaubt, in der/den bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 17 dargestellten Vergleichsperiode(n) eine optionale Klassifizierungsüberlagerung anzuwenden. Die Überlagerung ermöglicht es, alle finanziellen Vermögenswerte, einschließlich derjenigen, die in Bezug auf Tätigkeiten gehalten werden, die nicht mit Verträgen im Anwendungsbereich des IFRS 17 verbunden sind, in der/den Vergleichsperiode(n) auf Basis der einzelnen Instrumente so zu klassifizieren, dass die Klassifizierung mit der Art und Weise übereinstimmt, wie das Unternehmen erwartet, dass diese Vermögenswerte bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 klassifiziert werden.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

### IAS 1 Darstellung des Abschlusses – Änderungen an IAS 1

In IAS 1 wurde klargestellt, dass Unternehmen alle wesentlichen (material) Rechnungslegungsmethoden anzugeben haben. Zuvor sprach der Standard von maßgeblichen (significant) Rechnungslegungsmethoden. Die Änderungen definieren, was unter „wesentlichen Rechnungslegungsmethoden“ zu verstehen ist und wie man sie identifiziert. Sie stellen auch klar, dass unwesentliche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden nicht angegeben werden müssen. Wenn sie jedoch angegeben werden, dürfen hierdurch wesentliche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden nicht verschleiert werden.

Ergänzend zur Änderung des IAS 1 wurde das IFRS Practice Statement 2 ebenfalls geändert, um den Unternehmen Leitlinien für die praktische Anwendung des Konzepts der Wesentlichkeit auf die Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden bereitzustellen.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

### **IAS 8 Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler – Änderungen an IAS 8: Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen**

Durch die Änderung an IAS 8 wird klargestellt, wie zwischen Änderungen von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen zu unterscheiden ist. Die Unterscheidung ist wichtig, da Änderungen von Schätzungen prospektiv auf künftige Geschäftsvorfälle und Ereignisse, solche von Rechnungslegungsmethodenänderungen hingegen retrospektiv auf vergangene Geschäftsvorfälle und Ereignisse sowie die laufende Periode anzuwenden sind.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

### **IAS 12 Ertragsteuern – Änderungen an IAS 12: Latente Steuern aus Transaktionen, bei denen bei erstmaliger Erfassung betragsgleiche steuerpflichtige und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen**

IAS 12 wurde dahingehend geändert, dass Unternehmen verpflichtet sind, latente Steuern für Transaktionen anzusetzen, aus denen beim erstmaligen Ansatz betragsgleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen. Die Änderungen werden typischerweise Auswirkungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer und Rückbauverpflichtungen haben und zur Erfassung zusätzlicher aktiver und passiver latenter Steuern führen.

Die Änderungen sind auf Transaktionen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten im Abschluss dargestellten Vergleichsperiode stattfinden. Zusätzlich sind zu Beginn der frühesten dargestellten Periode aktive latente Steuern (soweit werthaltig) und passive latente Steuern für alle abzugsfähigen und zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit

- Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten und
- Stilllegungs-, Wiederherstellungs- und ähnlichen Verpflichtungen und den entsprechenden Beträgen, die als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts erfasst wurden, zu erfassen.

Die kumulierte Auswirkung der erstmaligen Anwendung der Regelung ist in den Gewinnrücklagen (oder einem anderen Bestandteil des Eigenkapitals, wenn angemessen) zu erfassen.

IAS 12 enthielt zuvor keine expliziten Regelungen zur Erfassung der Steuereffekte im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen (beim Leasingnehmer), und in der Praxis wurden unterschiedliche Vorgehensweisen als zulässig erachtet. Daher kann es sein,

dass einige Unternehmen schon bislang eine Bilanzierungsweise gewählt hatten, die den neuen Regelungen entspricht, und sich für sie keine Auswirkung ergibt.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

### **Standards und Interpretationen, die von der EU noch nicht übernommen wurden**

#### **IAS 1 Darstellung des Abschlusses – Änderungen an IAS 1:**

##### **i. Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig**

Die eng gefasste Änderung an IAS 1 stellt klar, dass sich die Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig nach den Rechten richtet, die am Ende der Berichtsperiode bestehen. Die Klassifizierung ist sowohl unabhängig von den Erwartungen des Managements als auch von etwaigen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag (z. B. Erhalt einer Verzichtserklärung oder ein Vertragsbruch nach dem Bilanzstichtag). Die Änderung stellt auch klar, was in IAS 1 mit „Erfüllung“ (settlement) einer Verbindlichkeit gemeint ist.

Sofern Unternehmen bislang die Absichten des Managements bei der Bestimmung der Klassifizierung von Verbindlichkeiten berücksichtigt haben, können sich Auswirkungen ergeben. Dies gilt auch für einige Verbindlichkeiten, die in Eigenkapital umgewandelt werden können.

##### **ii. Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig – Verschiebung Anwendungszeitpunkt**

Seit der Veröffentlichung der Änderungen hat der IASB einen neuen Entwurf veröffentlicht, der weitere Änderungen sowie eine nochmalige Verschiebung des verpflichtenden Anwendungszeitpunkts auf den 01.01.2024 vorsieht.

##### **iii. Langfristige Schulden mit Covenants**

Am 31.10.2022 hat der IASB zusätzliche Änderungen an IAS 1 ausgegeben, um klarzustellen, wie Bedingungen, die ein Unternehmen innerhalb von zwölf Monaten nach dem Berichtszeitraum erfüllen muss, die Klassifizierung einer Schuld beeinflussen. Nur Nebenbedingungen (covenants), die ein Unternehmen am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllen muss, beeinflussen die Klassifizierung einer Schuld als kurz- oder langfristig. Allerdings muss ein Unternehmen im Anhang Informationen offenlegen, die es den Adressaten des Abschlusses ermöglichen, das Risiko zu verstehen, dass langfristige Schulden mit Nebenbedingungen innerhalb von zwölf Monaten rückzahlbar werden könnten.

Die Auswirkungen der Änderungen müssen noch analysiert werden und hängen auch von künftigen Verhältnissen und Umständen ab.

#### **Änderungen an IFRS 16 – Änderung an IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion**

Bei der Änderung an IFRS 16 handelt es sich um die Vorschreibung, dass ein Verkäufer-Leasingnehmer Leasingverbindlichkeiten, die aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion entstehen, nachfolgend so zu bewerten hat, dass er keinen Betrag des Gewinns oder Verlusts erfasst, der sich auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht bezieht. Die neuen Vorschriften hindern einen Verkäufer-Leasingnehmer nicht daran, Gewinne oder Verluste im Zusammenhang mit der teilweisen oder vollständigen Beendigung eines Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt gibt es keine Geschäftsfälle, die in den Anwendungsbereich der neuen Regelung fallen.

### **2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr**

Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

### **2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

#### **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 des jeweils passenden Bewertungsmodells 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.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von qualifizierten Immobilien für die Zeit der Herstellung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert, falls die Finanzierung direkt diesen Immobilien zugeordnet werden kann.

#### **2.6.2. Vorräte**

Immobilien, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf bestimmt sind, fallen nicht unter IAS 40, sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln. Vorratsimmobilien werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und in der Folge mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bilanziert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Der Nettoveräußerungswert wird in jeder Folgeperiode neu ermittelt. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beinhalten neben den direkten Kosten des Erwerbs auch Kosten der Be- und Verarbeitung bzw. sonstige Kosten.

#### **2.6.3. 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 2.6.6.1.) reduziert.

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.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von qualifizierten Immobilien für die Zeit der Herstellung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert, falls die Finanzierung direkt diesen Immobilien zugeordnet werden kann.

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	10

#### 2.6.4. 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.

Immaterielle Vermögenswerte, die eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen, werden planmäßig abgeschrieben. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Software, es werden folgende Nutzungsdauern zu Grunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Software	3	6

Darüber hinaus werden die Vermögenswerte auf Wertminderungen in Übereinstimmung mit IAS 36 überprüft.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger Abschreibungen sowie Wertminderung angesetzt. Die S IMMO Gruppe hat keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte aktiviert.

## 2.6.5. Finanzinstrumente

### 2.6.5.1. 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 bilanzierte bis zu ihrem Verkauf im Geschäftsjahr 2022 die Anteile an der börsennotierten Gesellschaft IMMOFINANZ AG und bewertet per Ende 2022 nunmehr noch eine Beteiligung erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert.

#### Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL)

In dieser Kategorie sind zum einen Eigenkapitalinstrumente erfasst, welche nicht zum Handel gehalten werden und für welche die FVOCI-Option nicht gezogen wurde. Es handelt sich hierbei um Anteile an nicht konsolidierten Gesellschaften. Zum anderen umfasst diese Kategorie Vermögenswerte, welche keine Eigenkapitalinstrumente sind und deren vertragliche Cashflows nicht ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen bestehen (SPPI-Kriterium).

#### Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

Vermögensgegenstände, die keine Eigenkapitalinstrumente sind und das SPPI-Kriterium erfüllen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die Zielsetzung des Geschäftsmodells darin besteht, den Vermögensgegenstand 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

Finanzielle Verbindlichkeiten sind im Allgemeinen zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren. Folgende Ausnahmen existieren: finanzielle Verbindlichkeiten, für die das Wahlrecht zur Bilanzierung als FVTPL gewählt wurde, finanzielle Verbindlichkeiten, welche entstehen, wenn die Übertragung eines finanziellen Vermögensgegenstands nicht die Bedingungen für eine Ausbuchung erfüllt oder die Bilanzierung unter Zugrundelegung eines anhaltenden Engagements erfolgt, finanzielle Garantien, Zusagen, einen Kredit unter Marktzins zur Verfügung zu stellen, sowie bedingte Gegenleistungen, die von einem Erwerber im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses gemäß IFRS 3 angesetzt werden. Das Wahlrecht zur Designation finanzieller Verbindlichkeiten besteht zur Beseitigung von Inkongru-

enzen oder wenn die Steuerung und Verfolgung anhand einer dokumentierten Risiko- oder Anlagestrategie auf Basis von beizulegenden Zeitwerten erfolgt.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der S IMMO sind mehrheitlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Derivate sind zum beizulegenden Zeitwert – angepasst um CVA/DVA – bewertet. Vom Wahlrecht der Designation finanzieller Verbindlichkeiten als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ wurde nicht Gebrauch gemacht.

Die S IMMO Gruppe weist die Finanzinstrumente in folgenden Posten der Bilanz aus (Klassen):

- Beteiligungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Andere/sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Anleiheverbindlichkeiten
- Sonstige Finanzverbindlichkeiten (langfristig)
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der beizulegende Zeitwert von börsennotierten Finanzinstrumenten entsprach zum 31.12.2021 dem Börsenkurs. Zum 31.12.2022 werden keine börsennotierten Finanzinstrumente gehalten. 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 mithilfe von mathematischen Rechenmodellen.

### 2.6.5.2. Derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung

Die S IMMO Gruppe verwendet derzeit als derivative Finanzinstrumente Zinsscaps sowie Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Die derivativen Finanzinstrumente werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. In geringem betragslichen Ausmaß wurden entsprechende Anpassungen für CVA/DVA (Credit Value Adjustment/ Debit Value Adjustment) bei der Derivatbewertung vorgenommen. Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis von Einschätzungen von externen Sachverständigen.

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,

das ist 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 bereits bestehenden variabel verzinsten Krediten, von Reinvestitionen sowie von mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden zukünftigen Transaktionen („Forecasted Transactions“) durch das Eingehen gegenläufiger derivativer Finanzinstrumente. Zu diesem Zweck werden Cashflow-Sicherungsbeziehungen gebildet.

#### **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 eines Anstiegs des Zinsniveaus, in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente (Hedging Instruments) werden derzeit Zinsswaps eingesetzt. Zum Stichtag 31.12.2022 wurde für Zinsswaps mit einem Nominale von TEUR 419.620 (31.12.2021: TEUR 503.998) 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 2022 wurden keine 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 2022 wurden Derivatbewertungseffekte von TEUR -9.379 (2021: TEUR 215) 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, kann eine weitere rechnerische Überprüfung der Effektivität mittels Dollar-Offset-Methode oder der Methode der relativen Differenzen unterbleiben.

## **2.6.6. Wertminderungen von Vermögenswerten**

### **2.6.6.1. 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 Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem 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. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und Nutzungswert. In einem ersten Schritt wird der Buchwert mit dem Zeitwert des Hotels verglichen. Liegt der Buchwert über dem Zeitwert, wird hinterfragt, ob der Nutzungswert des Hotels wesentlich von diesem Zeitwert abweicht. Ist dies nicht der Fall, so wird der Buchwert auf den Zeitwert entsprechend abgeschrieben. Zum 31.12.2022 liegen die durch externe Bewertungsgutachten ermittelten Verkehrswerte der Hotels trotz der negativen Auswirkungen von COVID-19 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 2022 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertminderung und keine Wertaufholung.

### 2.6.6.2. 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 könnten.

Für in der Kategorie FVOCI erfasste Eigenkapitalinstrumente (vor allem die Anteile, die an börsennotierten Immobiliengesellschaften gehalten werden) werden Wertschwankungen im sonstigen Ergebnis erfasst.

Gemäß dem Wertminderungsmodell nach IFRS 9 werden Wertminderungen auf Basis erwarteter Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) erfasst. Diese Regelung gilt für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, vertragliche Vermögenswerte nach IFRS 15, 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 und Vertragsvermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte

Der Konzern verwendet das vereinfachte Modell für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente und berechnet dementsprechend die Wertberichtigung in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Verluste. Um den Unsicherheiten in Bezug auf die Auswirkungen der Pandemie Rechnung zu tragen, wurden zukunftsbezogene Abschätzungen auf Einzelmieterebene vorgenommen oder im Falle sehr kleinteiliger Außenstände auf Basis der Branchenzugehörigkeit von Mietern Wertberichtigungsbedarfe ermittelt.

Forderungsausfälle werden spätestens bei feststehender Insolvenz unter Berücksichtigung der jeweiligen rechtlichen Verhältnisse erfasst.

### 2.6.7. Andere Vermögenswerte

Für andere Vermögenswerte waren keine Wertberichtigungen zu erfassen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

### 2.6.8. 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 auf dem Markt beobachtbarer Ausfallwahrscheinlichkeiten zum 31.12.2022 eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 8 (31.12.2021: TEUR 5) erfasst.

### 2.6.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird in Abgrenzung zur Klassifizierung von Immobilienvermögen gemäß IAS 40 dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn der entsprechende Buchwert durch Veräußerung und nicht durch weitergehende Nutzung realisiert wird. Das bedeutet, dass die entsprechenden langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar sind und eine Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird.

Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen wird gemäß IFRS 5 mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Bezüglich der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besteht in IFRS 5 eine Ausnahmeregelung, nach welcher die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechend der Verkehrswertmethode bewertet werden. Jedoch sind die besonderen Ausweisvorschriften nach IFRS 5 anzuwenden, wonach die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im kurzfristigen Vermögen ausgewiesen werden.

Diese Veräußerungsabsicht besteht per Stichtag 31.12.2022 bei Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 501.006 (einschließlich jener, die Bestandteil einer Veräußerungsgruppe sind).

### 2.6.10. 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 wurden Steuerlatenzen im Zusammenhang mit dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist, dies auch dann, wenn es möglich wäre, unter Einhaltung bestimmter Bedingungen Veräußerungen beispielsweise im Rahmen eines Share Deals ertragsteuerneutral zu gestalten. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwertbarkeit wurden nach Einschätzung der Geschäftsleitung im Gegenzug aktive Steuerlatenzen auf Ver-

lustvorträge 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 Steuerguthaben werden nur dann mit latenten Steuerpassiva 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.

### 2.6.11. 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 31.12.2022 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 beschrieben. 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 beschrieben. 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 werden 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 zu Grunde liegen, werden als Aufwand im Gewinn oder Verlust erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten. COVID-19-bedingte Mietzugeständnisse an Mieter der S IMMO werden nach den allgemeinen Regeln des IFRS 16 bilanziert.

## 2.6.12. Erlöse

### 2.6.12.1. Mieterlöse

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrags. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen 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.

### 2.6.12.2. 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.

### 2.6.12.3. 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.

### 2.6.12.4. 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 Zinscaps und -swaps, welche nicht erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurden und in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis enthalten sind.

Valutarische Kursgewinne und Kursverluste aus der Bewertung von Finanzinstrumenten werden allenfalls in diesem Posten ausgewiesen.

## 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:	Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Schulden auf einem aktiven Markt (ohne Anpassung)
Level 2:	Inputs, die für Vermögenswerte oder Schulden entweder direkt (z. B. als Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Level 1 fallen
Level 3:	Inputs für Vermögenswerte oder Schulden, die keine am Markt beobachtbaren Daten darstellen

<b>31.12.2022</b> in TEUR	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Total</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>				
Vermietete Immobilien	0	0	2.580.819	2.580.819
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	86.433	86.433
<b>Beteiligungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.303</b>	<b>5.303</b>
<b>Andere finanzielle Vermögenswerte</b>				
Börsennotierte Eigenkapitalinstrumente	0	0	0	0
Derivate	0	92.503	0	92.503
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>				
Derivate	0	1.254	0	1.254
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>5.355</b>	<b>501.006</b>	<b>506.361</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Derivate	0	0	0	0
<b>31.12.2021</b> in TEUR				
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>				
Vermietete Immobilien	0	0	2.642.929	2.642.929
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	77.034	77.034
<b>Beteiligungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.346</b>	<b>5.346</b>
<b>Andere finanzielle Vermögenswerte</b>				
Börsennotierte Eigenkapitalinstrumente	395.440	0	0	395.440
Derivate	0	2.553	0	2.553
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Derivate	0	-24.847	0	-24.847

## 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 beizulegende 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.

Potenzielle Auswirkungen auf die nachstehend angeführten Bilanzpositionen hat die aktuelle makroökonomische Situation, die von steigenden Zinsen und hohen Inflationsraten geprägt ist. Dies hat sich insbesondere im Bereich der Derivatbewertung schon im aktuellen Jahresabschluss durch Erhöhung von Derivatbewertungen manifestiert, wobei die weitere Entwicklung aus heutiger Sicht nicht quantitativ beurteilbar ist. Diese Entwicklung hat sich auch im Bereich der Kosten- und Ertragssituation niedergeschlagen. Insbesondere kam es zu gestiegenen Betriebskostenaufwendungen und Betriebskostenerlösen und in weiterer Folge aber auch zu inflationsbedingten Mietensteigerungen und damit zu einer verbesserten Like-for-like-Performance der Mieten. Auch im Bereich der Baukosten sind Preiserhöhungen beobachtbar. Die beschriebenen Entwicklungen betreffen auch die Bewertung von Immobilien, wobei auch in diesem Bereich die Entwicklung von Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten nicht prognostizierbar ist. Vom Krieg in der Ukraine ist die S IMMO nicht direkt betroffen, weil die Gruppe in der Ukraine keine Liegenschaften hat oder Geschäftsbeziehungen unterhält. Indirekt ist die Gruppe aber durch die Auswirkung des Kriegs in der Ukraine auf die gesamtwirtschaftliche Lage betroffen. Eine quantitative Abschätzung dieser indirekten Effekte auf die Gruppe ist derzeit nicht möglich.

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, Colliers International, EHL, Dr. Heinz Muhr) 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, dem Vermietungsgrad und den zur Diskontierung verwendeten Zinssätzen ab.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 2.667.252 (31.12.2021: TEUR 2.719.963). Zum 31.12.2022 werden Immobilien in Höhe von TEUR 501.006 (31.12.2021: TEUR 0) zur Veräußerung gehalten (inklusive jener Immobilien, die Teil einer Veräußerungsgruppe sind). Sämtliche zum Verkauf gehaltenen Immobilien sind dem Segment Deutschland zurechenbar.

#### 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: Ertragswertverfahren, Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode), Residualwertverfahren und Vergleichswertverfahren.

Beim Ertragswertverfahren fließen unter anderem die folgenden Inputfaktoren in die Bewertung ein: berichtigte nachhaltige Miete, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Kapitalisierungssatz und Bodenwert.

Die Discounted-Cashflow-Methode arbeitet unter anderem mit folgenden Inputfaktoren: Mietreinertrag, Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz.

Das Residualwertverfahren beruht auf Investitionsüberlegungen und ermittelt auf Basis eines Ertragswerts oder durch DCF-Verfahren hergeleiteten Nettokapitalwerts unter der Annahme der bereits erfolgten Fertigstellung der Immobilie ein Residuum, welches bei Veräußerung der Immobilie zum aktuellen Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Errichtungs-, Entwicklungskosten, marktüblichen Finanzierungskosten für die Fertigstellung und Vermarktungskosten sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Developergewinns verbleibt. Künftige Mieterlöse und Kapitalisierungssätze stellen hierbei Inputparameter dar.

Im Vergleichsverfahren fließen als Vergleichswerte tatsächlich erzielte und erzielbare Kaufpreise von vergleichbaren Immobilien ein. Divergierende Eigenschaften der zu vergleichenden Immobilien werden durch Zu- bzw. Abschläge auf den Wert berücksichtigt.

#### Bemessung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis nicht beobachtbarer Inputfaktoren (Bewertungshierarchie 3)

In den einzelnen Assetklassen kamen unterschiedliche Methoden zur Anwendung.

Im Folgenden werden wesentliche Parameter pro Segment und angewandter Bewertungsmethode dargestellt. Die folgende Tabelle umfasst alle durch externe Gutachter zum Fair Value bewerteten Immobilien exklusive derjenigen in der Position. Als Finanzinvestition enthaltenen Bestandteile, für die keine Bewertungsgutachten vorliegen (vor allem auf Grund von Transaktionen bewertete Immobilien und Nutzungsrechte). Diese belaufen sich auf insgesamt TEUR 970.424.

	<b>Buchwert per 31.12.2022 in TEUR</b>	<b>Bewertungsmethode</b>	<b>Inputfaktoren</b>	<b>Bandbreite/Mittelwert <sup>1</sup></b>
Österreich	427.920	Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	1,85 % bis 5,6 %
			Restnutzungsdauer	40 Jahre (Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	1,5 bis 27,62
Deutschland	752.834	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	2,2 % bis 9 %
			Diskontierungssatz	4,15 % bis 9,5 %
		Residualwertverfahren	Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	4,34 bis 17,83
			Baukosten (EUR pro m <sup>2</sup> )	1.362,00
			Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	12,00
		Vergleichsverfahren	EUR pro m <sup>2</sup>	0,63 bis 414,74
CEE	1.017.080	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	5,75 % bis 7,75 %
			Diskontierungssatz	7,15 % bis 10,25 %
		Ertragswertmethode	Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	9,65 bis 23
			Kapitalisierungssatz	4 % bis 8 %
			Restnutzungsdauer	42 Jahre (Mittelwert)
		Residualwertverfahren	Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	7,93 bis 16,45
			Baukosten (EUR pro m <sup>2</sup> )	800 – 1600
			Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	10,5 bis 17
			Vergleichsverfahren	EUR pro m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2.197.834</b>			

<sup>1</sup> Über alle Nutzungsarten

	<b>Buchwert per 31.12.2021 in TEUR</b>	<b>Bewertungsmethode</b>	<b>Inputfaktoren</b>	<b>Bandbreite/Mittelwert <sup>1</sup></b>
Österreich	441.080	Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	1,80 % bis 5,60 %
			Restnutzungsdauer	41 Jahre (Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	1,36 bis 25,91
Deutschland	1.365.616	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	1,90 % bis 8,35 %
			Diskontierungssatz	3,80 % bis 8,85 %
			Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	4,30 – 17,83
		Residualwertverfahren	Baukosten (EUR pro m <sup>2</sup> )	1.194
			Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	10,75
		Vergleichswertverfahren	EUR pro m <sup>2</sup>	0,59 bis 400,77
CEE	908.440	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	5,5 % bis 7,50 %
			Diskontierungssatz	6,5 % bis 9,25 %
			Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	9,39 bis 23,99
		Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	3,95 % bis 8,15 %
			Restnutzungsdauer	43 Jahre (Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	8,26 – 16,44
		Residualwertverfahren	Baukosten (EUR pro m <sup>2</sup> )	700 – 1.200
			Marktmiete (EUR pro m <sup>2</sup> pro Monat)	10,50 bis 15,50
		Vergleichswertverfahren	EUR pro m <sup>2</sup>	22,37
<b>Summe</b>	<b>2.715.136</b>			

<sup>1</sup> Über alle Nutzungsarten

Eine Reduktion der erwarteten jährlichen Mieten führt zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts. Ebenfalls zu einer Reduktion des beizulegenden Zeitwerts führt die Erhöhung der Diskontierungsraten und der Kapitalisierungsraten. Es bestehen insoweit Interdependenzen zwischen den Sätzen, als diese teilweise durch marktbasierete Werte bestimmt werden.

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 z. B. aktuelle Mieten. Die Bestimmung der den Bewertungsgutachten zu Grunde liegenden marktbasiereten Annahmen und Bewertungsmethoden erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten Immobiliengutachtern.

### 2.8.1.2. Informationen über die der Bewertung zu Grunde liegenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Miet-

erlöse bzw. der Zinssätze. Nicht inkludiert in der Tabelle sind Immobilien, die auf Basis von Verkaufsverträgen bewertet wurden, Grundstücke, welche zum Vergleichswert bewertet wurden, zum Residualwert bewertete Immobilien sowie Nutzungsrechte in einem Gesamtausmaß von TEUR 1.054.457.

#### Änderung der nachhaltigen Miete

in TEUR	2022			2021		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	383.350	427.920	472.290	395.620	441.080	486.540
Deutschland	623.117	685.681	742.324	1.189.959	1.306.222	1.409.344
CEE	892.660	1.000.200	1.107.600	806.030	891.200	977.130
	<b>1.899.127</b>	<b>2.113.801</b>	<b>2.322.214</b>	<b>2.391.609</b>	<b>2.638.502</b>	<b>2.873.014</b>

#### Änderung des Zinssatzes

in TEUR	2022			2021		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	457.360	427.920	401.250	469.990	441.080	414.480
Deutschland	775.944	685.681	612.559	1.475.684	1.306.222	1.168.791
CEE	1.116.000	1.000.200	903.950	990.610	891.200	809.450
	<b>2.349.304</b>	<b>2.113.801</b>	<b>1.917.759</b>	<b>2.936.284</b>	<b>2.638.502</b>	<b>2.392.721</b>

### 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. Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte beträgt TEUR 768 (31.12.2021: TEUR 358), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens beläuft sich auf TEUR 5.003 (31.12.2021: TEUR 5.536). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 105.529 (31.12.2021: TEUR 110.834).

### 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.

Die Bewertungen werden von unabhängigen Sachverständigen erstellt.

### 2.8.3.1. Derivate – Bewertung

Die derivativen Finanzinstrumente der S IMMO Gruppe werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung der Fair Values der Swaps bzw. Caps erfolgt mittels einer diskontierten Cashflow-Methode gemäß IFRS 13. Die zukünftigen Zahlungsströme ergeben sich durch Zinsmodellierung mittels „Hull-White-Modell“, konkret berechnet über eine Monte-Carlo-Simulation. Die wesentlichen Inputparameter werden stichtagsbezogen ermittelt. Sie bestehen im Wesentlichen aus der Eurozins-Kurve und historischen EURIBOR-Fixings. Als Marktdatenquelle dienen Thomson Reuters und Bloomberg.

Für die Ermittlung der Credit Value Adjustments/Debit Value Adjustments (CVA/DVA) wurden in einem ersten Schritt Credit Spreads für die Abschätzung der Ausfallwahrscheinlichkeit bestimmt. Auf Grund theoretischer Überlegungen wurde danach der Anteil des Ausfallrisikos abgeschätzt und mithilfe einer approximativen Formel auf mehrere Laufzeiten hochgerechnet, um derart eine „CDS-Spread-Kurve“ zu generieren.

### 2.8.3.2. Derivate – Sensitivitätsanalyse

Bei einem Zinsshift von +100 BP, +50 BP, -50 BP bzw. -100 BP verändern sich die Zeitwerte der Zinsderivate wie folgt:

	31.12.2022			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
<b>+ 100 BP</b> in TEUR				
Swaps	1.092.974	97.511	40.651	42
Caps	139.931	1.602	1.289	80
<b>Summe</b>	<b>1.232.905</b>	<b>99.113</b>	<b>41.941</b>	<b>42</b>

	31.12.2022			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
<b>+ 50 BP</b> in TEUR				
Swaps	1.092.974	97.511	20.662	21
Caps	139.931	1.602	627	39
<b>Summe</b>	<b>1.232.905</b>	<b>99.113</b>	<b>21.289</b>	<b>21</b>

	31.12.2022			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
<b>-50 BP</b> in TEUR				
Swaps	1.092.974	97.511	-21.309	-22
Caps	139.931	1.602	-548	-34
<b>Summe</b>	<b>1.232.905</b>	<b>99.113</b>	<b>-21.857</b>	<b>-22</b>

	31.12.2022			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
<b>-100 BP</b> in TEUR				
Swaps	1.092.974	97.511	-43.211	-44
Caps	139.931	1.602	-967	-60
<b>Summe</b>	<b>1.232.905</b>	<b>99.113</b>	<b>-44.178</b>	<b>-45</b>

	31.12.2021			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
<b>+ 100 BP</b> in TEUR				
Swaps	756.998	-22.481	29.911	133
Caps	165.000	187	275	148
<b>Summe</b>	<b>921.998</b>	<b>-22.294</b>	<b>30.186</b>	<b>135</b>

-50 BP in TEUR	31.12.2021			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
Swaps	756.998	-22.481	-14.045	-62
Caps	165.000	187	-72	-39
<b>Summe</b>	<b>921.998</b>	<b>-22.294</b>	<b>-14.117</b>	<b>-63</b>

#### 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 8.396 (31.12.2021: TEUR 7.217) gebildet. Weitere Ausführungen zu den latenten Steuern finden sich in der Angabe 3.1.16.

Unter der Annahme, dass sich die Verkehrswerte der Immobilien über das gesamte Portfolio gleichmäßig verteilt um +/-10 % verändern, käme es bei gleichbleibenden steuerlichen Buchwerten zu folgender Veränderung der Steuerlatenzen auf Immobilien:

in TEUR	Ausgangswert Steuerlatenz 2022 (saldiert)			Ausgangswert Steuerlatenz 2021 (saldiert)		
	+10 %	-10 %		+10 %	-10 %	
Steuerlatenzen auf Immobilien	290.930	193.679	240.568	290.968	200.943	244.692

#### 2.8.5. Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung von Anwartschaften für Abfertigungen und Jubiläumsgeld werden Annahmen hinsichtlich unterschiedlicher Parameter getroffen. Die nachfolgenden Tabellen stellen die Sensitivität der wesentlichen Annahmen dar:

##### Änderung des Zinssatzes

in TEUR	2022			2021		
	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %
Abfertigungen	688	676	665	882	868	855
Jubiläumsgeld	444	435	426	405	396	387

##### Änderung der Valorisierung

in TEUR	2022			2021		
	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %
Abfertigungen	669	676	683	860	868	877
Jubiläumsgeld	429	435	440	391	396	401

### 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 01.01.2021	2.316.747	38.175
Zugänge	192.704	8.951
Abgänge	-53	0
Umgliederungen	-28.315	28.315
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	182.717	1.593
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-20.871	0
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>2.642.929</b>	<b>77.034</b>
davon verpfändet	2.567.475	18.006
Stand zum 01.01.2022	2.642.929	77.034
Zugänge	568.914	7.058
Abgänge	-20.333	-47
Umgliederungen	-113	113
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	-80.672	2.275
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-529.906	0
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>2.580.819</b>	<b>86.433</b>
davon verpfändet	2.358.388	0

Bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wurde im Jahr 2022 nach deren Umgliederung aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien keine Zeitwertänderung (2021: TEUR 14.376) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Umgliederung zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betrifft eine österreichische und mehrere deutsche Immobilien.

Die Zugänge entfallen auf folgende Geschäftssegmente:

##### Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Österreich	944	2.359
Deutschland	880	15.604
CEE	567.090	174.741
	<b>568.914</b>	<b>192.704</b>

##### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Österreich	0	0
Deutschland	2.385	8.276
CEE	4.673	675
	<b>7.058</b>	<b>8.951</b>

Zusammensetzung:

##### Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Österreich	427.920	441.080
Deutschland	685.681	1.306.222
CEE	1.467.218	895.627
	<b>2.580.819</b>	<b>2.642.929</b>

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 2.580.819 (2021: TEUR 2.642.929) im Geschäftsjahr 2022 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

##### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Österreich	0	0
Deutschland	67.153	59.394
CEE	19.280	17.640
	<b>86.433</b>	<b>77.034</b>

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke im Geschäftsjahr 2022 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 Mietertragserzielung von untergeordneter Bedeutung ist.

Aus bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Immobilienkaufverträgen resultieren Ankaufspflichten in Höhe von TEUR 18.929.

Die S IMMO aktiviert Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Qualifying Assets dienen, auch dann, wenn der qualifizierte Vermögensgegen-

stand zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Aktivierungen von Fremdkapitalkosten gemäß IAS 23 waren im Geschäftsjahr 2022 wie auch im Geschäftsjahr 2021 von untergeordneter Bedeutung.

### 3.1.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

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 01.01.2021	218.426	7.649	380	226.455
Währungsumrechnung	0	-26	-2	-28
Zugänge	930	1.067	235	2.232
Abgänge	-171	-189	0	-360
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>219.185</b>	<b>8.501</b>	<b>613</b>	<b>228.299</b>
Stand zum 01.01.2022	219.185	8.501	613	228.299
Währungsumrechnung	0	-148	-13	-161
Zugänge	2.344	1.449	564	4.357
Abgänge	-122	-771	-10	-903
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>221.407</b>	<b>9.031</b>	<b>1.154</b>	<b>231.592</b>

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 01.01.2021	100.809	1.303	129	102.241
Währungsumrechnung	0	-122	-2	-124
Abschreibungen	7.593	1.925	128	9.646
Abgänge	-51	-141	0	-192
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>108.351</b>	<b>2.965</b>	<b>255</b>	<b>111.571</b>
Währungsumrechnung	0	-177	-10	-187
Abschreibungen	7.623	1.907	152	9.682
Abgänge	-96	-667	-11	-774
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>115.878</b>	<b>4.028</b>	<b>386</b>	<b>120.292</b>
<b>Buchwert am 01.01.2021</b>	<b>117.617</b>	<b>6.346</b>	<b>251</b>	<b>124.214</b>
<b>Buchwert am 31.12.2021</b>	<b>110.834</b>	<b>5.536</b>	<b>358</b>	<b>116.728</b>
<b>Buchwert am 31.12.2022</b>	<b>105.529</b>	<b>5.003</b>	<b>768</b>	<b>111.300</b>

### 3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2022 TEUR 26.545 (31.12.2021: TEUR 27.367). Die at equity bewerteten Unternehmen werden in der Tabelle zum Konsolidierungskreis im Abschnitt 2.2. angeführt. Bei einer Gesellschaft (IPD – International Property Development, s.r.o.) handelt es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen.

Die at equity bewerteten Unternehmen weisen zum Stichtag die folgenden Werte aus:

#### Assoziierte Unternehmen

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	44.400	44.500
Kurzfristige Vermögenswerte	15.898	16.120
Langfristige Schulden	7.310	7.897
Kurzfristige Schulden	2.211	2.499
Nettovermögen	50.777	50.224
Konzernanteil am Nettovermögen	13.518	13.502

in TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	2.468	1.825
Laufendes Periodenergebnis	2.195	4.170
Konzernanteil am laufenden Periodenergebnis	506	1.193

Die Werte der assoziierten Unternehmen sind dem Segment Österreich zuzuordnen.

#### Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	61.469	64.380
Kurzfristige Vermögenswerte	4.639	3.379
Langfristige Schulden	36.705	37.922
Kurzfristige Schulden	3.860	2.652
Nettovermögen	25.543	27.185
Konzernanteil am Nettovermögen	13.027	13.865

in TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	5.738	4.546
Periodenergebnis	-443	4.945
Konzernanteil am Periodenergebnis	-226	2.522

Das Gemeinschaftsunternehmen ist dem Segment CEE zuzuordnen.

### At equity bewertete Unternehmen

in TEUR	2022	2021
Stand 01.01.	27.367	24.376
Laufende Gewinne	542	3.719
Laufende Verluste	-260	-3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	282	3.716
Herabsetzung von Kapitalrücklagen	-612	-510
Zugänge	0	141
Abgänge	-13	0
Entnahmen/Dividenden	-479	-356
Sonstiges	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>26.545</b>	<b>27.367</b>

Im Geschäftsjahr 2022 gab es wie im Vorjahr keine anteiligen Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen, die nicht angesetzt wurden. Kumulativ gab es zum Stichtag wie im Vorjahr keine Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen.

Zu den at equity bewerteten Unternehmen wurden keine Effekte im OCI erfasst.

### 3.1.4. Beteiligungen und andere finanzielle Vermögenswerte

Die Beteiligungen enthalten im Wesentlichen eine Beteiligung, die als FVOCI bilanziert wird und deren Verkehrswert (31.12.2022: TEUR 5.301 31.12.2021: TEUR 5.344) über ein Multiplikatorenmodell ermittelt wird. Für diese Beteiligung wurde auf Grund einer Ausschüttung ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 356 (2021: TEUR 337) erfolgswirksam erfasst.

Sämtliche zum 31.12.2021 gehaltenen Anteile an der IMMOFINANZ AG (17.543.937 Stück) wurden im März 2022 zu einem Preis von EUR 23,00 in das Übernahmeangebot der CPI Property Group S.A. eingeliefert. Der daraus resultierende Mittelzufluss belief sich auf TEUR 452.829. Daneben wurden im Wege des im Dezember 2021 gelegten Teilangebots im Jahr 2022 auf die Anteile der IMMOFINANZ AG 2.144.280 Aktien an der IMMOFINANZ AG zu EUR 23,00 (insgesamt TEUR 49.318) erworben und zu eben diesem Preis auch in das Übernahmeangebot der CPI Property Group S.A. eingeliefert.

Weiters sind in den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerte Derivate in Höhe von TEUR 92.503 (31.12.2021: TEUR 2.553) 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 Vorschriften gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen zum Ausweis. Darüber hinaus waren wie im Vorjahr keine Wertminderungen zu erfassen. Es besteht keine Konzentration des Kreditrisikos, da der Konzern eine große Anzahl an Kunden (insbesondere Mieter) in den Ländern, in denen er tätig ist, hat.

In den sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Verrechnungen der Hausverwaltungen und Kautionen enthalten.

Die Buchwerte der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen im Wesentlichen ihrem Zeitwert.

#### 3.1.6.1. Entwicklung der Wertberichtigungen

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Stand 01.01.	3.539	4.218
Verbrauch	-378	-482
Auflösung	-868	-2.509
Dotierung	1.327	2.312
Umgliederung	-89	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3.530</b>	<b>3.539</b>

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:

31.12.2022

in TEUR	bis zu 90 Tage überfällig	91–365 Tage	> 365 Tage	Summe
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto</b>				
AT	1.797	4	0	1.801
DE	1.110	360	525	1.995
CEE	15.797	238	1.156	17.191
<b>Summe</b>	<b>18.704</b>	<b>603</b>	<b>1.681</b>	<b>20.987</b>
<b>Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
AT	-179	-4	0	-183
DE	-434	-355	-464	-1.253
CEE	-817	-186	-1.091	-2.094
<b>Summe</b>	<b>-1.430</b>	<b>-545</b>	<b>-1.555</b>	<b>-3.530</b>
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto</b>				
AT	1.618	0	0	1.618
DE	676	5	61	742
CEE	14.980	52	65	15.097
<b>Summe</b>	<b>17.274</b>	<b>58</b>	<b>126</b>	<b>17.457</b>

31.12.2021

in TEUR	bis zu 90 Tage überfällig	91–365 Tage	> 365 Tage	Summe
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto</b>				
AT	1.195	157	132	1.484
DE	810	463	995	2.268
CEE	5.321	398	972	6.691
<b>Summe</b>	<b>7.326</b>	<b>1.018</b>	<b>2.099</b>	<b>10.443</b>
<b>Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
AT	-143	-80	-100	-323
DE	-114	-222	-934	-1.270
CEE	-740	-270	-935	-1.946
<b>Summe</b>	<b>-997</b>	<b>-572</b>	<b>-1.969</b>	<b>-3.539</b>
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto</b>				
AT	1.052	77	32	1.161
DE	696	242	60	998
CEE	4.581	128	37	4.745
<b>Summe</b>	<b>6.329</b>	<b>447</b>	<b>129</b>	<b>6.904</b>

### 3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Verrechnungskonten Hausverwaltung	2.948	1.815
Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobilien-gesellschaften	98	1.201
Kautionskonten	9.174	6.105
Finanzierungsforderungen	7.500	0
Forderungen aus dem Ankauf von Immobiliengesellschaften	13.129	0
Derivate	1.254	0
Diverse	8.627	5.117
	<b>42.730</b>	<b>14.238</b>

### 3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 23.946 (31.12.2021: TEUR 22.928) handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

### 3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Guthaben bei Kreditinstituten	246.726	375.684
Kassenbestand	199	139
	<b>246.925</b>	<b>375.823</b>

### 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. Dies ist gegenständlich insbesondere dann der Fall, wenn zum 31.12.2022 Kaufverträge unterschrieben waren oder aber Vertragsverhandlungen schon in einem weit fortgeschrittenen Stadium waren und von Seiten des Managements ein klares Commitment zur Veräußerung besteht.

Die Veräußerungsgruppe per 31.12.2022 umfasst eine Gesellschaft mit ausschließlich deutschen Immobilien, die hauptsächlich der Nutzungsart Wohnen zuzurechnen sind.

### Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Vermietete Immobilien	501.006	0
Sonstiges Sachanlagevermögen	18	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	666	0
Derivate	5.355	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	31.946	0
	<b>539.084</b>	<b>0</b>

### Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steuern	47.963	0
Finanzverbindlichkeiten	77.839	0
Laufende Ertragsteuer- verbindlichkeiten	552	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	369	0
Andere Verbindlichkeiten	523	0
	<b>127.246</b>	<b>0</b>

in TEUR	Österreich	Deutsch-land	CEE	Gesamt
Stand 01.01.2021	0	0	4.345	4.345
Umgliederung	0	20.871	0	20.871
Zugänge/Immo- bilienbewertung	0	14.399	-23	14.376
Abgang	0	-35.270	-4.322	-39.592
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Umgliederung	7.500	522.406	0	529.906
Zugänge/Immo- bilienbewertung	0	0	0	0
Abgang	-7.500	-21.400	0	-28.900
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>501.006</b>	<b>0</b>	<b>501.006</b>

### 3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 267.458 (2021: TEUR 267.458) und ist zur Gänze bar einbezahlt.

Die S IMMO AG hält per 31.12.2022 3.084.797 Stück (31.12.2021: 3.084.797 Stück) eigene Aktien.

#### Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	2022	2021
Gesamtes Grundkapital	267.458	267.458
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-11.209	-11.209
	<b>256.249</b>	<b>256.249</b>

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine eigenen Aktien eingezogen.

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse (von 18.09.2017 bis inkl. 23.11.2022 im österreichischen Leitindex ATX).

Das nominelle Grundkapital zerfällt in 73.608.896 Stück auf Inhaber lautende, zur Gänze einbezahlte Stückaktien ohne Nennwert.

Die Inhaberaktien 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 160.612 (31.12.2021: TEUR 160.612) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 1.247.467 (31.12.2021: TEUR 1.247.284) stammen zum Großteil aus der Auflösung von Kapitalrücklagen sowie aus thesaurierten Ergebnissen. Im Zusammenhang mit der Veräußerung der Anteile an der IMMOFINANZ AG wurden die historisch für die Anteile an der IMMOFINANZ AG in der Rücklage für Eigenkapitalinstrumente erfassten Beträge (TEUR 18.912) in die übrigen Rücklagen umgegliedert. Auf den Gesamtbetrag der Position Eigenkapital hatte diese Umgliederung keine Auswirkung. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -8.314 (31.12.2021: TEUR -10.913) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting in Höhe von TEUR 37.544 (31.12.2021: TEUR -9.247) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges. Die Rücklage für Eigenkapitalinstrumente in Höhe von TEUR 3.670 (31.12.2021: TEUR 18.238) betrifft nunmehr nur eine Beteiligung. Der Bewertung dieser Beteiligung liegt eine Level-3-Kalkulation des Fair Values zu Grunde.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses lag noch kein Beschluss betreffend den Vorschlag zur Dividendenausschüttung vor.

#### Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

Die S IMMO Gruppe steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Bank- und Finanzverbindlichkeiten inklusive Anleihen und Eigenkapital, das den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbar ist. Satzungs-mäßige Kapitalerfordernisse bestehen keine.

Das den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnende Eigenkapital setzt sich aus den ausgegebenen Aktien, Kapitalrücklagen und sonstigen Rücklagen (wie in der Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals dargestellt) zusammen.

Die Kapitalstruktur wird laufend überwacht. Dabei werden die Kapitalkosten und die Risiken, welche mit jeder Art von Kapital verbunden sind, berücksichtigt. Der Konzern wird auch weiterhin die Kapitalstruktur optimieren, indem er die Aufnahme und Tilgung von Schulden sowie allenfalls Neuemissionen und Aktienrückkäufe vornehmen wird.

Der Konzern wird nicht anhand einzelner Parameter gesteuert. Allerdings wird darauf geachtet, die Eigenkapitalquote in der längerfristigen Betrachtung nicht signifikant unter 30% sinken zu lassen.

### 3.1.11. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die Fremdanteile betragen TEUR 83.040 (31.12.2021: TEUR 4.081). Die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Veränderung nicht beherrschender Anteile in Höhe von TEUR 78.959 (2021: TEUR 805) ist zum überwiegenden Teil auf den Erwerb von Anteilen am Segment Deutschland durch einen fremden Dritten zurückzuführen. Dies erfolgte im Wege von Barkapitalerhöhungen bei zwei Holdinggesellschaften; diese sind die German Property Invest Immobilien GmbH mit Sitz in Wien und die CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft. mit Sitz in Budapest. In Summe führte dies zu einem Cashzufluss (TEUR 87.800) bzw. zu einer Erhöhung der Fremdanteile im Ausmaß von 10,1 % an diesen beiden Gesellschaften und damit am gesamten Segment Deutschland. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten keine Ausschüttungen an diese Minderheitsanteile und es wurde ein Verlust von insgesamt TEUR 8.788 diesen Minderheiten zugewiesen. Der diesem Minderheitsgesellschafter zurechenbare Anteil am Eigenkapital

beträgt TEUR 79.456. Die anderen in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellten Bewegungen sind auf Ergebniszurechnungen und Ausschüttungen zurückzuführen.

### 3.1.12. Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten hauptsächlich Kreditverbindlichkeiten (TEUR 982.187; 2021: TEUR 1.010.247), welche in der Regel hypothekarisch besichert sind. Daneben sind Anleihezinsen, Leasingverbindlichkeiten, Kautionen und im Vorjahresbetrag auch Derivatverbindlichkeiten enthalten. Die Cost of Funding der hypothekarisch besicherten Bankfinanzierungen betragen per 31.12.2022 2,20 % für Deutschland (31.12.2021: 0,86 %), 2,20 % für Österreich (31.12.2021: 1,12%) und 2,67% für CEE (31.12.2021: 1,47%).

Die Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich folgendermaßen dar:

31.12.2022

in TEUR	01.01.2022	Zahlungswirksame Veränderungen		Zahlungsunwirksame Veränderungen		31.12.2022
		Neuaufnahmen/Tilgungen	Änderung des Konsolidierungskreises	Fair-Value-Änderungen	Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	895.394	-872	109.976	0	-76.898	927.600
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	138.541	-68.089	6.000	0	5.624	82.076
Zwischensumme sonstige langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.033.935	-68.961	115.976	0	-71.274 <sup>1</sup>	1.009.676
davon als Geldzu/-abfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-57.944				
davon als gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-11.017				
Derivate	24.847	0	0	-24.847	0	0
Anleihen	646.819	-103.686	0	0	1.104	544.237
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-103.686				
<b>Summe</b>	<b>1.705.601</b>	<b>-172.647</b>	<b>115.976</b>	<b>-24.847</b>	<b>-70.170</b>	<b>1.553.914</b>

<sup>1</sup> Von den sonstigen zahlungsunwirksamen Veränderungen betreffen TEUR 75.871 die Umgliederung der langfristigen und TEUR 1.968 die Umgliederung der kurzfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten in die Position Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

in TEUR	01.01.2021	Zahlungswirksame Veränderungen		Zahlungsunwirksame Veränderungen		31.12.2021
		Neuaufnahmen/ Tilgungen	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Fair-Value- Änderungen	Sonstige zahlungsun- wirksame Ver- änderungen	
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	830.893	63.627	650	0	224	895.394
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	99.273	29.571	0	0	9.697	138.541
Zwischensumme sonstige langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	930.166	93.198	650	0	9.921	1.033.935
davon als Geldzu-/abfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		101.428				
davon als gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-8.229				
Derivate	42.908	0	0	-18.061	0	24.847
Anleihen	525.744	120.594	0	0	481	646.819
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		120.594				
<b>Summe</b>	<b>1.498.818</b>	<b>213.792</b>	<b>650</b>	<b>-18.061</b>	<b>10.402</b>	<b>1.705.601</b>

### 3.1.13. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnenn- betrag in TEUR	Kupon	Effektiv- verzinsung	Laufzeit bis	Marktwerte <sup>1</sup>
AT0000A1Z9D9	100.000,0	1,75 %	1,90 %	06.02.2024	97,30
AT0000A1DBM5	15.890,0	3,25 %	3,36 %	09.04.2025	97,16
AT0000A285H4	150.000,0	1,875 %	1,96 %	22.05.2026	91,41
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.058,5	1,25 %	1,37 %	11.01.2027	87,46
AT0000A1DWK5	34.199,0	3,25 %	3,31 %	21.04.2027	94,19
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.449,5	1,75 %	1,84 %	04.02.2028	86,19
AT0000A2AEA8	100.000,0	2,00 %	2,01 %	15.10.2029	81,62
AT0000A1Z9C1	50.000,0	2,875 %	2,93 %	06.02.2030	87,12

<sup>1</sup> Die Marktwerte basieren auf den jeweils letzten Transaktionen vor dem 31.12.2022.

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse. Im Geschäftsjahr 2022 kam es auf Grund des Schlagendwerdens von Change-of-Control-Klauseln im Zuge der Übernahme durch die CPIPG zu Anleiheitilgungen und damit zu einer Verringerung des Gesamtnennbetrags der Anleihen von TEUR 153.396,5.

	31.12.2022	31.12.2021
Rechnungszinssatz	3,07 % bis 3,10 %	0,17 % bis 0,54 %
Erwartete Bezugssteigerung	2,60 %	2,00 % bis 2,25 %
Pauschaler Fluktuationsabschlag	0,00 % bis 26,00 %	0,00 % bis 26,10 %

### 3.1.14. Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2022 beinhalten Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 676; 31.12.2021: TEUR 868) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 435; 31.12.2021: TEUR 396). Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

Bezüglich der Sensitivität von Annahmen zur Berechnung von Anwartschaften für Abfertigungen und Jubiläumsgeld wird auf Angabe 2.8.5. verwiesen.

Die Barwerte der Verpflichtungen für Abfertigungen, Pensionen und Jubiläumsgeld haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Abfertigung	Jubiläum
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2021	971	378
Laufender Dienstzeitaufwand	24	35
Zinsaufwand	-1	0
Zahlungen	-194	-38
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	55	16
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen	13	5
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – demografische Annahmen	0	0
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2021	868	396
<b>Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2021</b>	<b>868</b>	<b>396</b>
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2022	868	396
Laufender Dienstzeitaufwand	15	36
Zinsaufwand	1	1
Zahlungen	-338	-39
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	115	77
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen	-45	-84
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – demografische Annahmen	60	48
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2022	676	435
<b>Summe Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2022</b>		<b>1.111</b>

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

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Abgrenzungsposten.

### 3.1.16. Ertragsteuern

#### 3.1.16.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Laufende Steuern	-26.274	-19.849
Latente Steuern	10.367	-20.635
	<b>-15.907</b>	<b>-40.484</b>

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	01-12/2022	01-12/2021
Ergebnis vor Steuern	34.834	271.042
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (25 %)	-8.709	-67.761
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	1.208	20.533
Sondereffekte Verkäufe	-3.023	0
Auswirkung Steuersatzänderungen	-4.537	0
Steuerfreie Dividenden IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG	0	4.875
Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	1.746	2.674
Steuerermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-2.593	-805
Ausgewiesene Ertragsteuern	-15.907	-40.484
<b>Effektiver Konzernsteuersatz</b>	<b>45,66 %</b>	<b>14,94 %</b>

Die in der Steuerüberleitungsrechnung ausgewiesene Position „Sondereffekte Verkäufe“ betrifft den erstmaligen Ansatz einer Outside Basis Difference einer zum Verkauf gehaltenen Gesellschaft in Deutschland. In den Steuererminderungen ist der erstmalige Ansatz von latenten Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 1.676 enthalten.

Die Konzern-Muttergesellschaft ist Gruppenträgerin einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG.

Zwischen Gruppenträger und Gruppenmitgliedern besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die Ermittlung des Steuerausgleichs erfolgt demnach nach der Belastungsmethode: Weist ein inländisches Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von derzeit 25% an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses erhält das inländische Gruppenmitglied keine sofortige Zahlung. Vielmehr werden die negativen Ergebnisse als interner Verlustvortrag des jeweiligen Gruppenmitglieds in Evidenz gehalten, welcher mit zukünftigen positiven Ergebnissen verrechnet werden kann.

Die Steuersatzänderungen betreffen zum einen die im Rahmen der ökosozialen Steuerreform 2022 beschlossenen Veränderungen des Körperschaftssteuersatzes in Österreich auf 24 % für das Geschäftsjahr 2023 und auf 23 % für nachfolgende Geschäftsjahre. Der Großteil der angesetzten latenten Steuern in Österreich betrifft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bzw. darauf entfallende passive latente Steuern, welche auf Grund der damit einhergehenden Langfristigkeit der Realisierung temporärer Differenzen nunmehr mit einem Steuersatz von

23 % (31.12.2021: 25 %) angesetzt wurden. Im Gegenzug kam es für deutsche Immobilien auf Grund von Verkäufen teilweise zum erstmaligen Ansatz von Gewerbesteuerpflichtungen und dementsprechend zu Steuerermehrungen.

### 3.1.16.2. Latente Steuern

Die Ermittlung der Steuerabgrenzung erfolgt gemäß dem in IAS 12 verankerten bilanzorientierten Ansatz, nach dem für alle temporären Unterschiede zwischen den Wertansätzen der Bilanzposten im IFRS-Konzernabschluss und den bei den einzelnen Gesellschaften bestehenden Steuerwerten ein latenter Steuerposten gebildet werden muss. Temporäre Differenzen können entweder

- Differenzen sein, die temporäre Unterschiede darstellen, die zu steuerpflichtigen Beträgen bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens (steuerlichen Verlusts) zukünftiger Perioden führen, wenn der Buchwert des Vermögenswerts realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, oder
- abzugsfähige temporäre Differenzen sein, die temporäre Unterschiede darstellen, die zu Beträgen führen, die bei der Ermittlung des zu versteuernden Ergebnisses (steuerlichen Verlusts) zukünftiger Perioden abzugsfähig sind, wenn der Buchwert des Vermögenswerts realisiert oder eine Schuld erfüllt wird.

Für alle temporären Differenzen ist eine latente Steuerforderung oder Steuerschuld anzusetzen. Ausnahmen bestehen jedoch für den erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts im Rahmen der Erstkonsolidierung oder den erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das Ergebnis nach IFRS noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

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	2022		2021	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilien	0	-193.453	0	-244.692
Finanzinstrumente	0	-14.568	4.995	-18.363
Sonstige Positionen	824	-5.240	900	-2.507
Steuerliche Verlustvorträge	8.396	0	7.217	0
Zwischensumme	9.220	-213.261	13.112	-265.562
Saldierung	-8.203	8.203	-12.551	12.551
<b>Latente Steueransprüche (+)/Steuerschulden (-)</b>	<b>1.017</b>	<b>-205.058</b>	<b>561</b>	<b>-253.011</b>

Davon waren insgesamt latente Steuern von TEUR -9.277 (2021: TEUR -2.213) für Derivate ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 57.530 (31.12.2021: TEUR 43.017) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Der Großteil der steuerlichen Verlustvorträge steht zeitlich unbegrenzt zur Verfügung. Im Segment CEE bestehen teilweise zeitliche Begrenzungen. Wo dies der Fall ist, wird die Ansetzbarkeit von latenten Steuern mithilfe von Planrechnungen ermittelt.

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 1.462.464 (2021: TEUR 1.337.542).

Zum Stichtag bestehen offene Siebentelabschreibungen aus historischen steuerlichen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von rund TEUR 2.781 (2021: TEUR 3.313).

### 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 2023	Anwendbarer Steuersatz 2022
Österreich	24,00 %	25,00 %
Deutschland	15,8 % bis 30,2 %	15,8 % bis 30,2 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %
Slowakei	21,00 %	21,00 %
Ungarn	9,00 %	9,00 %
Kroatien	18,00 %	18,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Bulgarien	10,00 %	10,00 %

Am 20.01.2022 wurde im österreichischen Nationalrat die ökosoziale Steuerreform beschlossen, welche eine Absenkung des Körperschaftssteuersatzes für 2023 auf 24 % und ab 2025 auf 23 % vorsieht.

## 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

#### Mieterlöse

in TEUR	2022	2021
Gewerbe ohne Hotel	114.560	95.629
Hotel	4.312	2.332
Wohnimmobilien	36.833	33.333
<b>Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>155.705</b>	<b>131.294</b>

Die Mieterlöse sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen, was vor allem auf Zugänge von vermieteten Immobilien und eine gute Like-for-like-Performance zurückzuführen ist.

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 7.380 (2021: TEUR 6.202), 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 haben sich von TEUR 31.203 im Jahr 2021 auf TEUR 56.383 erhöht. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer waren. Im laufenden Geschäftsjahr wurden im Zusammenhang mit COVID-19 ertragserhöhende Zuschüsse in Höhe von TEUR 308 (2021: TEUR 4.669) erfasst. Auf Ebene Bruttoergebnis konnte insgesamt eine deutliche Verbesserung auf TEUR 13.373 (2021: TEUR 7.501) erreicht werden.

### 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	2022	2021
Betriebskosten	-58.311	-45.244
Instandhaltungsaufwendungen	-15.840	-17.133
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	104	39
Vermittlungsprovisionen	-1.153	-1.109
Sonstige	-4.311	-3.348
	<b>-79.511</b>	<b>-66.795</b>

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 649 (2021: TEUR 976). Die Verbesserung von Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 39 auf TEUR 104 ist größtenteils auf den Wegfall von Auswirkungen der COVID-19-Krise zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden im Zusammenhang mit COVID-19-Zuschüssen in Höhe von TEUR 56 (2021: TEUR 1.704) aufwandsmindernd erfasst. Im Zuge des im Vergleich zum Vorjahr verbesserten Geschäftsverlaufs stiegen auch die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung (2022: TEUR 43.010; 2021: TEUR 23.702). Sie beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten.

### 3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in TEUR	2022	2021
<b>Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.340	6
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	28.900	39.592
	<b>49.240</b>	<b>39.598</b>
<b>Buchwerte veräußerter Immobilien</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-20.340	-6
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-28.900	-39.592
	<b>-49.240</b>	<b>-39.598</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

In den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien werden auch Immobilien dargestellt, die unterjährig in den Zwischenabschlüssen als zur Veräußerung berichtet wurden.

### 3.2.4. Verwaltungsaufwand

Im Verwaltungsaufwand sind folgende, nicht den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen enthalten:

in TEUR	2022	2021
Personalaufwand	-19.009	-14.608
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-7.587	-7.679
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-367	-387
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-1.463	-1.451
Sonstige Steuern und Gebühren	-997	-657
Sonstige	-4.718	-3.455
	<b>-34.141</b>	<b>-28.237</b>

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2022 insgesamt TEUR 212 (2021: TEUR 218) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

in TEUR	2022	2021
Prüfung des Konzernabschlusses	76	69
Andere Bestätigungsleistungen	43	115
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	93	34
	<b>212</b>	<b>218</b>

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, exklusive ruhendem Personal und Praktikant:innen – 138 Personen (2021: 137). Inklusive der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb und exklusive ruhendem Personal und Praktikant:innen beläuft sich die Anzahl der Mitarbeiter:innen im Jahresdurchschnitt auf 585 Personen (2021: 543).

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 120 (2021: TEUR 101) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 233 (2021: TEUR 225) 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	2022	2021
Selbst genutzte Immobilien	-7.623	-7.593
Sonstiges Sachanlagevermögen	-1.907	-1.925
Immaterielle Vermögenswerte	-152	-128
	<b>-9.682</b>	<b>-9.646</b>

### 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	2022	2021
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	55.465	225.563
Verminderungen	-133.862	-26.877
Sonstiges	0	0
	<b>-78.397</b>	<b>198.686</b>

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Österreich	-6.604	31.774
Deutschland	-73.298	156.030
CEE	1.505	10.882
	<b>-78.397</b>	<b>198.686</b>

### 3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2022	2021
Bankzinsaufwand (inkl. abgerechneter Derivate)	-21.569	-20.608
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Zinsderivatbewertung	0	7.908
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-2.779	-786
Anleihezinsen	-13.897	-14.668
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-4.418	-2.568
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-42.663</b>	<b>-30.723</b>
Bankzinsertrag	100	13
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Zinsderivatbewertung	55.018	0
Erträge aus Finanzinvestitionen	2.719	20.159
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	1.402	5.083
<b>Finanzierungsertrag</b>	<b>59.239</b>	<b>25.255</b>
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	280	6.173
	<b>16.855</b>	<b>705</b>

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2022 war geprägt von im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbesserten erfolgswirksamen Bewertungseffekten von Derivaten.

Auf Grund des Abgangs der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG im Geschäftsjahr 2021 und der Anteile an der IMMOFINANZ AG im ersten Quartal 2022 wurden im Gegensatz zum Vorjahr keine Dividendenerträge von börsennotierten Unternehmen erfasst (2021: TEUR 19.499).

### 3.2.8. Ergebnis je Aktie

In der Kennzahl „Gewinn je Aktie“ wird der Konzernjahresüberschuss der durchschnittlichen Anzahl an im Umlauf befindlichen Stammaktien gegenübergestellt.

		2022	2021
Eigenanteil am Konzernjahresüberschuss	TEUR	27.204	229.521
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	70.524.099	70.884.865
Unverwässertes Ergebnis	EUR	0,39	3,24
Verwässertes Ergebnis	EUR	0,39	3,24

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 auf Grund dieser Merkmale nach Regionen. Die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur folgt der strategischen Ausrichtung, die zwischen Österreich, Deutschland und CEE differenziert.

Die Segmente setzen sich länderweise wie folgt zusammen:

**Österreich:** Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst, außer jene mit Immobilienbesitz in Deutschland.

**Deutschland:** Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch Tochterunternehmen mit gesellschaftsrechtlichem Sitz in Österreich, die Immobilien in Deutschland halten.

**CEE:** Im Geschäftssegment CEE sind die Tochterunternehmen in der Slowakei, Tschechien, Ungarn, Bulgarien, Kroatien und Rumänien erfasst.

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 13.518 auf das Segment Österreich (31.12.2021: TEUR 13.502) und mit TEUR 13.027 (31.12.2021: TEUR 13.865) auf das Segment CEE.

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Mieterlöse	19.991	19.024	59.663	56.839	76.051	55.431	155.705	131.294
Betriebskostenerlöse	4.662	3.975	15.490	12.415	28.253	17.969	48.405	34.359
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	28.099	16.460	0	0	28.284	14.743	56.383	31.203
<b>Gesamterlöse</b>	<b>52.752</b>	<b>39.459</b>	<b>75.153</b>	<b>69.254</b>	<b>132.588</b>	<b>88.143</b>	<b>260.493</b>	<b>196.856</b>
Sonstige betriebliche Erträge	591	408	850	828	785	1.939	2.227	3.175
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-7.540	-7.348	-34.901	-33.294	-37.070	-26.153	-79.511	-66.795
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-23.616	-13.150	0	0	-19.394	-10.553	-43.010	-23.702
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>22.187</b>	<b>19.370</b>	<b>41.102</b>	<b>36.788</b>	<b>76.909</b>	<b>53.376</b>	<b>140.199</b>	<b>109.534</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-21.048	-18.537	-10.055	-6.985	-3.038	-2.714	-34.141	-28.237
<b>EBITDA</b>	<b>1.139</b>	<b>832</b>	<b>31.047</b>	<b>29.803</b>	<b>73.871</b>	<b>50.662</b>	<b>106.058</b>	<b>81.297</b>
Abschreibungen	-5.003	-4.921	-180	-180	-4.499	-4.544	-9.682	-9.646
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-6.604	31.774	-73.298	156.030	1.505	10.882	-78.397	198.686
<b>EBIT</b>	<b>-10.468</b>	<b>27.684</b>	<b>-42.431</b>	<b>185.653</b>	<b>70.877</b>	<b>57.000</b>	<b>17.978</b>	<b>270.337</b>
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	528.956	906.738	772.338	1.368.025	1.602.625	993.204	2.903.920	3.267.966
Langfristiges Fremdkapital Stand 31.12.	775.762	870.856	282.360	507.563	621.296	443.224	1.679.418	1.821.643

### Wichtige Kunden

Auf Grund der großen Anzahl von Kunden gibt es keinen Kunden, dessen Umsatzerlöse 10% der Gesamterlöse der S IMMO Gruppe überschreiten.

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1. Finanzinstrumente

#### 5.1.1. Kategorien

Die S IMMO Gruppe teilt ihre Finanzinstrumente in die folgenden Kategorien ein:

31.12.2022

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
<b>Aktiva</b>							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		5.301	2				5.303
Andere finanzielle Vermögenswerte	44.722	0	47.781 <sup>2</sup>	0			92.503
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				17.456			17.456
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	563		691 <sup>2</sup>	41.476			42.730
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				246.925			246.925
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte			5.355 <sup>2</sup>	32.039			37.394
<b>Summe Aktiva</b>	<b>45.285</b>	<b>5.301</b>	<b>53.829</b>	<b>337.896</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>442.311</b>
<b>Passiva</b>							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					544.237		544.237
Sonstige Finanzverbindlichkeiten					927.600		927.600
davon Leasingverbindlich- keiten					5.305		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					0		0
Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>					82.076		82.076
davon Leasingverbindlich- keiten					579		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					12.693		12.693
Zur Veräußerung bestimmte Schulden					78.208		78.208
<b>Summe Passiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.644.814</b>	<b>0</b>	<b>1.644.814</b>

<sup>1</sup> Inkl. abgegrenzter Anleihezinsen

<sup>2</sup> Derivate ohne Hedge-Beziehung

<b>Buchwerte</b> in TEUR	<b>Derivate in Hedge- Beziehung</b>	<b>Finanzielle Vermögens- werte FVOCI</b>	<b>Finanzielle Vermögens- werte FVTPL</b>	<b>Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten</b>	<b>Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten</b>	<b>Finanzielle Verbindlich- keiten FVTPL</b>	<b>Summe</b>
<b>Aktiva</b>							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		5.344	2				5.346
Andere finanzielle Vermögenswerte	2.367	395.440	186 <sup>2</sup>	8			398.001
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				6.904			6.904
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				14.238			14.238
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				375.823			375.823
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.367</b>	<b>400.784</b>	<b>188</b>	<b>396.973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>800.312</b>
<b>Passiva</b>							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					646.819		646.819
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	12.025				895.394	12.782 <sup>2</sup>	920.201
davon Leasingverbindlichkeiten					5.529		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					0		0
Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>					138.541	40 <sup>2</sup>	138.581
davon Leasingverbindlichkeiten					1.142		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					5.673		5.673
<b>Summe Passiva</b>	<b>12.025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.686.427</b>	<b>12.822</b>	<b>1.711.274</b>

<sup>1</sup> Inkl. abgegrenzter Anleihezinsen

<sup>2</sup> Derivate ohne Hedge-Beziehung

Bei den nicht zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten entsprechen die Buchwerte im Wesentlichen dem Zeitwert.

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2022 einen Zeitwert von TEUR 489.869 (31.12.2021: TEUR 682.905) aus. Die Buchwerte der sonstigen Finanzverbindlichkeiten entsprechen mehrheitlich den Zeitwerten.

Den einzelnen Kategorien der Finanzinstrumente lassen sich die folgenden Beträge, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, zuordnen:

in TEUR	2022		2021	
	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte
Zins- und sonstige Derivate	-5.768	55.018	-8.516	7.908
Eigenkapitalinstrumente FVOCI <sup>2</sup>	2.719	0	20.153	0
Sonstige Vermögenswerte FVPL	0	0	551	4.120
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	572	104 <sup>1</sup>	111	39 <sup>1</sup>
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-33.186	0	-29.009	0

<sup>1</sup> Innerhalb des Aufwands aus der Immobilienbewirtschaftung erfasst

<sup>2</sup> Davon Dividenderträge von börsennotierten Unternehmen TEUR 0 (2021: TEUR 19.499)

### 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 (31.12.2022: TEUR 92.503; 31.12.2021: TEUR 2.553), unter den kurzfristigen anderen finan-

ziellen Vermögenswerten (31.12.2022: TEUR 1.254; 31.12.2021: EUR 0) sowie in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (31.12.2022: TEUR 5.335; 31.12.2021: EUR 0). Im Vorjahr wurden Derivate auch unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.12.2021: TEUR 24.807) bzw. den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.12.2021: TEUR 40) erfasst. Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeitsstruktur sämtlicher vom Konzern verwendeter Derivate.

in TEUR	31.12.2022				31.12.2021			
	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	79.043	978	0	< 1 Jahr	3.000	0	-40	< 1 Jahr
	345.400	23.242	0	1–5 Jahre	322.693	84	-9.989	1–5 Jahre
	668.531	73.291	0	> 5 Jahre	431.305	2.283	-14.818	> 5 Jahre
Caps	75.000	276	0	< 1 Jahr	25.000	0	0	< 1 Jahr
	64.931	1.326	0	1–5 Jahre	140.000	186	0	1–5 Jahre
	0	0	0	> 5 Jahre	0	0	0	> 5 Jahre
<b>Summe Zinsderivate</b>	<b>1.232.905</b>	<b>99.113</b>	<b>0</b>		<b>921.998</b>	<b>2.553</b>	<b>-24.847</b>	

Im Geschäftsjahr wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR 66.880 (2021: TEUR 11.767) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR -11.222 (2021: TEUR 2.213) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden für Bewertungseffekte (exkl. Rollouts) somit TEUR 55.658 (2021: TEUR 9.554) im sonstigen Ergebnis erfasst.

## 5.2. Risikomanagement

### 5.2.1. Wechselkurs- und Zinsrisiko

Da die Mietverträge der S IMMO Gruppe zum überwiegenden Teil an den Euro gebunden sind und die Kreditfinanzierungen fast ausschließlich in Euro denominated sind, ist das Wechselkursrisiko als gering anzusehen.

Per 31.12.2022 setzten sich die sonstigen Finanzverbindlichkeiten zu etwa 92 % (31.12.2021: 89 %) aus variabel und zu rund 8 % (31.12.2021: 11 %) aus fix verzinsten Krediten zusammen. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinsten Kredite in Höhe von TEUR 81.410 (31.12.2021: TEUR 109.027) enthalten. Die variabel verzinsten Kredite basieren auf dem Drei-Monats-EURIBOR mit quartalsweisen Zinsanpassungen. In den Geschäftsjahren 2014, 2015, 2018, 2019, 2021 und 2022 hat die Gesellschaft fix verzinsten Anleihen emittiert. Eine genauere Beschreibung findet sich in Kapitel 3.1.13.

Die variablen Kredite sind durch Zins-Hedging-Instrumente wie Caps und Swaps abgesichert.

Die Cost of Funding (basierend auf den zum 31.12.2021 bestehenden variabel und fix verzinsten Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Derivaten) betragen 2,16 % (31.12.2021: 2,09 %).

Der Stresstest (basierend auf den zum 31.12.2022 bestehenden variabel und fix verzinsten Finanzierungsverbindlichkeiten) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (EURIBOR) lediglich zu einem geringen Teil auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken. So würde z.B. ein Drei-Monats-EURIBOR von +200 BP im Vergleich zum 31.12.2022 zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von 7 BP führen.

#### Stresstest per 31.12.2022

Zinsbasis (3M-Euribor)	Cost of Funding	Differenz Cost of Funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 5 %	2,26 %	10 BP	2 %
Zinsbasis 4 %	2,26 %	10 BP	3 %
Zinsbasis 3 %	2,27 %	11 BP	4 %
Zinsbasis 2 %	2,23 %	7 BP	3 %
Zinsbasis 1 %	2,15 %	-1 BP	-1 %
Zinsbasis 0 %	2,06 %	-9 BP	NA

#### Stresstest per 31.12.2021

Zinsbasis (3M-Euribor)	Cost of Funding	Differenz Cost of Funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 3 %	2,09 %	0 BP	0 %
Zinsbasis 2 %	2,11 %	2 BP	1 %
Zinsbasis 1 %	2,07 %	-2 BP	-2 %
Zinsbasis 0,5 %	2,05 %	-4 BP	-9 %
Zinsbasis -0,5 %	2,08 %	-1 BP	1 %
Zinsbasis -1 %	2,15 %	6 BP	-6 %

## 5.2.2. Liquiditäts- und Finanzierungsrisiken

Die S IMMO Gruppe betreibt ein aktives Management des Liquiditäts- und Finanzierungsrisikos. Um die entsprechenden Risiken zu minimieren, wird dabei für alle Fristigkeiten eine kontinuierliche Überwachung und bei Bedarf eine entsprechende Anpassung im Zusammenhang mit einer rollierenden Planung vorgenommen. Zur Minimierung des Liquiditätsrisikos legt die Gesellschaft großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert bei den einzelnen Objekten.

Im Geschäftsjahr gab es wie im Vorjahr keine Covenant Breaches.

Die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen lag 2022 bei 33,2 % (2021: 30,7 %); die für unbesicherte Finanzierungen bei 8,1 % (2021: 9,8 %). Um das Finanzierungsrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 19 verschiedenen renommierten europäischen Instituten zusammen.

	Anteil an den Kreditfinan- zierungen
Erste Group	20 %
Andere österreichische Banken	18 %
Versicherungen	8 %
UniCredit Group	37 %
Deutsche Banken	17 %

## Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

Die Fälligkeit der undiskontierten Zahlungsströme für zukünftige Perioden lässt sich wie folgt darstellen:

### 31.12.2022

in TEUR	Anleihe- verbindlichkeiten	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten <sup>1</sup>	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	11.174	116.439	12.693
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	360.748	569.568	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	229.995	526.326	0

<sup>1</sup> Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 601, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 2.048, über 5 Jahre: TEUR 8.954  
Zum 31.12.2022 existierten keine Derivatverbindlichkeiten mehr

### 31.12.2021

in TEUR	Anleihe- verbindlichkeiten	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten <sup>1</sup>	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	13.842	148.638	5.673
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	334.758	505.776	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	384.113	462.166	0

<sup>1</sup> Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 2.801, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 2.112, über 5 Jahre: TEUR 9.448  
Davon Derivate bis zu 1 Jahr: TEUR 9.179, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 27.851, über 5 Jahre: TEUR 5.262

### 5.2.3. Kreditnehmerrisiken

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Ausfallrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Liegenschaftskäufern ist – soweit erkennbar – durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Das Risiko von Mietausfällen ist teilweise durch Mietkautionen gesichert. Die Vorgehensweise für die Ermittlung von Forderungswertberichtigungen ist in Kapitel 2.6. erläutert.

### 5.2.4. Klimarisiken

Die S IMMO ist Klimarisiken ausgesetzt, die sich insbesondere auf den Immobilienbestand und dessen Bewirtschaftung auswirken können. Klimarisiken sind in diesem Zusammenhang derzeit zum einen in den im Rahmen der Immobilienbewertung verwendeten Marktparametern reflektiert, zum anderen werden diese im Investitionsprogramm der Gesellschaft berücksichtigt. Über die aktuelle Einschätzung hinaus könnten Klimarisiken die

künftige Nutzbarkeit von Immobilien negativ beeinflussen und künftige von Klimarisiken beeinflusste Regularien die Geschäftstätigkeit der S IMMO beeinträchtigen.

Klimarisiken können je nach Entwicklung die in den Bewertungen verwendeten Marktzinssätze oder Mieten verändern (siehe Kapitel 2.8.1.2.) oder aber dazu führen, dass künftige grüne Finanzierungen wie die begebenen Green Bonds nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verfügbar sind.

### 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.

Die Summe der künftigen Mindestmieteinnahmen der S IMMO als Leasinggeber (inklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien) setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Im Folgejahr	143.554	105.179
Für die darauffolgenden 4 Jahre	319.730	241.706
Über 5 Jahre	135.721	105.810
	<b>599.006</b>	<b>452.695</b>

### 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) <sup>1</sup>	Pkw <sup>2</sup>	Sonstige <sup>2</sup>	Gesamt
Stand zum 01.01.2021	1.501	42	86	1.629
Zugänge	0	110	75	185
Abgänge	0	0	0	0
Abschreibungen	-137	-33	-74	-244
<b>Buchwert 31.12.2021</b>	<b>1.364</b>	<b>119</b>	<b>87</b>	<b>1.570</b>
Stand zum 01.01.2022	1.364	119	87	1.570
Zugänge	0	17	53	70
Abgänge	0	0	0	0
Abschreibungen	-137	-52	-64	-253
<b>Buchwert 31.12.2022</b>	<b>1.227</b>	<b>84</b>	<b>76</b>	<b>1.387</b>

<sup>1</sup> Ausweis in der Bilanzposition „Selbst genutzte Immobilien“

<sup>2</sup> Ausweis in der Bilanzposition „Sonstiges Sachanlagevermögen“

Für die Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich folgende Darstellungen:

in TEUR	2022	2021
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	327	347
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	37	38
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	2	2

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.

Darüber hinaus wurde die Gesellschaft am 16.03.2021 von der Übernahmekommission informiert, dass der 2. Senat der Übernahmekommission gemäß § 33 Abs. 1 Z 2 ÜbG auf Antrag eines Aktionärs ein Nachprüfungsverfahren in Bezug auf die Zielgesellschaft IMMOFINANZ AG eröffnet hat und prüft, ob verschiedene Rechtsträger, darunter auch die S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaft, die CEE Immobilien GmbH, eine Angebotspflicht auf Ebene der IMMOFINANZ AG verletzt haben. Da der S IMMO AG derzeit noch keine konkreten Information zu den erhobenen Vorhalten vorliegen, kann die Gesellschaft derzeit auch nicht abschätzen, ob und inwieweit das Verfahren die S IMMO AG auch tatsächlich materiell betrifft.

### 5.6. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die CPI Property Group S.A. Gruppe
- die IMMOFINANZ AG Gruppe
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2022 gab es vor allem im Rahmen von Immobilientransaktionen Related-Party-Transaktionen mit den Anteilseignern der S IMMO AG.

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

#### Vorstand der S IMMO AG

- Herwig Teufelsdorfer
- Holger Schmidtmayr (seit 12.10.2022)

#### Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Karin Rest (Vorsitzende)
- Martin Nemeček (seit 06.09.2022)  
(1. stellvertretender Vorsitzender seit 06.09.2022)
- Ulrich Steffen Ritter (seit 01.06.2022)  
(2. stellvertretender Vorsitzender seit 06.09.2022)
- John Verpeleti (seit 06.09.2022)
- Andreas Feuerstein, Arbeitnehmervertreter (ganzjährig mit Ausnahme des Zeitraums von 06.09.2022 bis 11.10.2022)
- Elisabeth Wagerer, Arbeitnehmervertreterin
  
- Christian Hager (bis 01.06.2022)  
(1. stellvertretender Vorsitzender bis 01.06.2022)
- Manfred Rapf (bis 06.09.2022)  
(1. stellvertretender Vorsitzender von 10.06.2022 bis 06.09.2022)  
(2. stellvertretender Vorsitzender bis 10.06.2022)
- Florian Beckermann (bis 06.09.2022)  
(2. stellvertretender Vorsitzender von 10.06.2022 bis 06.09.2022)
- Ewald Aschauer (bis 06.09.2022)
- Hanna Bomba (bis 06.09.2022)
- Christian Böhm (bis 06.09.2022)
- John Nacos (bis 06.09.2022)
- Holger Schmidtmayr, Arbeitnehmervertreter (bis 11.10.2022)

Die Bezüge des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

in TEUR	2022	2021
Fix	1.077	1.250
Variabel	4.671	2.221
davon Auszahlung im laufenden Geschäftsjahr	3.028	1.247
davon Abgrenzung Abgangsschädigung	1.000	0
davon Abgrenzung Prämie 2022	643	974
	<b>5.748</b>	<b>3.471</b>

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 114 (2021: TEUR 122) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 39 (2021: TEUR 36) enthalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2022 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 246 (2021: TEUR 213). Aufsichtsratsmitglieder von Tochtergesellschaften erhielten 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 IMMOFINANZ AG und der CPI Property Group S.A. bestanden zum 31.12.2022 Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Dividenden sowohl an die CPI Property Group S.A. als auch an die IMMOFINANZ AG ausgeschüttet.

Im vierten Quartal wurden Immobiliengesellschaften sowohl von der CPI Property Group S.A. als auch von der IMMOFINANZ AG angekauft (siehe Kapitel 2.2.4.). Zum 31.12.2022 bestanden gegenüber der CPI Property Group S.A. Forderungen in Höhe von TEUR 13.045 (31.12.2021: TEUR 0) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.800 (31.12.2021: TEUR 0), welche vor allem Forderungen bzw. Verbindlichkeiten für Kaufpreiszahlungen umfassen. Gegenüber der IMMOFINANZ Gruppe bestanden Forderungen in Höhe von TEUR 571 (31.12.2021: TEUR 0), welche vor allem eine Kaufpreisforderung aus dem Ankauf darstellt, und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 210 (31.12.2021: TEUR 0).

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Property Group S.A. insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 406 (2021: TEUR 0), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie Aufwendungen für Betriebskosten und Management Fees in Höhe von TEUR 650 (2021: TEUR 0) erfasst.

Die S IMMO Gruppe vergibt grundsätzlich Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 31.12.2022 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen mehr (31.12.2021: TEUR 0). Im Jahr 2022 fielen keine Zinserträge aus Ausleihungen an (2021: TEUR 0). Es kam auch zu keinen anderen 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

Seit dem 31.12.2022 haben sich die Veränderungen in der Zinslandschaft und der Inflationserwartungen weiter verändert. Die Auswirkungen dieser laufenden Veränderungen auf die Geschäftsentwicklung der S IMMO und insbesondere auf die künftige Bewertung von Immobilien sind derzeit nicht abschließend abschätzbar.

Die Auswirkungen der zuletzt beobachtbaren Probleme im Bankensektor auf die Märkte der S IMMO sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer prognostizierbar, die Gesellschaft sieht sich aber dank einer breit gestreuten Finanzierungsstruktur gut aufgestellt.

Knapp vor Redaktionsschluss kam es zur Veräußerung eines großen, zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehaltenen Portfolios in Berlin, bestehend aus rund 1.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit über 100.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Marktbedingt kam es zu einem Abschlag auf die zum 31.12.2022 bilanzierten Immobilienwerte von EUR 16,5 Mio.

Im Februar 2023 wurde eine Absichtserklärung für den möglichen Ankauf von Bürogebäuden am Wienerberg von der IMMOFINANZ unterzeichnet.

Wien, am 20.03.2023

Der Vorstand



Herwig Teufelsdorfer

Holger Schmidtmayr

# 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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalentwicklung 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 2022 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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 unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerkes 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.

### Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Siehe Anhang zum Konzernabschluss Kapitel 2.6.1, 2.8.1, 3.1.1 und 3.2.6

### Das Risiko für den Abschluss

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit über 71 % (VJ: 74 %) der Bilanzsumme die wesentlichste Position im Konzernabschluss der S IMMO AG dar. Das Unternehmen bewertet diese Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes beauftragt die S IMMO AG einmal jährlich externe Gutachter.

Die Bewertung ist von Einschätzungen am Markt beobachtbarer und nicht beobachtbarer Inputparameter abhängig und daher mit erheblichen Ermessensspielräumen und Unsicherheiten behaftet. Aus diesem Grund ist die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wesentlich für unsere Prüfung.

### Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wie folgt beurteilt:

- Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt. Zusätzlich evaluierten wir die internen Kontrollen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den für die Bewertung des Immobilienportfolios verwendeten Daten.
- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt.

■ Auf Basis einer Stichprobe haben wir die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie laufende Miete und Leerstandsdaten, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen.

■ Unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle stichprobenhaft auf ihre Konformität mit IAS 40 und IFRS 13 hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, wie etwa die zukünftigen Mieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.

■ Wir haben die beizulegenden Zeitwerte anhand der Bruttorenditen der einzelnen Objekte mit am Markt beobachtbaren Daten plausibilisiert.

■ Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangsangaben zu den Bewertungsannahmen und Schätzunsicherheiten beurteilt.

#### **Bilanzierung und Bewertung der Erwerbe ungarischer Büroimmobilien von nahestehenden Unternehmen**

Siehe Anhang zum Konzernabschluss Kapitel 2.2.4. und 5.6.  
Das Risiko für den Abschluss

Im vierten Quartal 2022 wurden im Wege eines Share Deals die Gesellschaften Gateway Office Park Kft., Budapest, Arena Corner Kft., Budapest, und BC 99 Office Park Kft. Budapest, von der CPI Property Group sowie die Gesellschaft Atrium Kft. Budapest, von der Immofinanz AG erworben. Die Kaufpreise basieren auf den, von externen Sachverständigen ermittelten, Immobilienwerten. Zum Zwecke der Würdigung der Marktüblichkeit des angesetzten Kaufpreises hat die S IMMO AG zusätzlich einen weiteren unabhängigen externen Sachverständigen beauftragt.

Die Bilanzierung dieser Unternehmenserwerbe erfordert die Anwendung komplexer Rechnungslegungsvorschriften, dies betrifft insbesondere die Beurteilung, ob die Transaktion den Erwerb eines Geschäftsbetriebes nach IFRS 3 darstellt oder als Erwerb von Vermögenswerten zu erfassen ist. Die den Kaufpreisen zugrundeliegenden Immobilienwerte sind von Einschätzungen am Markt beobachtbarer und nicht beobachtbarer Inputparameter abhängig und daher mit erheblichen Ermessensspielräumen und Unsicherheiten behaftet.

Es besteht das Risiko, dass die angewendeten Bilanzierungsmethoden nicht mit den Rechnungslegungsvorschriften übereinstimmen. Darüber hinaus könnten die für die Kaufpreise zugrundeliegenden ermittelten Immobilienwerte auf nicht angemessenen Bewertungsannahmen basieren und daher zu einem nicht marktüblichen Kaufpreis führen.

#### **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Wir haben die Bilanzierung und Bewertung der Erwerbe ungarischer Büroimmobilien von nahestehenden Unternehmen wie folgt beurteilt:

■ Wir haben die relevanten Verträge und Unterlagen unter Einbindung von Spezialisten analysiert, um ein Verständnis über die wesentlichen Rahmenbedingungen und Konditionen zu gewinnen, und beurteilt, ob die Transaktionen entsprechend den rechnungslegungsspezifischen Vorschriften erfasst wurden.

■ Wir haben das Gutachten zur Würdigung der Marktüblichkeit analysiert und die Schlussfolgerungen gewürdigt.

■ Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der bei diesen Transaktionen beigezogenen externen Sachverständigen beurteilt.

■ Unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die von den jeweiligen Sachverständigen verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, hinsichtlich ihrer Angemessenheit und Marktüblichkeit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.

■ Darüber hinaus haben wir beurteilt, ob die Angaben im Konzernanhang zu diesem Sachverhalt sowie zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angemessen sind.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

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

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

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers 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, 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 AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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 AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

■ Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

■ Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

■ Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.

■ Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit 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 erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum

Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

■ Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Bericht zum Konzernlagebericht

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

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

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

### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, 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 haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Konzernlagebericht festgestellt.

## Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Juni 2022 als Abschlussprüfer gewählt und am 11. Oktober 2022 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

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

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

## Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien, 27. März 2023

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar  
Wirtschaftsprüfer

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2022 verlief für die S IMMO AG trotz der anhaltenden weltpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen durchaus erfolgreich. Die Zahlen reflektieren eindrucksvoll die intensive Arbeit und die Kompetenz des S IMMO Teams: Ankäufe von gut vermieteten Immobilien, eine starke Like-for-like-Performance und eine deutliche Erhöhung der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung führten zu einem guten Ergebnis.

## Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr kam es zu personellen Veränderungen im Aufsichtsrat der S IMMO AG. Zum einen hat Christian Hager, bis dahin erster stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 01.06.2022 zurückgelegt. Am selben Tag wurde die Funktionsperiode von Manfred Rapf verlängert und Ulrich Steffen Ritter neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Zum anderen haben – vor dem Hintergrund der kontrollierenden Beteiligung der CPI Property Group S.A. an der S IMMO und dem Pflichtangebot – die Aufsichtsratsmitglieder Ewald Aschauer, Christian Böhm, Hanna Bomba, John Nacos und Manfred Rapf ihren Rücktritt als Aufsichtsratsmitglieder mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung am 06.09.2022 erklärt. Darüber hinaus wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung die Abberufung von Florian Beckermann, die Herabsetzung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von acht auf vier Mitglieder sowie die Wahl von Martin Němeček und John Verpeleti in den Aufsichtsrat der Gesellschaft beschlossen.

Der Aufsichtsrat bestand demnach per 31.12.2022 aus insgesamt sechs Mitgliedern – vier Kapitalmarktvertreter:innen und zwei Arbeitnehmervertreter:innen. Die aktuelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats und der einzelnen Ausschüsse ermöglicht in Bezug auf die Verteilung der Kompetenzen eine effiziente Wahrnehmung der übertragenen Aufgaben.

## Kapitalmarktvertreter:innen

- Karin Rest (Vorsitzende des Aufsichtsrats)
- Martin Němeček  
(1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Ulrich Steffen Ritter  
(2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- John Verpeleti



Karin Rest

## Arbeitnehmervertreter:innen

- Andreas Feuerstein
- Elisabeth Wagerer

Kurze Lebensläufe und Ausschussmitgliedschaften sowie Ausschussfunktionen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder sind im Teilkapitel Organe ab Seite 96 in diesem Bericht dargestellt.

## 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, beriet, unterstützte und überwachte den Vorstand bei der Geschäftsführung des Unternehmens. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat in den Sitzungen über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens sowie über strategische Überlegungen.

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 (unter anderem auch im Hinblick auf die gestiegene Inflation und Zinspolitik), das Risiko- und Chancenmanagement, die strategische Ausrichtung, relevante ESG-Themen sowie die Geschäftsentwicklung ausführlich diskutiert und erörtert. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich insbesondere auch mit dem Übernahmeangebot der CPI Property Group S.A. an die Aktionär:innen der S IMMO AG und einer angepas-

ten Strategie infolge der Übernahme durch die CPI. Durch die enge Zusammenarbeit mit der CPI soll die S IMMO AG von operativen Synergien profitieren.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 gab es neben Veränderungen im Aufsichtsrat auch Änderungen im Vorstand. Nach der außerordentlichen Hauptversammlung einigten sich der Aufsichtsrat und der Vorstandsvorsitzende Bruno Ettenauer auf eine Beendigung des Vorstandsmandats mit 06.09.2022. Die Funktionsperiode von Herwig Teufelsdorfer wurde bis zum 31.12.2025 verlängert. Mit Wirkung zum 11.10.2022 einigten sich der Aufsichtsrat und Friedrich Wachernig ebenfalls einvernehmlich auf die Auflösung seines Vorstandsvertrags. Gleichzeitig beschloss der Aufsichtsrat, Holger Schmidtmayr in den Vorstand zu berufen und mit den Agenden von Friedrich Wachernig zu betrauen.

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wird in seiner Tätigkeit von Ausschüssen des Aufsichtsrats unterstützt. Per 31.12.2022 gab es drei Ausschüsse: Prüfungsausschuss, Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss, seit 06.09.2022) und ESG-Ausschuss. Bis zum 06.09.2022 gab es den Nominierungs- und Vergütungsausschuss sowie den Strategieausschuss. Die Aufgaben, die Anzahl der Sitzungen und die Zusammensetzung der einzelnen Ausschüsse sind im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 90 nachzulesen.

Der Prüfungsausschuss hat den Vorschlag für die Wahl des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers vorbereitet. Dazu hat er sich die Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft (nachfolgend KPMG) 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 erneute Empfehlung zur Wahl von KPMG als (Konzern-)Abschlussprüfer abgegeben. Auf der 33. ordentlichen Hauptversammlung am 01.06.2022 wurde die KPMG zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt.

### Konzern- und Jahresabschluss 2022

Die KPMG hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31.12.2022 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Weiteres hat die KPMG festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2022 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2022. Darüber hinaus hat die KPMG festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2022 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2022 sowie der Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2022 in Übereinstimmung mit den IFRS-Bestimmungen, so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2022. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss zum 31.12.2022, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Vorschlag für die Gewinnverwendung vom Vorstand erhalten, eingesehen und geprüft. Ebenso hat der Prüfungsausschuss den nach International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2022 und den Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Die Prüfung erfolgte insbesondere durch Gespräche mit dem Vorstand und Erörterungen mit der KPMG. 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 geprüft, keine Beanstandungen festgestellt und dem Ergebnis der Abschlussprüfung zugestimmt. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss 2022, 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, dem konsolidierten Corporate-Governance-Bericht sowie mit dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einverstanden.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den nichtfinanziellen Bericht vom Vorstand erhalten, geprüft und erörtert und hat keinen Anlass für Beanstandungen festgestellt.

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

Abschließend darf ich mich beim Vorstand und dem Team der S IMMO für ihren täglichen Einsatz im abgelaufenen Jahr 2022 bedanken. Mein Dank gilt auch den ausgeschiedenen Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern für ihr Engagement und ihre Tätigkeit. Für das laufende Geschäftsjahr wünsche ich der gesamten Belegschaft, den Vorstandsmitgliedern und den Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft viel Erfolg. Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit.

Wien, im März 2023

Der Aufsichtsrat



Karin Rest, Vorsitzende



von links: Andreas Feuerstein, Elisabeth Wagerer, John Verpeleti, Karin Rest, Ulrich Steffen Ritter, Martin Němeček

# Corporate-Governance-Bericht

## 1. Klares Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beinhaltet Regeln sowie Grundsätze zu Transparenz und guter Unternehmensführung. Die S IMMO AG bekennt sich seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. Dieser ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance einsehbar. Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG erklären, unbeschadet der nachfolgend angeführten Abweichungen samt Begründungen, die vollständige Beachtung und Einhaltung der C-Regeln des ÖCGK.

### Abweichungen von C-Regeln:

Folgende C-Regeln des ÖCGK werden derzeit von der S IMMO AG nicht vollständig eingehalten:

**C-Regel Nr. 41:** „Der Aufsichtsrat richtet einen Nominierungsausschuss ein.“

Der Aufsichtsrat hat die Kompetenz zur Bestellung, Verlängerung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands. Dies zählt

zu seinen Kernaufgaben. Die damit verbundenen Pflichten treffen grundsätzlich sämtliche Aufsichtsratsmitglieder zu gleichen Teilen. Daher sollten diese grundsätzlich auch im gleichen Ausmaß an der Entscheidungsfindung beteiligt sein.

**C-Regel Nr. 49:** „Die Gesellschaft veröffentlicht im Geschäftsbericht Gegenstand und Entgelt von gemäß L-Regel 48 zustimmungspflichtigen Verträgen. Eine Zusammenfassung gleichartiger Verträge ist zulässig.“

Gemäß § 95 Abs. 5 Z 12 AktG bedürfen Verträge mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen zu einer Leistung gegen ein nicht geringfügiges Entgelt verpflichten, der Zustimmung des Aufsichtsrats. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Mitglied des Aufsichtsrats ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Gesellschaft hat zu marktüblichen Bedingungen Verträge mit Unternehmen, in denen Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr

Organfunktionen ausübten, abgeschlossen. Details und Entgelt dieser Vereinbarungen werden aus geschäftspolitischen und Wettbewerbsgründen grundsätzlich nicht veröffentlicht. Geschäfte mit nahestehenden Rechtsträgern werden gegebenenfalls gemäß § 95a Abs 5 AktG auf der Website unter [www.simmoag.at/investor-relations/corporate-governance.html](http://www.simmoag.at/investor-relations/corporate-governance.html) bekannt gegeben bzw. im Anhang, Kapitel 5.6. beschrieben.

**C-Regel Nr. 62:** „Die Einhaltung der C-Regeln des Kodex hat die Gesellschaft regelmäßig, mindestens alle drei Jahre, durch eine externe Institution evaluieren zu lassen und über das Ergebnis im Corporate Governance Bericht zu berichten.“

Die Gesellschaft lässt die Einhaltung der C-Regeln nicht durch eine externe Institution evaluieren. Vorstand und Aufsichtsrat erachten die Beauftragung eines Unternehmens mit einer solchen Evaluierung für die Verhältnisse der Gesellschaft als nicht erforderlich.

## 2. Zusammensetzung der Organe

### Vorstand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Vorstandsteam der S IMMO AG neu aufgestellt. Der Vorstandsvertrag von Bruno Ettenauer wurde mit Wirkung zum 06.09.2022 einvernehmlich beendet. Der Vorstand bestand somit aus den beiden verbleibenden Vorstandsmitgliedern Friedrich Wachernig und Herwig Teufelsdorfer. Am 11.10.2022 wurde der Vorstandsvertrag von Friedrich Wachernig ebenfalls aufgelöst. Gleichzeitig wurde Holger Schmidmayr in den Vorstand berufen. Per 31.12.2022 bestand der Vorstand demnach aus zwei Mitgliedern. Die Organübersicht im Kapitel Organe dieses Berichts enthält nähere Informationen zu den Mitgliedern des Vorstands sowie deren Ressortverteilung. Die Vorstandsmitglieder informieren einander regelmäßig über alle wichtigen Vorgänge und Geschäftsfälle und diskutieren den aktuellen Geschäftsverlauf. Daneben pflegen die Vorstandsmitglieder einen ständigen Informationsaustausch mit den jeweils verantwortlichen Führungskräften der Fachabteilungen.

### Aufsichtsrat

Per 31.12.2022 bestand der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern – vier Kapitalmarktvertreter:innen und zwei Arbeitnehmervertreter:innen. Die Organübersicht im Kapitel Organe gibt Informationen zu den Aufsichtsratsmitgliedern, ihren Funktionen im

Informationen zur  
Corporate Governance:  
[www.simmoag.at/cgk](http://www.simmoag.at/cgk)  
[www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)

Aufsichtsrat und gegebenenfalls in den einzelnen Aufsichtsratsausschüssen, zur hauptberuflichen Tätigkeit sowie weiteren Aufsichtsratsmandaten.

## Qualifikationsmatrix für den Aufsichtsrat

	Sektoren				Themen			
	Mandat seit	Mandat bis	Immobilien	Kapitalmarkt	Finance	Executive Experience	Recht	ESG
Karin Rest	2018	2023	XX	X	X	XX	XXX	XX
Martin Němeček	2022	2026	XXX	XX	XX	XXX	XXX	X
Ulrich Steffen Ritter	2022	2026	XX(X)	XX	XXX	XX	X	X
John Verpeleti	2022	2026	XXX	X	XX	XX	X	X(X)

### Evaluierung der Aufsichtsrats-tätigkeit

Die S IMMO AG führt interne Evaluationen zur Aufsichtsratsarbeit durch. Im Berichtsjahr führte der Aufsichtsrat eine Selbstevaluierung mittels Fragebogen durch, mit dem Ziel, die Effizienz und Effektivität der Aufsichtsrats-tätigkeit zu überprüfen und in Folge Maßnahmen abzuleiten. Dabei wurden insbesondere die Zusammensetzung und Tätigkeiten des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sowie die Zusammenarbeit mit dem Vorstand bewertet. Das Evaluationsergebnis zeigt, dass die Tätigkeit des Aufsichtsrats als gut bis sehr gut bewertet wird.

### Kriterien für die Unabhängigkeit

Der Aufsichtsrat der S IMMO AG hat gemäß C-Regel Nr. 53 des Österreichischen Corporate Governance Kodex folgende Kriterien für die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder festgelegt:

- Das Aufsichtsratsmitglied soll in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der S IMMO AG oder eines Tochterunternehmens der S IMMO AG gewesen sein.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll zur S IMMO AG oder einem Tochterunternehmen der S IMMO AG kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im letzten Jahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel Nr. 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der S IMMO AG, Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft gewesen sein.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft sein, in der ein Vorstandsmitglied der S IMMO AG Aufsichtsratsmitglied ist.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat angehören. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglie-

der, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.

- Das Aufsichtsratsmitglied soll kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährte, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Nefte) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Von den per 31.12.2022 amtierenden Aufsichtsratsmitgliedern haben sich drei der vier Kapitalvertreter:innen im Aufsichtsrat für unabhängig im Sinne der C-Regel Nr. 53 erklärt. Martin Němeček hat sich auf Grund seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied bei der CPI Property Group S.A. für nicht unabhängig erklärt.

## 3. Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Zusammenarbeit zwischen den beiden Gremien erfolgt auf Basis der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung.

Der Vorstand leitet das Unternehmen, seine Kompetenzverteilung ist in der Organübersicht dargestellt. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Belange der Geschäftsentwicklung und informiert ihn über strategische Überlegungen. Gemeinsam verfolgen sie 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.

In den Aufsichtsratssitzungen werden die Geschäftsführung, die Finanzlage der Gesellschaft, die Strategie und Geschäftsentwicklung, ESG-Themen sowie das Risikomanagement erörtert. Investitionsvorhaben ab einer bestimmten Wertgrenze

unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Per 31.12.2022 bestand der Aufsichtsrat aus vier Kapitalmarktvertreter:innen und aus zwei Arbeitnehmervertreter:innen – in Summe aus sechs Mitgliedern.

Das Gesamtgremium hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet, welche nachstehend aufgelistet sind. Im Berichtsjahr 2022 fanden neun 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 (eine detaillierte Aufstellung über die Anwesenheiten im abgelaufenen Geschäftsjahr findet sich untenstehend). Darüber hinaus wurden neun Umlaufbeschlüsse im Aufsichtsrat und ein Umlaufbeschluss im Nominierungs- und Vergütungsausschuss schriftlich gefasst.

## Die 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 31.12.2022 aus folgenden Mitgliedern: Ulrich Steffen Ritter (Vorsitzender), Martin Němeček und Andreas Feuerstein (Arbeitnehmervertreter). Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss dreimal.

### Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten – Vergütungsausschuss (seit 06.09.2022)

Das Aufgabengebiet des Ausschusses umfasst die Verhandlungen der Verträge mit den Vorstandsmitgliedern sowie die Vergütungspolitik des Vorstands und des Aufsichtsrats. Per 31.12.2022 bestand der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten aus der Vorsitzenden Karin Rest und Martin Němeček.

### 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. Die Ermittlung der Auswirkungen der Organisation auf Wirtschaft, Umwelt und Menschen erfolgte im Jahr 2021 im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse gemeinsam mit unterschiedlichen Stakeholder:innen der Gesellschaft. Der ESG-Ausschuss bekommt im Rahmen seiner Sitzungen ausführliche Darstellungen der ESG-Prozesse vom Vorstand und der verantwortlichen Führungskraft, hinterfragt diese kritisch und gibt bei größeren strategischen Entscheidungen seine Zustimmung. Der ESG-Ausschuss setzte sich zum 31.12.2022 aus

folgenden Mitgliedern zusammen: Karin Rest (Vorsitzende), John Verpeleti und Elisabeth Wagerer (Arbeitnehmervertreterin). Im Berichtsjahr 2022 tagte der ESG-Ausschuss zweimal. Die 2022 vom Vorstand beschlossene ESG-Strategie wurde dem ESG-Ausschuss vorab ausführlich präsentiert und anhand des Feedbacks des Ausschusses überarbeitet. Die Maßnahmen, die im Zuge dieser ESG-Strategie definiert wurden, werden von der verantwortlichen Führungskraft in enger Abstimmung mit dem Vorstand laufend dokumentiert, überwacht und im Rahmen der zumindest halbjährlich stattfindenden Sitzungen ausführlich an den ESG-Ausschuss berichtet. Dieser hat die Kompetenz, die laufenden Prozesse und Umsetzungsschritte auf Wunsch auch detaillierter zu kontrollieren.

### Nominierungs- und Vergütungsausschuss (bis 06.09.2022)

Bis zum 06.09.2022 gab es den Nominierungs- und Vergütungsausschuss. In seinen Aufgabenbereich fielen das Verhandeln, Abschließen und Ändern von Verträgen mit Vorstandsmitgliedern. Er bereitete die Grundsätze für die Vergütung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder vor und unterbreitete dem Gesamtaufichtsrat Vorschläge zur Besetzung freierwerdender Mandate im Vorstand und Aufsichtsrat. Bis zu seinem Aufgehen in den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss) bestand der Nominierungs- und Vergütungsausschuss aus folgenden Mitgliedern: Karin Rest (Vorsitzende), Christian Hager (stellvertretender Vorsitzender bis 01.06.2022), Manfred Rapf (stellvertretender Vorsitzender seit 10.06.2022), Florian Beckermann (seit 10.06.2022) und Andreas Feuerstein (Arbeitnehmervertreter). Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2022 einmal.

### Strategieausschuss (bis 06.09.2022)

Die Aufgabenbereiche des Strategieausschusses umfassten die Vorbereitung und Evaluierung von Entscheidungen der allgemeinen Geschäftspolitik und die Vorbereitung von Entscheidungen des Aufsichtsrats, die für die Gesellschaft strategisch bedeutsam sind. Zum Zeitpunkt der Auflösung am 06.09.2022 hatte der Strategieausschuss folgende Mitglieder: Karin Rest (Vorsitzende), Christian Hager (stellvertretender Vorsitzender bis 01.06.2022), Christian Böhm (stellvertretender Vorsitzender seit 10.06.2022), Florian Beckermann, Hanna Bomba, Ulrich Steffen Ritter (seit 10.06.2022) und Elisabeth Wagerer (Arbeitnehmervertreterin). Der Strategieausschuss tagte im Geschäftsjahr 2022 einmal. Die Aufgaben des Strategieausschusses wurden ab dem 06.09.2022 vom gesamten Aufsichtsrat übernommen.

### Anwesenheiten 2022 (Präsenzveranstaltung und via Telefon oder Videokonferenz)

Der folgenden Tabelle können die individuellen Anwesenheiten der Aufsichtsratsmitglieder bei Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen entnommen werden.

## 1. Halbjahr 2022

Name	ARS 17.02.2022	ARS 21.04.2022	PA 21.04.2022	NomVA 27.04.2022	ARS 10.06.2022	ESG 30.06.2022
E. Aschauer	1	1	1		1	
F. Beckermann (2. Stellv. seit 10.06.2022)	1	1			1	
C. Böhm	1	1	1		1	
H. Bomba	1	1			1	1
C. Hager (bis inkl. 01.06.2022)	1	1		1		
J. Nacos	1	1	1		1	
M. Rapf (1. Stellv. seit 10.06.2022, vorher 2. Stellv.)	1	1	1	1	1	
K. Rest (Vorsitzende)	1	1		1	1	1
U. Ritter (seit 01.06.2022)					1	
A. Feuerstein (Arbeitnehmervertreter)	1	1		1	1	
H. Schmidtmayr (Arbeitnehmervertreter)	1	1	1		1	
E. Wagerer (Arbeitnehmervertreterin)	1	1			1	1

## 2. Halbjahr 2022

Name	StA 13.07. 2022	ARS 21.07. 2022	ARS 27.07. 2022	ARS 06.09. 2022	ARS 15.09. 2022	ARS 11.10. 2022	PA 11.10. 2022	ARS 24.11. 2022	PA 24.11. 2022	ESG 24.11. 2022
E. Aschauer (bis inkl. 05.09.2022)		1	1							
F. Beckermann (2. Stellv. seit 10.06.2022 bis inkl. 05.09.2022)	1	1	1							
C. Böhm (bis inkl. 05.09.2022)	1	1	1							
H. Bomba (bis inkl. 05.09.2022)	Ent- schuldigt	Ent- schuldigt	1							
J. Nacos (bis inkl. 05.09.2022)		Ent- schuldigt	Ent- schuldigt							
M. Němeček (1. Stellv. seit 06.09.2022)				1	1	1	1	1	1	
M. Rapf (1. Stellv. seit 10.06.2022 bis inkl. 05.09.2022)		1	1							
K. Rest (Vorsitzende)	1	1	1	1	1	1		1		1
U. Ritter (ab 01.06.2022 Mitglied, ab 06.09.2022 2. Stellv.)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
J. Verpeleti (ab 06.09.2022)				1	1	1		1		1
A. Feuerstein (Arbeitnehmervertreter)		1	1					1	1	
H. Schmidtmayr (Arbeitnehmervertreter bis inkl. 11.10.2022)		1	1	1	1	1	1			
E. Wagerer (Arbeitnehmervertreterin)	1	1	1	1	1	1		1		1

ARS=Aufsichtsratssitzung

ESG=ESG-Ausschusssitzung

NomVA=Nominierungs- und Vergütungsausschusssitzung

PA=Prüfungsausschusssitzung

StA=Strategieausschusssitzung

■ Kein Mitglied bzw. zu diesem Zeitpunkt noch nicht oder nicht mehr Mitglied des Aufsichtsrats bzw. des betroffenen Ausschusses

#### 4. Diversitätskonzept und Maßnahmen zur Förderung von Frauen

Vielfalt und Chancengleichheit bilden wesentliche Kernpunkte der Unternehmensphilosophie der S IMMO. Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern, und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen. Die S IMMO achtet darauf, Frauen bei der Besetzung von leitenden Positionen verstärkt zu berücksichtigen. In der S IMMO Gruppe (exklusive Hotels im Eigenbetrieb) lag der Anteil der weiblichen Arbeitskräfte bei 53,0 % und der weiblichen Führungskräfte (exklusive Vorstand) bei 42,9 % per 31.12.2022.

Darüber hinaus ermöglicht das Unternehmen flexible, an die Bedürfnisse der Mitarbeiter:innen angepasste Arbeitszeitleösungen. Zum Stichtag 31.12.2022 waren 18,2 % aller Angestellten teilzeitbeschäftigt.

Der Aufsichtsrat achtet bei der Nominierung vor allem auf das Vorhandensein größtmöglicher fachlicher Kompetenzen sowie internationale Erfahrung. Zudem wird auf eine vielseitige Zusammensetzung im Hinblick auf berufliche Qualifikation und Ausbildungshintergrund, unabhängig vom Geschlecht, sowie auf einen überwiegenden Anteil an unabhängigen Aufsichtsratsmitgliedern und eine Berücksichtigung aller Aktionärsinteressen geachtet. Die Wahl der Aufsichtsratskandidat:innen erfolgt durch die in der Hauptversammlung stimmberechtigten Aktionär:innen.

Den gesetzlichen Anforderungen einer Frauenquote von 30 % folgend, müssen zwei Mitglieder des Aufsichtsrats weiblich sein. Diese Anforderungen erfüllte die S IMMO zum 31.12.2022.



Herwig Teufelsdorfer



Holger Schmidtmayr

# Vorstand



## Herwig Teufelsdorfer

Mitglied des Vorstands

Geboren: 17.03.1969  
Bestellt bis: 31.12.2025  
Erstmalig bestellt: 12.04.2021

Verantwortlich für Controlling & Finance/IKS, Investor Relations/  
Public Relations/Marketing, Recht, Revision, Investments,  
Organisation/IT, Digitalisierung/ESG | Märkte: Deutschland

Nach dem Studium des Wirtschaftsingenieurwesens für Maschinenbau an der TU Graz startete Herwig Teufelsdorfer als Unternehmensberater bei der GCI Management. Danach folgten mehrere Führungspositionen bei der Vivico Real Estate GmbH und Bundesimmobiliengesellschaft (BIG). Anschließend war er Geschäftsführer in der Bank Austria Real Invest AM GmbH, Vorstand der IVG Austria AG und der börsennotierten BUWOG AG. Zuletzt war er geschäftsführender Gesellschafter der 21st Real Estate GmbH in Berlin, bevor er in den Vorstand der S IMMO AG berufen wurde.

---

Bis 06.09.2022

## Bruno Ettenauer

Vorstandsvorsitzender

Geboren: 25.01.1961  
Erstmalig bestellt: 15.03.2021

Verantwortlich für Finanzen, Investor Relations/Public Relations/  
Marketing, Recht/Compliance, Revision



## Holger Schmidmayr

Mitglied des Vorstands

Geboren: 06.05.1966  
Bestellt bis: 10.10.2024  
Erstmalig bestellt: 11.10.2022

Verantwortlich für Projektentwicklung, Asset Management,  
Personal, Finanzierung & Treasury, Risk Management,  
Compliance | Märkte: Österreich, CEE

Nach Abschluss der Studien Rechtswissenschaften und Internationale Betriebswirtschaftslehre war Holger Schmidmayr in der GiroCredit und der Erste Bank als Bankjurist, im Kreditgeschäft und im Structured Finance tätig. 2001 wechselte Holger Schmidmayr in die S IMMO AG und leitete als Prokurist den Aufbau des Immobilienportfolios und des Asset Managements in CEE. Von 2004 bis 2013 war er Mitglied des Vorstands der S IMMO. Danach war er Unternehmensberater und kehrte im Jahr 2019 wieder als Verantwortlicher für Risk und Compliance in die S IMMO zurück, wo er 2022 in den Vorstand berufen wurde.

---

Bis 11.10.2022

## Friedrich Wachernig

Mitglied des Vorstands

Geboren: 28.06.1966  
Erstmalig bestellt: 15.11.2007

Verantwortlich für Projektentwicklung, Asset Management,  
Personal | Märkte: Österreich und CEE

# Aufsichtsrat

Name (Geburtsjahr)	Funktion	Haupttätigkeit	Erstbe- stellung (Ende der laufenden Funktions- periode)	Aufsichts- ratsmandate in börsenno- tierten Unter- nehmen	Weitere Aufsichtsrats- mandate in inländischen und ausländischen Unternehmen	Sonstige Mandate
<b>per 31.12.2022</b>						
<b>Kapitalmarktvertreter:in</b>						
<b>Karin Rest (1972)</b>	Vorsitzende des Aufsichtsrats; Vorsitzende des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten (seit 06.09.2022); Vorsitzende des Nominierungs- und Vergütungs- ausschusses (bis 06.09.2022); Vorsitzende des ESG-Ausschus- ses; Vorsitzende des Strategie- ausschusses (bis 06.09.2022)	Geschäftsführerin der VAMED-KMB Kranken- hausmanagement und Betriebsführungsges. m.b.H. (seit 01.06.2020)	03.05.2018 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2023)	Flughafen Wien AG (seit 30.04.2013)	Vorsitzende des Aufsichtsrats der Wien Holding GmbH (seit 03.07.2017); Wiener Stadtwerke GmbH (seit 16.04.2015)	
<b>Martin Němeček (1975)</b>	1. stellvertretender Vorsitzen- der des Aufsichtsrats (seit 06.09.2022); Mitglied des Ausschusses für Vorstandsan- gelegenheiten (seit 06.09.2022); Mitglied des Prüfungsausschus- ses (seit 06.09.2022)	CEO und Managing Director der CPI Property Group S.A. (seit 2014)	06.09.2022 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)	Stellvertre- tender Vorsit- zender des Aufsichtsrats der IMMO- FINANZ AG (seit 31.03. 2022)		
<b>Ulrich Steffen Ritter (1959)</b>	2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 06.09.2022); Vorsitzender des Prüfungsausschusses (seit 06.09.2022); stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsaus- schusses (von 10.06.2022 bis 06.09.2022); Mitglied des Strate- gieausschusses (von 10.06.2022 bis 06.09.2022)	Geschäftsführer und Gesell- schafter der JUCA GmbH in Deutschland (seit Februar 2006)	01.06.2022 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)			
<b>John Verpeleti (1956)</b>	Mitglied des Aufsichtsrats; Mit- glied des ESG-Ausschusses (seit 06.09.2022)	Externer Berater, Tomlin Kft.; Externer Berater, CEE Real Estate	06.09.2022 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)			
<b>Arbeitnehmervertreter:in</b>						
<b>Andreas Feuerstein<sup>1</sup> (1964)</b>	Mitglied des Aufsichtsrats; als Arbeitnehmervertreter in den Prü- fungsausschuss (seit 12.10.2022) und in den Nominierungs- und Vergütungsausschuss (bis 06.09.2022) entsendet	Investor Relations Director bei der S IMMO AG (seit 2019); bei der S IMMO AG seit 2002	22.10.2021 (unbefristet bestellt)			
<b>Elisabeth Wagerer (1980)</b>	Mitglied des Aufsichtsrats; als Arbeitnehmervertreterin in den ESG-Ausschuss und in den Strate- gieausschuss (bis 06.09.2022) entsendet	Leitung Unternehmens- kommunikation/Investor Relations und Pressespre- cherin (seit 2016); bei der S IMMO AG seit 2010	26.01.2021 (unbefristet bestellt)			

<sup>1</sup> Im Zeitraum vom 06.09.2022 bis inkl. 11.10.2022 war Andreas Feuerstein nicht Mitglied des Aufsichtsrats.

Name (Geburtsjahr)	Funktion	Haupttätigkeit	Erst- bestellung	Aufsichts- ratsmandate in börsenno- tierten Unter- nehmen	Weitere Aufsichtsrats- mandate in inländischen und ausländischen Unternehmen	Sonstige Mandate
<b>Ausgeschieden während des Jahres 2022</b>						
<b>Kapitalmarktvertreter:in bis 06.09.2022</b>						
<b>Manfred Rapf (1960)</b>	1. stellvertretender Vorsitzen- der des Aufsichtsrats (seit 10.06.2022); 2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 10.06.2022); Vorsitzender des Prüfungs- ausschusses (bis 10.06.2022); stellvertretender Vorsitzender des Nominierungs- und Vergütungs- ausschusses (ab 10.06.2022)	Selbstständiger Aktuar (seit über 30 Jahren)	08.06.2017			
<b>Florian Beckermann (1976)</b>	Mitglied des Aufsichtsrats; 2. stellvertretender Vorsitzen- der des Aufsichtsrats (seit 10.06.2022); Mitglied des Stra- tegieausschusses; Mitglied des Nominierungs- und Vergütungs- ausschusses (ab 10.06.2022)	Geschäftsführender Vorstand des Interessen- verbands für Anleger (seit 2020); Geschäftsführer der RE-STRUCTURE Business Consulting GmbH (seit 2014)	14.10.2021			
<b>Ewald Aschauer (1982)</b>	Mitglied des Aufsichtsrats; Vorsit- zender des Prüfungsausschusses (seit 10.06.2022); stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsaus- schusses (bis 10.06.2022)	Professor an der Wirtschafts- universität Wien, Leiter der Abteilung Unternehmens- rechnung und Revision (seit 2020); Professor am Institut für Rechnungswesen und Wirtschaftsprüfung an der Johannes Kepler Universität Linz (seit 2014)	14.10.2021		Aufsichtsrat der Egger Holzwerkstof- fe (seit 2018; Leiter des Prüfungsaus- schusses seit 2019)	Mitglied des Stiftungsrats des ORF (seit 2018); Vorsitzender des Beirats der COFAG (seit 2020)
<b>Hanna Bomba (1978)</b>	Mitglied des Aufsichtsrats; Mitglied des Strategieausschus- ses; Mitglied des ESG-Ausschus- ses	Managing Director der Huber Shop GmbH (AT und DE – seit 20.10.2020); Geschäftsführende Ge- sellschafterin bei Be Retail GmbH – Unternehmensbera- tung (seit 02.02.2018); Ow- ner & Coach bei BeMySelf Holistic Coaching (seit 01.12.2019)	03.05.2018		Erste Immobilien Kapitalanlagegesell- schaft m. b. H. (seit 01.08.2019)	
<b>Christian Böhm (1958)</b>	Mitglied des Aufsichtsrats; stellvertretender Vorsitzender des Strategieausschusses (seit 10.06.2022); Mitglied des Prü- fungsausschusses	Vorsitzender des Vorstands der APK Pensionskasse AG (seit 2002); Mitglied des Vor- stands der APK Pensions- kasse AG (seit 1990)	14.10.2021		Vorsitzender des Aufsichtsrats der APK Versicherung AG (seit 2015); Vorsitzender des Aufsichtsrats der APK Vorsorgekasse AG (seit 2015)	Obmann- Stellvertreter des Fachver- bands der Pensionskassen (seit 2010); Mitglied des Direktoriums bei Pensions- Europe in Brüssel (seit 2004)
<b>John Nacos (1967)</b>	Mitglied des Aufsichtsrats; Mit- glied des Prüfungsausschusses	Co-Geschäftsführer und CIO der Aggregate Holdings S.A. (seit 2021)	14.10.2021			
<b>Kapitalmarktvertreter bis 01.06.2022</b>						
<b>Christian Hager (1967)</b>	1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; stellvertretender Vorsitzender des Nominierungs- und Vergütungsausschusses; stellvertretender Vorsitzender des Strategieausschusses	Vorstandsmitglied der KREMSEER BANK und Sparkassen AG (seit 01.09.2008)	23.06.2009			
<b>Arbeitnehmervertreter bis inklusive 11.10.2022</b>						
<b>Holger Schmidtmayr (1966)</b>	Mitglied des Aufsichtsrats; als Arbeitnehmervertreter in den Prüfungsausschuss entsendet (bis 12.10.2022)	Mitglied des Vorstands der S IMMO AG (seit 12.10.2022); Compliance Officer bei der S IMMO AG (von 2019 bis 12.10.2022)	26.01.2021			

# Nichtfinanzieller Bericht

## Vorwort

Dass ESG und Nachhaltigkeit aus keinem bekannten Wirtschaftszweig mehr weggedacht werden können und die Themen laufend an Aktualität und Dringlichkeit gewinnen, ist längst kein Geheimnis mehr. Auch die S IMMO hat in den letzten zwei Jahren ihre Bemühungen in diesem Bereich umfangreich intensiviert. Im Jahr 2021 stand die systematische und strukturelle Verankerung der Nachhaltigkeit im Vordergrund. So wurde eine ESG-Stabstelle geschaffen, das Ressort direkt in die Verantwortung des Vorstands gelegt und im Aufsichtsrat ein ESG-Ausschuss etabliert. ESG steht dabei im Englischen für Environment, Social und Governance, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, und fasst somit drei große Teilbereiche des modernen Nachhaltigkeitsmanagements in Unternehmen zusammen. Darauf aufbauend haben wir uns im Jahr 2022 intensiv mit der Definition einer ESG-Strategie sowie mit der

Festlegung der entsprechenden Maßnahmen und Ziele beschäftigt. Darüber hinaus wurde ein Leitbild formuliert, das die Eckpfeiler unserer Bestrebungen verankert.

Der verantwortungsvolle Umgang mit unserer Umwelt ist seit vielen Jahren Bestandteil der strategischen und operativen Ausrichtung der S IMMO. Das Unternehmen verfolgt das Ziel einer ressourcenschonenden, emissionsarmen und nutzerfreundlichen Gestaltung der Immobilien. Gleichzeitig nehmen wir nicht nur als Arbeitgeberin eine wichtige Rolle in der Gesellschaft ein, sondern erfüllen mit unseren Immobilien das Grundbedürfnis der Menschen nach Lebens-, Arbeits- und Wohnraum. Unser Anspruch beschränkt sich nicht auf Arbeitsstandards, Diversität und Vergütung innerhalb unseres Unternehmens, sondern erfordert auch gesellschaftliches und lokales Engagement. Der nachhaltige und integre Umgang mit dem uns zur Verfügung gestellten Kapital ist wesentlicher Teil unseres unternehmeri-



Herwig  
Teufelsdorfer

schen Selbstverständnisses. Somit sind wir als börsennotierte Gesellschaft zu jedem Zeitpunkt unseren Aktionär:innen verpflichtet, aber natürlich auch allen anderen Stakeholder:innen gegenüber stets in der Verantwortung.

Auf diesem Grundverständnis baut unsere ESG-Strategie auf. Gestaffelt in die drei Kernbereiche „Umwelt“, „Soziales“ und „Governance“ haben wir insgesamt 49 Ziele sowie die dazugehörigen Maßnahmen und Kennzahlen definiert. Im Umweltbereich streben wir eine Senkung der Energie- und Wasserintensität sowie der immobilienbezogenen Treibhausgasemissionen, einen kompletten Umstieg auf Strom aus erneuerbaren Energiequellen und die Förderung von umweltfreundlicher Mobilität an. Im Bereich „Soziales“ haben wir uns zu einem Frauenanteil von 50 % bei Mitarbeiter:innen und Führungskräften verpflichtet. Außerdem möchten wir die Einführung von verbindlichen Green Leases bei Neuabschluss von Mietverträgen vorantreiben und jährlich die Zufriedenheit unserer Mieter:innen erheben. Darüber hinaus sind die Gesundheitsvorsorge und die Weiterbildung unseres Teams Teil der Kernziele. Im Bereich „Governance“ steht die Etablierung eines nachhaltigen Lieferkettenmanagements genauso am Programm wie regelmäßige Compliance-Schulungen und eine stärkere Ausrichtung der Vorstandsvergütung an ESG-Kriterien. Alle weiteren Ziele, die ausführlich definierten Maßnahmen und Kennzahlen sowie die jeweilige Terminierung finden Sie auf Seite 104 dieses nichtfinanziellen Berichts.

Wir haben uns ausführlich mit Risiken im Zuge des Klimawandels beschäftigt und unser konzernweites Risikomanagement in diesem Punkt umfangreich erweitert. Details dazu sind im Risikomanagementbericht ab Seite 16 dargestellt.

Klar ist, dass die aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten auch im Bereich der Nachhaltigkeit für Herausforderungen sorgen. Außerdem ist das regulatorische Umfeld nach wie vor sehr dynamisch und schnellen Veränderungszyklen unterworfen. Diesem Umstand versuchen wir durch laufende Adaptierung im Unternehmen Rechnung zu tragen. Der Weg hin zu einem schonenden Umgang mit unseren Ressourcen, der Umwelt und der Gesellschaft in ihrer Ganzheit ist nicht immer einfach, aber mittlerweile alternativlos. Uns treibt die tiefe Überzeugung, dass jede Änderung und jede Maßnahme wesentlich sind und es die Anstrengung aller erfordert, die notwendige Kehrtwende zu schaffen.

## Regulatorik, Prinzipien und Standards

Seit dem Geschäftsjahr 2017 veröffentlicht die S IMMO jährlich einen nichtfinanziellen Bericht. Darin werden Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer:innen- und Sozialbelangen für die von der S IMMO als wesentlich definierten Themen sowie zur Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung gemacht. Dabei setzt die S IMMO die gesetzlichen Vorgaben des § 267a Unternehmensgesetzbuch (UGB) im

Sinne des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG) vollinhaltlich um. Außerdem werden Angaben und Kennzahlen gemäß der EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) offengelegt.

Die S IMMO verpflichtet sich zur Einhaltung nationaler, internationaler sowie unternehmenseigener Prinzipien. Die S IMMO bekennt sich seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex, welcher auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance einsehbar ist. Details zur Umsetzung des Kodex innerhalb der S IMMO befinden sich im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 90.

Auf internationaler Ebene setzt das Unternehmen unterschiedliche Rahmenwerke zur Wahrung der Menschenrechte um. Details zum Umgang der S IMMO mit Menschenrechtsthematiken, insbesondere zum Umfang und den Inhalten sowie zur organisatorischen und prozessualen Umsetzung, lassen sich dem Kapitel Menschenrechte ab Seite 109 sowie der Organisationsrichtlinie zu Menschenrechten unter [www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance](http://www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance) entnehmen. Des Weiteren gilt innerhalb der S IMMO ein Verhaltenskodex für alle Organe und Mitarbeiter:innen des Unternehmens, welcher neben Menschenrechtsthematiken auch Compliance-relevante und umweltbezogene Inhalte aufweist. Dieser Kodex, welcher unter [www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance](http://www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance) öffentlich zugänglich ist, ist für alle Organe und Mitarbeiter:innen verpflichtend, und es erfolgen seit diesem Berichtsjahr jährliche Schulungen zu den Inhalten.

Der Vorstand der S IMMO hat die Verpflichtung des Unternehmens zu diesen Prinzipien genehmigt und unterstützt diese vollumfänglich. Zum aktuellen Zeitpunkt gelten diese Rahmenwerke nur für die S IMMO und alle vollkonsolidierten Tochterunternehmen. Eine Ausweitung auf externe Geschäftsbeziehungen soll erarbeitet werden.

Zur Förderung der Transparenz und Vergleichbarkeit von Strategien, Maßnahmen und Ergebnissen im Bereich der Nachhaltigkeit wendet die S IMMO seit Veröffentlichung des Berichts über das Geschäftsjahr 2021 internationale Rahmenwerke für ihre nichtfinanziellen Offenlegungen an. Im Einklang mit ihrer ESG-Strategie erstellt und veröffentlicht die S IMMO deshalb einmal jährlich einen nichtfinanziellen Bericht in Übereinstimmung mit den jeweils aktuell gültigen Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Der GRI-Index gibt einen Überblick über die in diesem Bericht angewendeten Standards und die Kapitel, in denen sich die entsprechenden Angaben dazu befinden (ab Seite 148).

Darüber hinaus erfolgen Offenlegungen im Einklang mit den Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) und der EPRA Sustainability Best Practices Recommenda-

tions (EPRA sBPR). Die EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen befinden sich ab Seite 152. Die Anwendung weiterer Standards bei der nichtfinanziellen Berichterstattung wird laufend auf Relevanz und Umsetzbarkeit geprüft.

## Berichtsumfang und -grenzen

Das Unternehmen veröffentlicht den nichtfinanziellen Bericht jährlich als Teil des Geschäftsberichts. Der Berichtszeitraum des vorliegenden Berichts ist ident mit jenem der Finanzberichterstattung und erstreckt sich somit von 01.01.2022 bis 31.12.2022. Der Bericht umfasst die Kennzahlen für das Berichtsjahr und wo möglich für das Vorjahr. Die S IMMO bemüht sich, die nichtfinanzielle Berichterstattung zukünftig auf zwei vorangegangene Zeiträume auszuweiten, um eine bessere Nachvollziehbarkeit der Kennzahlenentwicklung zu ermöglichen. Wesentliche Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag (31.12.2022) und dem Redaktionsschluss dieses Berichts (20.03.2023) werden im Anhang zum Konzernabschluss in Kapitel 5.7. dargestellt. Der vorliegende Bericht wurde am 30.03.2023 veröffentlicht.

Der vorliegende nichtfinanzielle Bericht wurde nach dem Ansatz der operativen Kontrolle (im Sinne der nichtfinanziellen Berichterstattung) erstellt und weicht somit vom Bericht des Vorjahres ab, welcher gemäß dem Grundsatz der finanziellen Kontrolle verfasst wurde. Die Entscheidung, den Berichtsansatz zu wechseln ist damit begründet, dass damit eine höhere Transparenz und Vergleichbarkeit mit der nichtfinanziellen Berichterstattung der beiden kontrollierenden Aktionärinnen der S IMMO AG – IMMOFINANZ AG und CPI Property Group S.A. – ermöglicht wird, welche beide nach operativer Kontrolle berichten.

An der Grundgesamtheit des Berichtsumfangs ergibt sich daraus keine Änderung. Dieser umfasst die S IMMO und alle Tochtergesellschaften, in denen die S IMMO bestimmenden Einfluss auf operative Entscheidungen nehmen kann. Dies sind wie im Vorjahr alle vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe ab Seite 35).

Die beiden Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott werden durch vollkonsolidierte Tochtergesellschaften in Form von Managementverträgen betrieben. Die S IMMO hat bei zahlreichen operativen Tätigkeiten im Rahmen des Hotelmanagements einen kontrollierenden Einfluss und kann insbesondere im Hinblick auf Umweltfaktoren eine operative Kontrolle ausüben. Die Mitarbeiterführung des Hotelpersonals obliegt aber ausschließlich dem jeweiligen Hotelmanagement und wird nicht von der S IMMO gesteuert. Somit fallen die Mitarbeiter:innen der beiden Hotelgesellschaften nicht unter den Ansatz der operativen Kontrolle und sind daher bei personalbezogenen Kennzahlen im Sinne der nichtfinanziellen Berichterstattung abweichend zum Vorjahresbericht nicht berücksichtigt. Die Werte aus dem Jahr 2021 werden aus diesem Grund nach den neuen Methoden exklusive der Hotelmitarbeiter:innen dargestellt. Eine Aus-

nahme stellt dabei die Angabe der Gesamtzahl der Mitarbeiter:innen der S IMMO dar.

Ist im weiteren Verlauf im nichtfinanziellen Bericht von der S IMMO die Rede, so sind grundsätzlich alle vollkonsolidierten Unternehmen und Immobilien der S IMMO sowie die Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien, nicht aber die Mitarbeiter:innen der beiden Hotels in Wien und Budapest gemeint. Ist bei einer Kennzahl nicht von allen Standorten die Rede, so wird jeweils explizit darauf hingewiesen.

Für immobilienbezogene Kennzahlen wird das gesamte Immobilienportfolio der S IMMO betrachtet. Davon umfasst sind unverändert alle vermieteten Bestandsgebäude und die eigenbetrieblenen Hotels. Darüber hinaus werden im vorliegenden Bericht erstmalig Superädifikate im Bestand, Entwicklungsprojekte und Grundstücke ebenso inkludiert, wie auch unterjährige An- und Verkäufe, beispielsweise bei Energieverbräuchen, monatsgenau berücksichtigt werden. Damit sind sämtliche Immobilien im Vollkonsolidierungskreis lückenlos abgedeckt. Die drei Gebäude, die durch assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen gehalten und at equity bilanziert werden und somit nicht Teil des Vollkonsolidierungskreises sind, werden ausschließlich bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen in der Kategorie Investitionen berücksichtigt.

## Prüfung

Der nichtfinanzielle Bericht wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den nichtfinanziellen Bericht erhalten, geprüft und erörtert und dabei keinen Anlass für Beanstandungen festgestellt. Im Zuge der Abschlussprüfung wurde die Offenlegung sämtlicher rechtlich erforderlicher Informationen durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Der nichtfinanzielle Bericht wurde keiner darüber hinausgehenden, gesonderten externen Prüfung unterzogen.

# ESG-Strategie und Nachhaltigkeitsmanagement

## Leitbild

Erfahrungsgemäß erfordert der unternehmensweite Umgang mit den Themen ESG und Nachhaltigkeit zu Beginn vor allem eine intensive Auseinandersetzung mit dem eigenen Selbstverständnis und der Unternehmenskultur. Die S IMMO hat deshalb zu Beginn des Jahres 2022 ihr Leitbild in einem partizipativen Prozess mit ihren Mitarbeiter:innen überarbeitet und geschärft. Die Gesellschaft ist geprägt von schlanken Strukturen und ab-

teilungsübergreifend offener Zusammenarbeit. Sie gestaltet mit Hilfe ihrer Immobilien aktiv Lebenswelten und agiert dabei besonnen und verantwortungsbewusst. Das Leitbild der S IMMO besteht aus vier zusammengehörigen Elementen: Sinn, Vision, Mission und Werte. Zusammen beschreiben sie die Identität und die Art des Handelns der S IMMO.

### Leitbild der S IMMO

Sinn	Investitionen in Werte mit Zukunft: Mensch und Immobilie
Vision	Wir gestalten wertvolle Lebenswelten für heute und morgen.
Mission	Wir nutzen unsere Erfahrung, Leidenschaft und lokales Know-how, um mit vorausschauenden Entscheidungen aus individuellen Immobilien ein stets zukunftsfähiges und leistungsstarkes Portfolio zu formen.
Werte	Qualität: Mieterzufriedenheit und beständige Wertsteigerung dank höchster Standards Tradition: Verurzelt in einer erfolgreichen Geschichte und auch in Zukunft eine stabile Größe am Markt Verantwortung: Handeln mit Weitblick zum Wohl unserer Stakeholder:innen und unserer Umwelt Zusammenarbeit: Als Team und auf Augenhöhe mit allen Stakeholder:innen gemeinsam zum Erfolg

## Wesentlichkeitsanalyse

Ausgangsbasis für den vorliegenden nichtfinanziellen Bericht bildet eine 2021 durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse, bei der potenzielle Themenbereiche der nachhaltigen Unternehmensführung in Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) und den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) mit internen und externen Expert:innen untersucht und bewertet wurden. Dabei ging es sowohl um die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt als auch um die Bedeutung für zentrale Stakeholder:innen wie Aktionär:innen, Mieter:innen, Mitarbeiter:innen sowie Geschäftspartner:innen und andere Dialoggruppen. Die Wesentlichkeitsanalyse wurde mit Unterstützung des Beratungsunternehmens Deloitte durchgeführt.

Im Rahmen zweier Workshops mit dem ressortverantwortlichen Vorstand und Vertreter:innen unterschiedlicher Fachabteilungen (Unternehmenskommunikation und Investor Relations, Projektentwicklung, Portfoliomanagement, Personal, Compliance, Betriebsrat) wurden Stakeholdergruppen identifiziert und eine Gewichtung der Stakeholder:innen nach den Kriterien „Einfluss auf die S IMMO“ und „Interesse an der S IMMO“ vorgenommen. Als Ergebnis wurden folgende Stakeholdergruppen als relevant identifiziert:

- Aufsichtsrat
- Vorstand
- Lokale Geschäftsführer:innen
- Mitarbeiter:innen
- Betriebsrat
- Mieter:innen und Makler:innen
- Kernaktionär:innen
- Institutionelle Anleger:innen
- Kleinanleger:innen
- Banken und Analyst:innen

Auf Grund der geringen Bautätigkeiten wurden Stakeholdergruppen wie Generalunternehmer:innen und Lieferant:innen als nicht wesentlich eingestuft.

Anschließend wurden in einem mehrstufigen Prozess Themen für die Stakeholderbefragung ermittelt. In einem ersten Schritt wurde durch das externe Beratungsunternehmen eine Vorauswahl an möglichen Themen zur Befragung durch ein Branchenbenchmarking, eine Analyse von Berichterstattungsstandards, aktuelle Trends sowie eine Analyse der aktuellen und bevorstehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen zur nichtfinanziellen Berichterstattung getroffen. Diese Themen wurden im Rahmen

eines Workshops mit Deloitte verifiziert und eventuell bestehende Lücken hinterfragt.

Die identifizierten Themen wurden auf zwei Ebenen bewertet: ihr Einfluss auf Entscheidungen der Stakeholder:innen sowie ihre potenziellen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen. Anschließend wurden Stakeholdervertreter:innen über eine Online-Umfrage (Zeitraum: Juli bis September 2021) und in Einzelinterviews befragt. Ziel dieser Befragungen war es, einerseits eine Einschätzung über die Auswirkungen ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte auf die S IMMO vorzunehmen und andererseits den Einfluss dieser Aspekte auf

Stakeholderentscheidungen abzuschätzen. Darauf folgend wurde die Bedeutung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen der Themen im Rahmen eines Workshops und eines Termins mit dem für ESG-zuständigen Vorstand spezifiziert.

Die wesentlichen Themen für die S IMMO sind somit jene 14 Aspekte, die die größten Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt haben bzw. am wichtigsten für die Stakeholder:innen sind und als am bedeutendsten für die Geschäftstätigkeit der S IMMO eingestuft wurden.

## Wesentliches Thema

Umwelt	Anpassung an den Klimawandel Energieverbrauch und Ressourcennutzung Erneuerbare Energiequellen Nachhaltiger Gebäudebetrieb Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung Nachhaltige Mobilität
Soziales	Diversität und Chancengleichheit Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität Weiterbildung Mieterzufriedenheit Datenschutz
Governance	Korruptionsbekämpfung
Übergeordnete Themen	Digitalisierung Nachhaltige Wertsteigerung

Die S IMMO berichtet in dem vorliegenden nichtfinanziellen Bericht über ihre Aktivitäten und Maßnahmen in Bezug auf die als wesentlich bestimmten Themen. Der überwiegende Teil der wesentlichen Themen wird in den folgenden Kapiteln Umwelt, Soziales und Governance ausführlich behandelt. Zwei der wesentlichen Themen, Digitalisierung und nachhaltige Wertsteigerung, sind als übergeordnete Themen zu betrachten, die eng mit der Entwicklung der S IMMO als Ganzes verbunden sind. Diese beiden Themen werden nachfolgend erläutert. Um der Bedeutung der Menschenrechte gerecht zu werden, wird dieses Thema im Kapitel „Übergreifende Themen“ ausführlich behandelt.

## Digitalisierung

Die S IMMO beschäftigt sich intensiv mit den Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung im Hinblick auf die Tätigkeiten und Abläufe des Unternehmens. Um ihrer zunehmenden Bedeutung Rechnung zu tragen, wurde im Geschäftsjahr 2021 das Thema in die Ressortverteilung des Vorstands integriert. Ziel ist es, das Unternehmen mittelfristig von einer prozessgesteuerten in eine datengesteuerte Organisation weiterzuentwickeln. Dabei werden neben dem Vorstand und internen Expert:innen auch externe Beratungsunternehmen und IT-Dienstleister:innen miteinbezogen. Das Spektrum des Projektumfangs reicht von IT-Governance- und IT-Sicherheitsthemen bis hin zu Kollaborationsprozessen und Reporting-Routinen.

Die Digitalisierung ermöglicht die Optimierung und Automatisierung von Arbeitsprozessen und Abläufen sowie die Stärkung der Kompetenzen der Mitarbeiter:innen. Diese Maßnahmen sollen zu erhöhter Produktivität und Effizienz führen. Die Digitalisierungsinitiative soll darüber hinaus zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen und die Flexibilität in einer sich wandelnden Wirtschafts- und Arbeitswelt erhöhen.

Die S IMMO sieht in den Maßnahmen zur Digitalisierung unter anderem Potenzial zur Reduktion von Emissionen im Zuge von Reisetätigkeiten. Virtuelle Meetings tragen dazu bei, Kosten und Emissionen durch verringerte Reisetätigkeiten einzusparen. Diese Meetings erfordern keine Anschaffung weiteren IT-Equipments in nennenswertem Ausmaß, sodass die S IMMO in diesem Zusammenhang nicht wesentlich negativ zu Elektroschrott oder erhöhtem Energieverbrauch beiträgt. Bei Neuanschaffungen von Firmenhandys, Notebooks etc. wird auf qualitativ hochwertige Produkte mit hoher Nutzungsdauer Wert gelegt. Altgeräte, die noch verwendet werden können, werden an ein externes Unternehmen übergeben, welches diese aufbereitet und zu erschwinglichen Preisen an private Nutzer:innen verkauft. Auf diese Weise wird der Produktlebenszyklus der IT-Geräte verlängert.

In Bezug auf die Mitarbeiter:innen sieht das Unternehmen Vorteile hinsichtlich der Erhöhung der Effizienz und der Flexibilität sowie der Einsparung von aktiven und passiven Reisezeiten. Effizientere Abläufe sollen Fehlerquellen minimieren und Zeit

sparen. Das Unternehmen ist sich bewusst, dass sich die erhöhte Flexibilität aber auch negativ auf die Balance zwischen Berufs- und Privatleben auswirken könnte.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung von Unternehmensabläufen gewinnen IT-Sicherheitsrisiken 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, erfolgt seit dem Berichtsjahr die jährliche Durchführung eines externen Penetrationstests zur Identifikation und Behebung von IT-Sicherheitslücken. 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. Im Berichtsjahr wurden verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulungen zur Datensicherheit eingeführt. Details dazu finden Sie ab Seite 135.

## Nachhaltige Wertsteigerung

Die S IMMO verfolgt seit mittlerweile 35 Jahren eine umsichtige und bewährte Geschäftspolitik. Ein zentraler Aspekt der Unternehmensstrategie ist die nachhaltige Wertsteigerung im Interesse der Aktionär:innen. Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist nicht auf kurzfristige Gewinne ausgerichtet, sondern verfolgt eine ausgewogene und beständige Entwicklung, die sowohl den finanziellen Erfolg als auch die sozialen und ökologischen Auswirkungen berücksichtigt. Details zum Geschäftsmodell werden im Kapitel „Grundlagen des Konzerns“ ab Seite 4 erläutert.

Durch ihre Geschäftstätigkeit trägt das Unternehmen zur lokalen Wertschöpfung bei, indem es die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung fördert und Arbeitsplätze sichert bzw. schafft. Aus den erwirtschafteten Einnahmen werden wiederum Steuern an die Länder, in denen das Unternehmen tätig ist, abgeführt.

Die gewinnorientierte Ausrichtung von Unternehmen kann jedoch auch negative Auswirkungen für Mensch und Umwelt haben. Zu den wesentlichsten gehören dabei negative Auswirkungen auf Arbeitnehmer:innen und die Belastung von Klima und Umwelt. Wie in den weiteren Kapiteln dieses nichtfinanziellen Berichts erläutert wird, setzt sich das Unternehmen zum Ziel,

seine negativen Auswirkungen fortlaufend zu identifizieren und zu minimieren. So verpflichtet sich die S IMMO unter anderem dazu, allen ihren Mitarbeiter:innen stets faire Arbeitsbedingungen zu bieten und unterstützt karitative Engagements in den Ländern, in denen sie tätig ist. Auch in Bezug auf die Umweltbelastungen setzt das Unternehmen Maßnahmen, um seine Immobilien ressourcenschonend, emissionsarm und nutzerfreundlich zu gestalten.

## ESG-Strategie

Im Geschäftsjahr 2022 wurde eine konzernweit gültige ESG-Strategie erarbeitet und präsentiert. Mit der teilweisen Umsetzung von Maßnahmen wurde noch im selben Jahr begonnen, die ganzheitliche Umsetzung über alle Handlungsfelder hinweg beginnt mit dem Jahr 2023. Die Strategie umfasst 49 Ziele – inklusive 15 Kernzielen – sowie damit verbundene Maßnahmen und Kennzahlen in den Bereichen Umwelt, Soziales, Governance sowie zu übergreifenden Themen.

Die Verfolgung einzelner Ziele und Umsetzung von Maßnahmen obliegt themenspezifisch den jeweiligen Fachabteilungen, wobei die Stabstelle Sustainability Management die Koordination der Umsetzung übernimmt. Die Einhaltung der strategischen Vorgaben obliegt dem Vorstand.

Im Zuge der Konsolidierung der S IMMO AG durch die IMMOFINANZ AG und in weiterer Folge durch die CPI Property Group S.A. wurden bei der Erstellung des nichtfinanziellen Berichts Anpassungen im Interesse eines effizienten Datenmanagements und transparenten Berichtswesens vorgenommen. Mittelfristig erscheint es sinnvoll, auch die gesteckten Ziele in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance inklusive derer in Bezug auf die Wahrung der Menschenrechte einer Konsolidierung zu unterziehen, um die zukünftigen Anstrengungen in diesem Bereichen bestmöglich bündeln zu können. Vor diesem Hintergrund kann es in den folgenden Jahren zu Änderungen an der aktuellen ESG-Strategie kommen. Eine dahingehend bereits erfolgte Anpassung ist die Änderung der Bezugsgröße mancher Ziele und Kennzahlen von Hauptnutzfläche auf Gesamtmietfläche, da letztere in ähnlicher Form von CPI Property Group S.A. und IMMOFINANZ AG als Grundlage von nichtfinanziellen Offenlegungen verwendet wird und somit eine größere Vergleichbarkeit von Entwicklungen und Maßnahmen erzielt werden kann. Die Aussagekraft der Ziele ist durch die Änderung nicht wesentlich beeinflusst.

Unsere Kernziele

Übergreifende Themen



Zertifizierung von mindestens 40 % der gewerblichen Gesamtmietfläche nach BREEAM, DGNB, LEED oder WELL bis 2025

Umwelt



Environment



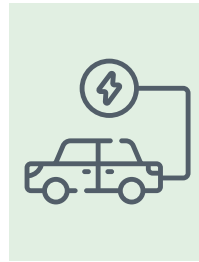
Senkung der Energieintensität um 25 % bis 2030 (Basisjahr 2021)



Stromeinkauf ausschließlich aus 100 % erneuerbaren Quellen bis 2022



Senkung der Wasserintensität um 25 % bis 2030 (Basisjahr 2021)



Förderung der umweltfreundlichen Mobilität der Mitarbeiter:innen und Elektrifizierung des Fuhrparks bis 2026



Senkung der Intensität der immobilienbezogenen marktbasieren Treibhausgasemissionen um 30 % bis 2030 (Basisjahr 2021)

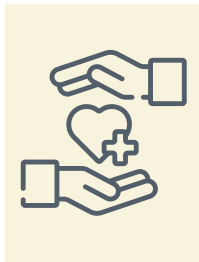
Soziales



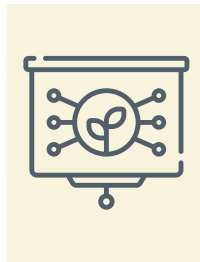
Social



Frauenanteil von 50 % bei Mitarbeiter:innen und Führungskräften bis 2025



Kostenloser Zugang zu körperlicher und geistiger Gesundheitsvorsorge für alle Mitarbeiter:innen bis 2023



Internes und externes Weiterbildungscontingent für alle Mitarbeiter:innen



Einführung von verbindlichen Green Leases



Jährliche Durchführung von Mieterzufriedenheitsumfragen

Governance



Governance



Ausrichtung von 25 % der variablen Vorstandsvergütung nach ESG-Kriterien bis 2025



Jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulungen zu Compliance- und Menschenrechtsrichtlinien



Etablierung eines nachhaltigen Lieferkettenmanagements bis 2025



Externe Prüfung der nicht-finanziellen Berichterstattung mit hinreichender Sicherheit bis 2026

## Unsere Ziele im Detail

ESG-Handlungsfeld	Strategisches Ziel	Zeithorizont	Kennzahl	Maßnahmen
<b>Übergreifende Themen</b>				
Regulatorik, Prinzipien und Standards	Jährliche nichtfinanzielle Berichterstattung nach GRI-Standards	laufend	–	Jährlich angepasste Berichterstattung über alle wesentlichen Belange in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance sowie übergreifende Themen gemäß geltender GRI-Standards
	Anwendung weiterer globaler Standards bei der nichtfinanziellen Berichterstattung	laufend	–	Anwendung der Offenlegungsempfehlungen von EPRA sBPR, GHG Protocol und TCFD, Prüfung weiterer Standards hinsichtlich Relevanz und Umsetzbarkeit
Kooperationen, Mitgliedschaften, ESG-Ratings und Zertifizierungen	Festigung und Verbesserung relevanter ESG-Ratings	laufend	ISS ESG Corporate Rating und QualityScore, MSCI ESG Rating, Sustainalytics ESG Risk Rating	Aktive Bedienung der ESG-Ratings von ISS, MSCI und Sustainalytics, Prüfung weiterer ESG-Ratings hinsichtlich Relevanz und Umsetzbarkeit
	Zertifizierung von mindestens 40 % der Gesamtmietfläche von Gewerbeimmobilien nach BREEAM, DGNB, LEED oder WELL	2025	Anteil der nach BREEAM, DGNB, LEED oder WELL zertifizierten Gesamtmietfläche von Gewerbeimmobilien	Fokus auf (Vor-)Zertifizierung bzw. zukünftige Zertifizierbarkeit nach BREEAM, DGNB, LEED oder WELL im Ankauf, Zertifizierung aller Eigenentwicklungen sowie geeigneter Bestandsgebäude nach BREEAM, DGNB, LEED oder WELL
ESG-Risiko-management	Durchführung eines umfassenden ESG-Risikomanagements	laufend	–	Identifikation der wesentlichen ESG-Risikobereiche und -Einzelrisiken sowie potenzieller Wechselwirkungen mit anderen Risikobereichen, Integration des Klimarisikomanagements, ESG-Risikoüberwachung und -steuerung, Ableitung von Handlungsmaßnahmen
	Etablierung eines wissenschaftsbasierenden Klimarisikomanagements	2023	–	Identifikation der regulatorischen Anforderungen und weiterer relevanter Standards (insb. EU-Taxonomie und TCFD), Identifikation wesentlicher physischer und transitorischer Klimarisiken, inhaltliche und prozessuale Integration in das allgemeine ESG-Risikomanagement, Einführung einer digitalen Lösung für eine Klimarisikoüberwachung und -steuerung basierend auf wissenschaftlichen Klimaszenarien, Ableitung von Klimaanpassungsmaßnahmen
<b>Umwelt</b>				
Umsetzung der EU-Taxonomie	Steigerung der EU-Taxonomiekonformität der eigenen Wirtschaftstätigkeiten	laufend	Anteil taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten an Umsatz, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebskosten (OpEx)	Prüfung aller Wirtschaftstätigkeiten auf Taxonomiefähigkeit, Identifikation aktueller und potenzieller taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten anhand technischer Bewertungs- und DNSH-Kriterien, Identifikation notwendiger Daten und Datenquellen, Etablierung standardisierter Prozesse zur Datenerfassung und -ablage, Sicherstellung des Mindestschutzes durch organisatorische und prozessuale Verankerung eines Menschenrechtsmanagements
	Senkung der Energieintensität um 25 % (Basisjahr 2021)	2030	Energieintensität in kWh/m <sup>2</sup> (Gesamtmietfläche)	Digitales Verbrauchsdatenmanagement und Identifikation von Optimierungspotenzialen, Einbau digitaler Hauptzähler zur echtzeitnahen Verbrauchsdatenerfassung, Prüfung und wo möglich Einbau intelligenter Gebäudetechniksteuerung, Optimierung der Laufzeiten und Sollereinstellungen der Gebäudetechnik, Einsatz von Gebäudethermografie, Prüfung und wo möglich Durchführung energetischer Sanierungen (Dämmung, Fenster, Gebäudetechnik, Wärmerückgewinnung), Einbau von LED-Beleuchtung, Prüfung und wo möglich Einbau von Kontaktregelungen und Bewegungsmeldern, Sensibilisierung der Dienstleister:innen und Mieter:innen
Energie-management	Jährliche energetische Sanierung von mindestens 20.000 m <sup>2</sup> Gesamtmietfläche	laufend	Energetisch sanierte Gesamtmietfläche in m <sup>2</sup>	Berechnung der gebäudespezifischen Dekarbonisierungspfade und Priorisierung von Handlungsbedarfen, Prüfung und wo möglich Optimierung der Außen- und Innendämmung (Dach, Keller, Außenwände), Sanierung der Fenster, Modernisierung der Gebäudetechnik (insb. HLK-Anlagen) und Umsetzung von Lösungen zur Wärmerückgewinnung
	Stromeinkauf ausschließlich aus 100 % erneuerbaren Quellen	2022	Anteil des Stroms aus 100 % erneuerbaren Quellen	Stromeinkauf nur aus nachweislich 100 % erneuerbaren Quellen und wo immer möglich auf Basis direkter Stromlieferverträge, Sensibilisierung der Mieter:innen und wo möglich Ausweitung auf die Mieter:innen
Energie-management	Jährliche Installation von Erneuerbare-Energie-Anlagen mit einer Gesamtnennleistung von mindestens 1.000 kW	laufend	Gesamtnennleistung der installierten Erneuerbare-Energie-Anlagen in kW	Prüfung und wo möglich Einbau von Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und weiteren Erneuerbare-Energie-Anlagen bei Bestandsgebäuden und Projektentwicklungen
	Prüfung eines Umstiegs von Erdgas, Flüssiggas und Heizöl auf Fernwärme, Geothermie, Wärmepumpen oder nachwachsende Brennstoffe	laufend	Anteil der Gebäude mit Heizanlagen auf Basis von Fernwärme, Geothermie, Wärmepumpen oder nachwachsenden Brennstoffen	Prüfung und wo möglich Austausch von Heizanlagen auf Basis von Erdgas, Flüssiggas und Heizöl durch umweltfreundlichere Alternativen basierend auf Fernwärme, Geothermie, Wärmepumpen oder nachwachsenden Brennstoffen
Wasser-management	Ausstattung aller Gebäude mit digitalen Hauptzählern für Strom und Wärme	2025	Anteil der Gebäude mit digitalen Hauptzählern	Tausch analoger und nicht schnittstellenfähiger Hauptzähler für Strom und Wärme durch digitale Zähler bzw. Ausrüstung mit digitalem Zweitähler
	Senkung der Wasserintensität um 25 % (Basisjahr 2021)	2030	Wasserintensität in l/m <sup>2</sup> (Gesamtmietfläche)	Einbau von wassersparenden Strahlreglern und Armaturen bei Bestandsgebäuden und Projektentwicklungen, Berücksichtigung der Reinigungsfreundlichkeit bei Projektentwicklungen, Optimierung von Spülsystemen, Durchführung von Dichtheitsprüfungen, Prüfung und Einbau von Grau- und Regenwasseranlagen, Sensibilisierung der Dienstleister:innen und Mieter:innen
Wasser-management	Senkung der Wasserintensität in Gebieten mit Wasserstress um 30 % (Basisjahr 2021)	2030	Wasserintensität in l/m <sup>2</sup> (Gesamtmietfläche)	Identifikation von Standorten mit erhöhtem Wasserstress, Einbau von wassersparenden Strahlreglern und Armaturen bei Bestandsgebäuden und Projektentwicklungen, Berücksichtigung der Reinigungsfreundlichkeit bei Projektentwicklungen, Optimierung von Spülsystemen, Durchführung von Dichtheitsprüfungen, Prüfung und Einbau von Grau- und Regenwasseranlagen, Sensibilisierung der Dienstleister:innen und Mieter:innen
	Ausstattung aller Gebäude mit digitalen Hauptwasserzählern	2026	Anteil der Gebäude mit digitalen Hauptzählern	Tausch analoger und nicht schnittstellenfähiger Hauptwasserzähler durch digitale Zähler bzw. Ausrüstung mit digitalem Zweitähler

ESG-Handlungsfeld	Strategisches Ziel	Zeit-horizont	Kennzahl	Maßnahmen
Rohmaterialien und Abfallmanagement	Prüfung eingesetzter Baumaterialien und (Rück-)Bauprozesse auf Kreislauffähigkeit	laufend	–	Prüfung und wo möglich Berücksichtigung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft bei Projektentwicklungen, Sanierungen und Rückbau, Prüfung eingesetzter Rohmaterialien und Bauteile auf Sortenreinheit, Wiederverwendbarkeit und Wiederverwertbarkeit, Prüfung und wo möglich Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe, Sensibilisierung der Dienstleister:innen
	Anwendung digitaler Materialkaster bei allen Projektentwicklungen und Vollsaniierungen	2025	Anteil der Projektentwicklungen und Vollsaniierungen, bei denen ein digitales Materialkaster verwendet wird	Auswahl und Einführung eines digitalen Materialkasterprogramms zur Anwendung in der Lieferkette bei Projektentwicklungen und Vollsaniierungen
	Etablierung einer portfolioweiten Abfalldatenerfassung	2024	–	Identifikation notwendiger Daten und Datenquellen, Etablierung standardisierter Prozesse zur Datenerfassung und Berechnung von Abfallströmen, Prüfung und wo möglich Umsetzung von Maßnahmen zur Senkung des Abfallaufkommens (insb. Restmüll) und zur Verbesserung der Abfalltrennung, Sensibilisierung der Dienstleister:innen und Mieter:innen
Biodiversität und Landnutzung	Ausweitung naturnaher Gebäude- und Flächenbegrünung	laufend	–	Prüfung und wo möglich Umsetzung von naturnahen Extensiv- und Intensivbegrünungslösungen für Dächer, Fassaden und Grundstücksflächen, Anlage von Wildblumenwiesen anstelle von Rasenflächen, Prüfung und wo möglich Einbindung von Maßnahmen in lokale Biodiversitätsstrategien
	Prüfung möglicher Flächenentsiegelung	laufend	Entsiegelte Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Prüfung und wo möglich Umsetzung von ganzflächigen und teilflächigen Flächenentsiegelungen unter Berücksichtigung unterirdischer Versiegelung, Prüfung und wo möglich Umsetzung eines systemischen Regenwassermanagements
Mobilität	Umstellung des gesamten Fuhrparks auf Elektro- oder Hybridfahrzeuge	2026	Anteil der Elektro- und Hybridfahrzeuge	Beschaffung von bedarfsgerechten Elektrofahrzeugen (und bei gegebenem Anlass Hybridfahrzeugen) als Ersatz für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor, Prüfung und wo möglich Sicherstellung der EU-Taxonomiekonformität der Beschaffung, Weiterentwicklung der Fuhrparksbeschaffungsrichtlinie
	Förderung der umweltfreundlichen Mobilität der Mitarbeiter:innen	laufend	–	Kostenerstattung von Tickets für das regelmäßige Pendeln mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Ausweitung der Zurverfügungstellung von sicheren Fahrradunterbringungen und Duschmöglichkeiten, Anschaffung von Fahrrädern und E-Scootern für kurze Dienstfahrten und leihweise private Nutzung, Weiterentwicklung der Dienstleisterrichtlinie zu einem Mobilitätskonzept, Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen
	Förderung der umweltfreundlichen Mobilität der Mieter:innen	laufend	–	Sichtbare und wo möglich echtzeitnahe Information über die Anbindung des Gebäudes an öffentliche Verkehrsmittel, Ausweitung der Zurverfügungstellung von sicheren Fahrradunterbringungen und Duschmöglichkeiten, Ausweitung des Einbaus von E-Ladestationen bei Kurzparkplätzen, Prüfung und wo möglich Entwicklung von Bike- und Carsharing-Angeboten, Sensibilisierung der Mieter:innen
Treibhausgasemissionen	Senkung der Intensität der immobilienbezogenen marktbasieren Treibhausgasemissionen um 30 % (Basisjahr 2021)	2030	Intensität der immobilienbezogenen marktbasieren Treibhausgasemissionen in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (Gesamtmiethfläche)	Berechnung der gebäudespezifischen Dekarbonisierungspfade und Priorisierung von Handlungsbedarfen, Senkung der Energieintensität (Digitalisierung des Verbrauchsdatenmanagements, Optimierung der Gebäudetechnik, energetische Sanierungen), Stromerwerb ausschließlich aus 100 % erneuerbaren Quellen, Installation von Erneuerbare-Energie-Anlagen und umweltfreundlicheren Heizanlagen, Weiterentwicklung der Berechnung der Treibhausgasemissionen gemäß GHG Protocol, Sensibilisierung der Dienstleister:innen und Mieter:innen
	Erstellung von Ökobilanzen bei allen Projektentwicklungen und Vollsaniierungen	2025	Anteil der Projektentwicklungen und Vollsaniierungen, bei denen eine Ökobilanz erstellt wurde	Erstellung von Ökobilanzen und Vergleichsrechnungen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude bei der Planung von Projektentwicklungen und Vollsaniierungen
<b>Soziales</b>				
Diversität, Chancengleichheit und Inklusion	Keine bestätigten Fälle von Diskriminierung und sexueller Belästigung	laufend	Anzahl bestätigter Fälle von Diskriminierung und sexueller Belästigung	Vereinbarung des Verhaltenskodex mit allen Mitarbeiter:innen, Einrichtung einer Arbeitsgruppe zu den Themen Diversität, Chancengleichheit und Inklusion, Bewusstseinschäpfung für Rolle des digitalen Whistleblower-Systems, jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulungen
	Frauenanteil von 50 % bei Mitarbeiter:innen	laufend	Frauenanteil	Berücksichtigung einer geschlechterdiversen Besetzung innerhalb von Abteilungen, inklusive Bewerberkommunikation, Angebot von flexiblen Arbeitszeitmodellen, Identifikation und Beseitigung von geschlechterspezifischen Gehaltsunterschieden
	Frauenanteil von 50 % bei Führungskräften	2025	Frauenanteil	Gezielte Ansprache bestehender Mitarbeiterinnen bei offenen Stellen und Unterstützung bei Wechsel in Führungsrolle durch individuelle Weiterbildung, inklusive Bewerberkommunikation, Angebot von flexiblen Arbeitszeitmodellen, Identifikation und Beseitigung von geschlechterspezifischen Gehaltsunterschieden
	Etablierung eines barrierefreien und inklusiven Bewerbungsprozesses	2023	–	Identifikation von potenziellen strukturellen Hürden und Chancenungleichheiten im Bewerbungsprozess, Neugestaltung des Bewerbungsprozesses im Sinne von Diversität, Chancengleichheit und Inklusion, inklusive Bewerberkommunikation, Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen
	Jährliche Durchführung von Mitarbeiterumfragen zu Diversität, Chancengleichheit und Inklusion im Unternehmen	laufend	Teilnahmequote	Einrichtung einer Arbeitsgruppe zu den Themen Diversität, Chancengleichheit und Inklusion, Konzeption, Vorabinformation und Durchführung von anonymen und freiwilligen Mitarbeiterumfragen zu den Themen Diversität, Chancengleichheit und Inklusion, Auswertung und Kommunikation der aggregierten Ergebnisse gegenüber Mitarbeiter:innen und gemeinsame Erarbeitung von Verbesserungsmöglichkeiten, Auswahl und Teilnahme an relevanten Initiativen
Arbeitsstandards und Arbeitnehmerschutz	Ergonomische Arbeitsplätze für alle Mitarbeiter:innen	2024	Anteil der Mitarbeiter:innen mit ergonomischen Arbeitsplätzen	Überprüfung der Bildschirmarbeitsplätze und individuelle Beratung durch Präventivfachkräfte, Zurverfügungstellung von ergonomischen Büromöbeln und Arbeitsgeräten, Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen
	Kostenloser Zugang zu körperlicher und geistiger Gesundheitsvorsorge für alle Mitarbeiter:innen	2023	Anteil der Mitarbeiter:innen, die das Angebot in Anspruch genommen haben	Ausweitung der jährlichen Vorsorgeuntersuchungen und Impfaktionen, Entwicklung eines Beratungsangebots zu Bewegung und Ernährung, Entwicklung eines anonymen Beratungs- und Aktivitätsangebots zur individuellen Stress- und Burnout-Prävention, jährliche verpflichtende Führungskräfte-schulungen zur Stress- und Burnout-Prävention, Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen
	Keine Arbeitsunfälle	laufend	Anzahl der Arbeitsunfälle	Bestellung von Sicherheitsvertrauenspersonen an allen Standorten, Zurverfügungstellung von ergonomischen Arbeitsplätzen, Identifikation und Beseitigung von Gefahrenquellen am Arbeitsplatz, jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulungen, freiwillige Erste-Hilfe-Kurse

ESG-Handlungsfeld	Strategisches Ziel	Zeit-horizont	Kennzahl	Maßnahmen
Vergütung, Weiterbildung und Mitarbeiterbindung	Jährliche Anpassung der Grundgehälter an die Inflation für alle Mitarbeiter:innen	2023	–	Durchführung einer jährlichen und länderspezifischen Anpassung der Grundgehälter an die Inflation für alle Mitarbeiter:innen
	Jährliche Mitarbeiterentwicklungsgespräche für alle Mitarbeiter:innen	laufend	Anteil der Mitarbeiter:innen mit erfolgtem Mitarbeiterentwicklungsgespräch	Durchführung von Mitarbeiterentwicklungsgesprächen mindestens jährlich und bei Bedarf öfter, Abschluss von individuellen Jahreszielvereinbarungen und halbjährliche Zwischenbesprechung des Fortschritts, Pflege einer proaktiven und gegenseitigen Feedbackkultur
	Jährliche Absolvierung von mindestens acht Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter:in	laufend	Anteil der Mitarbeiter:innen mit mindestens acht absolvierten Weiterbildungsstunden	Zurverfügungstellung von mindestens vier internen und vier externen Schulungsstunden pro Mitarbeiter:in in Absprache mit der Führungskraft (ausgenommen verpflichtende Schulungen), Erstellung von abteilungs-spezifischen Budgets und Weiterbildungskatalogen, Einholung von Wünschen und Feedback der Mitarbeiter:innen, Ausweitung der digitalen Lernplattform, Entwicklung eines strategischen Wissensmanagements
Mieterkommunikation	Einführung von verbindlichen Green Leases	laufend	Anteil der Mietumsätze auf Basis von verbindlichen Green Leases	Ausweitung der individuellen Entwicklungsmöglichkeiten (insb. Mitarbeiterentwicklungsgespräche und Weiterbildungsangebote), Weiterentwicklung des Angebots an Mitarbeiterbenefits, Pflege einer proaktiven und gegenseitigen Feedbackkultur, Etablierung eines standardisierten Offboarding-Prozesses und Austrittsgespräche zur Erfassung der Ausscheidungsgründe und Verbesserungspotenziale
Mieterzufriedenheit	Jährliche Durchführung von Mieterzufriedenheitsumfragen	laufend	Mieterzufriedenheitsgrad	Entwicklung eines Mieterkommunikationskonzepts zur Sensibilisierung in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen und zur Förderung eines gegenseitigen Austauschs, Konzeption und Einführung von verbindlichen Mietverträgen und Nachträgen für einen gemeinsamen nachhaltigen Gebäudebetrieb (Green Leases), systemische Erfassung der abgeschlossenen Green Leases
Privatsphäre, Datenschutz und Datensicherheit	Keine Verstöße gegen die Datenschutz-Grundverordnung	laufend	Anzahl der Verstöße gegen die Datenschutz-Grundverordnung	Konzeption, Vorabinformation und Durchführung von Mieterzufriedenheitsumfragen in für das Portfolio repräsentativen Gebäuden, Auswertung und Kommunikation der Ergebnisse gegenüber Mieter:innen und gemeinsame Erarbeitung von Verbesserungsmöglichkeiten
	Keine missbräuchlichen Veröffentlichungen, Verschlüsselungen oder Verluste von Daten	laufend	Anzahl missbräuchlicher Veröffentlichungen, Verschlüsselungen oder Verluste von Daten	Einsatz eines intelligenten Programms zur automatisierten Erkennung von DSGVO-Risiken, Weiterentwicklung der DSGVO-Richtlinie, jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulungen
<b>Governance</b>				
Managementstruktur und -vergütung	Ausrichtung von 25 % der variablen Vorstandsvergütung nach ESG-Kriterien	2025	Anteil der nach ESG-Kriterien ausgerichteten variablen Vorstandsvergütung	Steigerung der Ausrichtung der variablen Vorstandsvergütung nach ESG-Kriterien von 10 % auf 25 %, jährliche Identifikation von strategischen Schwerpunkten und Koppelung der Vergütung an die entsprechenden Kennzahlen
Diversität, Struktur und Unabhängigkeit des Aufsichtsrats	Frauenanteil von mindestens 40 % im Aufsichtsrat	2025	Frauenanteil	Berücksichtigung der Geschlechterdiversität im Nominierungsprozess
Verhaltenskodex und Whistleblowing	Vereinbarung des Verhaltenskodex mit allen Mitarbeiter:innen	2023	Zustimmungsquote	Schriftliche Vereinbarung des Verhaltenskodex mit allen bestehenden und zukünftigen Mitarbeiter:innen, Weiterentwicklung des Verhaltenskodex, Bewusstseins-schaffung für Rolle des digitalen Whistleblower-Systems, jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulungen
	Offenlegung des Umgangs mit Verstößen gegen den Verhaltenskodex, Compliance- und Menschenrechtsrichtlinien	laufend	–	Bewusstseins-schaffung für Rolle des digitalen Whistleblower-Systems, Dokumentation und anonyme Veröffentlichung der Beschwerdemechanismen, der Anzahl und Art der erhaltenen und bestätigten Beschwerden und der unternommenen Maßnahmen, jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulungen
Vorbeugung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption	Jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulungen zu Compliance- und Menschenrechtsrichtlinien	laufend	–	Durchführung von verpflichtenden Mitarbeiterschulungen zu Compliance-Richtlinien (insb. Antikorruption und Emittenten-Compliance) und der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte, Bewusstseins-schaffung für Rolle des digitalen Whistleblower-Systems, Weiterentwicklung der Compliance- und Menschenrechtsrichtlinien
Lieferkettenmanagement	Etablierung eines nachhaltigen Lieferkettenmanagements	2025	–	Organisatorische und prozessuale Verankerung eines nachhaltigen Lieferkettenmanagements mit Fokus Umwelt und Menschenrechte, Entwicklung einer Umweltpolitik und Weiterentwicklung der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte für die Umsetzung und Erfüllung durch Dienstleister:innen, Etablierung von Überprüfungs- und Verbesserungsmechanismen, Sensibilisierung der Dienstleister:innen
Audits	Externe Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung mit hinreichender Sicherheit	2026	Prüfungsurteil	Durchführung einer externen Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung ohne zu veröffentlichendes Prüfungsurteil für das Geschäftsjahr 2023 und Umsetzung von Verbesserungsmöglichkeiten, Durchführung einer externen Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung mit begrenzter Sicherheit für das Geschäftsjahr 2024, Durchführung einer externen Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung mit hinreichender Sicherheit für das Geschäftsjahr 2025

Die Kernziele sind in der Spalte „Strategisches Ziel“ farblich hervorgehoben.

## Nachhaltigkeitsmanagement

Um den gestiegenen Anforderungen an das Nachhaltigkeitsmanagement Rechnung zu tragen, wurde das Thema in der S IMMO im Jahr 2021 organisatorisch verankert. Dafür wurde der Bereich Digitalisierung/ESG als Vorstandsressort etabliert und einem Vorstandsmitglied zugewiesen. Des Weiteren wurde mit der Stabstelle Sustainability Management eine Position geschaffen, bei der Nachhaltigkeitsthemen über alle Fachabteilungen und Tochterunternehmen hinweg zentral zusammenlaufen und koordiniert werden. Die Stabstelle berichtet direkt an den Vorstand. Als Kontroll- und Steuerungsinstanz wurde im Herbst des gleichen Jahres ein ESG-Ausschuss im Aufsichtsrat gegründet. Dieser überwacht die Tätigkeit der Gesellschaft hinsichtlich ihrer sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung und wird in seinen Sitzungen vom Vorstand und der Stabstelle ausführlich über die aktuellen Schwerpunkte und Tätigkeitsfelder unterrichtet.

Im operativen Betrieb arbeitet das Sustainability Management intensiv mit den einzelnen Fachabteilungen an der Umsetzung der strategischen ESG-Ziele der S IMMO und verantwortet gleichzeitig die Datenerhebung und -analyse zu relevanten Kennzahlen. Im Dialog mit den Fachabteilungen wird damit unternehmensweit das Bewusstsein und das Verständnis für ESG und Nachhaltigkeit bei allen Mitarbeiter:innen gefördert. Außerdem ist das Sustainability Management der S IMMO für die Auswahl und Umsetzung internationaler Standards in der nicht-finanziellen Berichterstattung verantwortlich.

Bestehende und potenzielle ESG-Risiken, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit der S IMMO auftreten und Auswirkungen auf unterschiedliche Nachhaltigkeitsbelange haben könnten, sind seit dem Berichtsjahr in das übergreifende Risikomanagement des Konzerns eingebettet. Dieses wird durch die gleichnamige Funktion innerhalb der S IMMO verantwortet und obliegt aktuell auch in der Umsetzung einem Vorstandsmitglied. Eine weitere eigenständige Funktion, welche aktuell durch ein Vorstandsmitglied operativ erfüllt wird, ist das Compliance Management, das die Themenbereiche Kapitalmarkt- und Criminal Compliance inklusive der zugehörigen Organisationsrichtlinien und Mitarbeiterschulungen sowie den Verhaltenskodex verantwortet.

## ESG-Risikomanagement

Im Rahmen der im September 2022 veröffentlichten ESG-Strategie der S IMMO wurde im Berichtsjahr ein umfassender ESG-Risikomanagementprozess etabliert und die ESG-Risiken vollständig in die gesamten Risikomanagementprozesse des Unternehmens integriert. Dazu wurde der bestehende Risikokatalog angepasst und um alle wesentlichen ESG-Risiken erweitert. Risiken im Zusammenhang mit Umwelt-, sozialen und Governance-Themen werden prozessual und inhaltlich gleichartig behandelt wie alle anderen Risiken. Dabei spielt die Berücksichtigung der doppelten Wesentlichkeit eine wichtige Rolle, denn es werden sowohl Risiken bewertet, die von außen auf das Unternehmen wirken, als auch solche, die durch die Unternehmenstätigkeit von innen auf Umwelt und Stakeholder:innen wirken können.

Besondere Fokuspunkte im Berichtsjahr waren die detaillierte Berücksichtigung von Menschenrechtsrisiken sowie die Erweiterung des Konzernrisikomanagements durch die Einführung eines wissenschaftsbasierten Klimarisikomanagements. Letzteres dient vor allem dazu, den erhöhten Anforderungen an das Unternehmen wie beispielsweise durch die EU-Taxonomie und die Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) gerecht zu werden. Details zu den wesentlichen ESG-Risiken sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung dieser Risiken werden im gesonderten Risikomanagementbericht im Konzernlagebericht ab Seite 16 beschrieben.

# Übergreifende Themen

## Menschenrechte

Die S IMMO ist sich bewusst, dass sie durch ihre Unternehmens-tätigkeit unmittelbar und mittelbar in Berührung mit Menschenrechtsthematiken kommt. Vor diesem Hintergrund wurde im Berichtsjahr 2022 der Umgang mit Menschenrechten gruppenweit überarbeitet und ausgeweitet. Das Compliance Management der S IMMO hat dahingehend die bisherige Menschenrechtspolitik des Unternehmens durch eine deutlich umfangreichere Organisationsrichtlinie zur Beachtung der Menschenrechte ersetzt und einheitliche prozessuale Abläufe im Bereich des Menschenrechtsmanagements etabliert. Außerdem wurden relevante Menschenrechtsthematiken in den konzernweiten Risikokatalog und somit in das aktive Risikomanagement der S IMMO integriert.

Die S IMMO bekennt sich zur Achtung, zum Schutz und zur Förderung der internationalen Menschenrechte im Rahmen all ihrer Tätigkeiten und toleriert keine Form der Diskriminierung. Dies beinhaltet einerseits die Vermeidung von und den Umgang mit Menschenrechtsbeeinträchtigungen, welche durch eigene Geschäftstätigkeiten entstehen, und andererseits die Bemühung, negative Auswirkungen auf die Menschenrechte, welche im Zuge unmittelbarer Geschäftsbeziehungen entstehen, zu verhüten oder zu mindern. Die S IMMO hat sich verpflichtet, ein Arbeitsumfeld zu wahren, das von gegenseitigem Vertrauen geprägt ist, in dem Vielfalt und Inklusion geschätzt werden und in dem alle mit Würde und Respekt behandelt werden. Die S IMMO hält Gesetze und Regelungen zur Wahrung der Menschenrechte, faire Arbeitsbedingungen und andere arbeitsrechtliche Bestimmungen ein und bezieht sich dabei explizit auf

- die Internationale Menschenrechtscharta, inklusive der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, dem Sozialpakt und dem Zivilpakt,
- die Grundprinzipien und Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO),
- die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und
- die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen

als Rahmenwerke für die Definition ihrer öffentlich verfügbaren Organisationsrichtlinie für Menschenrechte, welche den konzernweiten Umgang mit Menschenrechtsthematiken regelt. Diese beinhaltet auch die organisatorische und operative Verankerung der Menschenrechte, die vorhandenen Beschwerde-mechanismen sowie die Vorgehensweisen zur Wirksamkeitskontrolle und Offenlegung.

Die Mitarbeiter:innen und Mitglieder der Organe der S IMMO sind durch den Verhaltenskodex dazu verpflichtet, die Grundsätze dieser Organisationsrichtlinie und die darin angeführten Rechte und Prinzipien im täglichen Handeln zu beachten. Des Weiteren erwartet die S IMMO von ihren konzernexternen Dienstleister:innen und Lieferant:innen, unabhängig von ihrer Größe, die Beachtung der Inhalte dieser Richtlinie. Eine Verpflichtung dieser externen Geschäftspartner:innen besteht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht, soll jedoch erarbeitet werden.

Die Umsetzung der Menschenrechte fällt nicht in allen Fällen in den aktiven Wirkungskreis des Unternehmens, da die meisten Voraussetzungen auf staatlicher Ebene geschaffen und erhalten werden müssen. Die S IMMO hat deshalb Menschenrechtsthematiken identifiziert, welche sie mit Bezug auf ihre Geschäftstätigkeiten und Lieferketten als besonders relevant einstuft und aktiv adressiert. Nachstehend wird eine Auswahl dieser Themen gemäß dem Anwendungsbereich der S IMMO angeführt und aus Sicht des Unternehmens kurz definiert. Die gesamte Übersicht finden Sie in der dazugehörigen Organisationsrichtlinie auf [www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance](http://www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance).

Die S IMMO verpflichtet sich zur Gleichbehandlung und verbietet jegliche Diskriminierung auf Grundlage von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder sonstiger Weltanschauung, geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder sonstigem Stand. Ebenfalls verboten ist jegliche Art der sexuellen Belästigung, Hass und Kriegspropaganda. Die S IMMO wahrt die Rechte ethnischer, religiöser und sprachlicher Minderheiten und erkennt die Gedanken-, Gewissens- und Religionsfreiheit jedes Menschen an.

Ebenso erkennt die S IMMO das Recht auf gerechte und günstige Arbeitsbedingungen und soziale Sicherheit an und verpflichtet sich, allen ihren Mitarbeiter:innen faire und existenzsichernde Gehälter bzw. Löhne zu zahlen und das Recht auf sowie die Ergebnisse von Tarifverhandlungen vollständig zu respektieren. Das Unternehmen bekennt sich zur Vereinigungsfreiheit und stellt sicher, dass die Interessen seiner Mitarbeiter:innen durch den von ihnen frei gewählten Betriebsrat vertreten werden. Ein professioneller Umgang mit den Arbeitnehmervertreter:innen, der keine Bevorzugung oder Benachteiligung zulässt, ist Teil der Unternehmenskultur. Das Unternehmen pflegt eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat und führt einen konstruktiven und kooperativen Dialog, um einen fairen Interessenausgleich zu verfolgen. Zum 31.12.2022 hat nur der Standort in Wien einen Betriebsrat.

Das Unternehmen untersagt jede Form der Ausbeutung und verbietet explizit Sklaverei, Folter, Zwangs- und Pflichtarbeit sowie Kinderarbeit. Die Missachtung von Bestimmungen zur Arbeitssicherheit oder von Arbeitnehmerrechten ist unzulässig. Es besteht ein Recht auf körperliche und geistige Gesundheit, und Mütter genießen während einer angemessenen Zeit vor und nach der Geburt besonderen Schutz. Jede Person hat das Recht, bei einer Verletzung der Menschenrechte Beschwerde einzulegen, und die Mitarbeiter:innen sind angehalten, Beschwerden und Verdachtsmeldungen hinsichtlich tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsbeeinträchtigungen über die etablierten Beschwerdemechanismen zu melden.

Der Vorstand der S IMMO hat die im Berichtsjahr eingeführte Organisationsrichtlinie beschlossen und unterstützt diese. Die operative Umsetzung und kontinuierliche Gewährleistung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht obliegt dem Compliance Management der S IMMO, einer konzernübergreifenden Funktion, die aktuell von einem der Vorstandsmitglieder erfüllt wird. Darin umfasst sind sowohl die laufende Identifikation und Bewertung tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsbeeinträchtigungen gemäß dem Vorsorgeprinzip als auch die Einleitung und Nachverfolgung von Verhütungs-, Milderungs- und Wiedergutmachungsmaßnahmen im Einflussbereich des Unternehmens, gegebenenfalls in Abstimmung mit dem restlichen Vorstand und sofern dies im Einflussvermögen des Unternehmens liegt. Um konkrete Sachverhalte bestmöglich zu erfassen und zu adressieren, erfolgt bei Bedarf eine enge Abstimmung des Compliance Managements mit den Konzernfachbereichen oder lokalen Geschäftsführungen der S IMMO Niederlassungen.

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 werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert. Dabei erfolgt die Einbindung mindestens eines weiteren Vorstandsmitglieds.

Sollte es zeitgleich zu mehreren Menschenrechtsbeeinträchtigungen kommen, werden solche mit schwerwiegenden und zeitkritischen Auswirkungen priorisiert. Diese Beschwerde-mechanismen verfolgen das Ziel, die Ansprüche im Hinblick auf Legitimität, Zugänglichkeit, Berechenbarkeit, Ausgewogenheit, Transparenz und menschenrechtliche Kompatibilität zu jeder Zeit zu erfüllen. Die Art der Maßnahmen ist dabei gänzlich

einzelfallbezogen und wird nach geltendem Recht individuell und, sofern möglich, im Dialog mit den betroffenen Parteien festgelegt.

Das Compliance Management der S IMMO dokumentiert laufend die identifizierten tatsächlichen und potenziellen Menschenrechtsbeeinträchtigungen, erhaltene Beschwerden und durchgeführte Maßnahmen. Dies beinhaltet auch Maßnahmen zur aktiven Förderung der Menschenrechte abseits von Beschwerden und Verdachtsmeldungen sowie die generelle Weiterentwicklung dieser Organisationsrichtlinie. Diese Informationen, insbesondere die Anzahl der erhaltenen und der bestätigten Beschwerden sowie die durchgeführten Maßnahmen, werden jährlich anonymisiert veröffentlicht. Ebenso werden die Fälle nach dem Vertraulichkeitsprinzip intern als Lernbeispiel aufbereitet, um die Wiederholung ähnlicher Fälle bestmöglich zu vermeiden.

Im Bericht hat die S IMMO außerhalb von Testläufen der Prozesse keine Beschwerden oder Verdachtsmeldungen erhalten, und es kam in den S IMMO Niederlassungen zu keiner bekannten Verletzung von Menschenrechten.

Seit 2022 erfolgen jährliche Schulungen der Mitarbeiter:innen zu den Inhalten und der Umsetzung der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte sowie des digitalen Whistleblower-Systems, welches eine zentrale Rolle bei der anonymen Meldung von Menschenrechtsbeeinträchtigungen spielt.

## Immobilienzertifizierungen

Als Immobilienunternehmen liegt einer der größten Hebel der S IMMO, um einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft und Gesellschaft zu leisten, darin, Bau, Betrieb und Modernisierung ihrer Liegenschaften so ressourcenschonend, emissionsarm und nutzerfreundlich wie möglich zu gestalten. Daher begann die Gruppe 2012 mit der schrittweisen Zertifizierung ihrer Immobilien anhand weltweit anerkannter Zertifizierungsrahmenwerke für Gebäude mit nachhaltigen Eigenschaften – sogenannte Green Buildings. Inzwischen werden alle Eigenentwicklungsprojekte der S IMMO gemäß diesen Standards geplant und umgesetzt. Ebenso werden Ankäufe von Immobilien hinsichtlich einer Zertifizierung oder Zertifizierbarkeit evaluiert. Im Rahmen ihrer ESG-Strategie hat sich die S IMMO zum Ziel gesetzt, bis 2025 eine Zertifizierung von mindestens 40 % der Gesamtmietfläche von Gewerbeimmobilien nach BREEAM, DGNB, LEED oder WELL zu erreichen.

Dieses Ziel konnte die S IMMO bereits mit Jahresende 2022 erreichen. Zum 31.12.2022 umfasste das nach BREEAM, LEED und WELL zertifizierte Immobilienportfolio der S IMMO insgesamt 23 Objekte (2021:11) mit einer Gesamtmietfläche von 496.375 m<sup>2</sup> (2021: 248.658 m<sup>2</sup>). Dies entspricht 34,8 % (2021: 21,0 %) der Gesamtmietfläche des gesamten Portfolios und

einer Steigerung von 99,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Ebenso bedeutet dies, dass zum Stichtag insgesamt 45,4 % der Gesamtmietfläche der Gewerbeimmobilien im Bestand nach

Green-Building-Standards zertifiziert waren und das für 2025 ausgegebene Ziel schon jetzt übertroffen wurde.

### Zertifizierte Objekte per 31.12.2022

Objekt	Land	Nutzung	Zertifizierung	Zertifizierte Gesamtmietfläche in m <sup>2</sup>
10000 Zagreb, Miramarska cesta 23 (Eurocenter)	Kroatien	Büro	BREEAM Very Good	8.638
010735 Bukarest, Calea Griviței 82-98 (The Mark)	Rumänien	Büro	BREEAM Excellent	26.278
012095 Bukarest, Strada Aviator Popișteanu 54A (EXPO Business Park)	Rumänien	Büro	BREEAM Outstanding und WELL Health-Safety	42.859
040055 Bukarest, Calea Văcărești 391 (Sun Offices)	Rumänien	Büro	BREEAM Good	10.037
040055 Bukarest, Calea Văcărești 391 (Sun Plaza)	Rumänien	Geschäft	BREEAM Pass	81.448
061102 Bukarest, Bulevardul Iuliu Maniu 6N (Campus 6.2)	Rumänien	Büro	LEED Platinum und WELL Core Gold	20.014
061102 Bukarest, Bulevardul Iuliu Maniu 6P (Campus 6.3)	Rumänien	Büro	LEED Platinum und WELL Core Gold	17.922
1016 Budapest, Hegyalja út 7-13. (Buda Center)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	6.618
1037 Budapest, Szépvölgyi út 35-37. (Szépvölgyi Business Park)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	10.352
1065 Budapest, Nagymező utca 44. (Pódium)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	6.080
1077 Budapest, Kéthly Anna tér 1. (Greenpoint 7)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	15.402
1087 Budapest, Hungária körút 40-44. (Arena Corner)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	29.713
1095 Budapest, Soroksári út 30-34. (Haller Gardens)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	35.479
1117 Budapest, Garda utca 2. (BudaPart Gate)	Ungarn	Büro	LEED Gold	20.290
1134 Budapest, Váci út 35. (River Estates)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	21.341
1134 Budapest, Váci út 45. (Átrium Park)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	38.919
1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6. (Gateway Office Park)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	36.176
1138 Budapest, Váci út 182. (Blue Cube)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	10.863
1139 Budapest, Pap Károly utca 4-6. (Thirteen Xenter)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	8.291
1139 Budapest, Teve utca 1a-c. (Thirteen Globe)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	17.311
1139 Budapest, Váci út 99. (Balance Hall)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	16.070
1139 Budapest, Váci út 99. (Balance Loft)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	6.792
1139 Budapest, Váci út 99. (Balance Tower)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	9.482
<b>Summe</b>				<b>496.375</b>

Diese signifikante Steigerung konnte dadurch erzielt werden, dass die im Berichtsjahr angekauften Gebäude fast durchgängig über Green-Building-Zertifizierungen verfügen. Der Anteil an zertifizierten Immobilien soll auch weiterhin durch Ankäufe, Entwicklungen und Modernisierungen gesteigert werden.

Die Erlöse der beiden von der S IMMO 2021 respektive 2022 begebenen Green Bonds, welche nach einer teilweisen Zurückzahlung infolge eines Kontrollwechselereignisses im Juni 2022 insgesamt EUR 95,5 Mio. betragen, flossen gänzlich in die (Re-) Finanzierung von Akquisitionen von Green-Building-zertifizierten Objekten und wurden zum Stichtag 31.12.2022 vollständig allokiert.

## Kooperationen und Mitgliedschaften

Die S IMMO nutzt Kooperationen und Mitgliedschaften, um ihrer gesellschaftlichen Verantwortung im Bereich Nachhaltigkeit auf Branchen- und Wirtschaftsebene gerecht zu werden und den Austausch zwischen Unternehmen und Organisationen zu fördern. Als Mitglied des Austrian Business Council for Sustainable Development (respACT), der European Public Real Estate Association (EPRA) und der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) setzt sich die Gesellschaft für einen aktiven Wissenstransfer für mehr Nachhaltigkeit ein. Im Jahr 2022 wurde beispielsweise durch die ÖGNI ein Positionspapier zum Zusammenspiel von Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Immobiliensektor veröffentlicht, an dem die S IMMO gemeinsam mit anderen Branchenvertreter:innen ein Jahr lang gearbeitet hat. Diese Kooperationen werden auch im Jahr 2023 fortgeführt.

## ESG-Ratings

Um den Umgang von Unternehmen mit unterschiedlichen Nachhaltigkeitsthemen transparent und vergleichbar zu machen, haben sich weltweit Anbieter:innen von ESG-Ratings etabliert, die insbesondere institutionellen Investor:innen eine Orientierungshilfe bei der Einschätzung von Unternehmen und Investitionsentscheidungen bieten können. Als Teil ihrer ESG-Strategie hat die S IMMO entschieden, die ESG-Ratings von ISS, MSCI und Sustainalytics aktiv zu bedienen und ihre Nachhaltigkeitsarbeit und Berichterstattung bewerten zu lassen. Weitere ESG-Ratings werden fortlaufend hinsichtlich Relevanz und Umsetzbarkeit geprüft. Im Jahr 2022 konnte die S IMMO auf Grund umgesetzter Maßnahmen und einer ausgeweiteten Berichterstattung teilweise deutliche Verbesserungen ihrer ESG-Ratings erzielen.

Der ISS ESG QualityScore setzt sich aus drei Einzelbewertungen von 1 bis 10 für die Bereiche Umwelt, Soziales und Governance zusammen. Bei der letzten Bewertung vom 02.12.2022 konnte die S IMMO einen großen positiven Sprung von durchschnittlich 5,67 auf 2,33 im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen und erreichte im Bereich Governance mit dem Wert 1 sogar die Bestnote. MSCI bewertet mit dem MSCI ESG Rating die Risikorexposition in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance auf einer Bewertungsskala von AAA bis CCC. Die S IMMO konnte ihr MSCI ESG Rating bereits Ende 2021 von BBB auf A steigern und seitdem halten. Sustainalytics setzt in seinen Bewertungen einen Schwerpunkt auf die Zukunftsfähigkeit und das Risikomanagement von Unternehmen im Hinblick auf finanzielle Schäden, die aus ESG-Risiken erwachsen könnten. Die S IMMO konnte 2022 ihr Sustainalytics ESG Risk Rating im Jahresvergleich von 21,2 auf 15,0 verbessern und wird damit als „Low Risk“ eingestuft. Im Branchenvergleich befindet sich die S IMMO im oberen Drittel. In Zukunft sollen diese Ergebnisse bei den ESG-Ratings gefestigt und wo möglich noch verbessert werden.

# Umwelt

Die Berücksichtigung von Umweltaspekten ist seit vielen Jahren Bestandteil der strategischen und operativen Tätigkeit der S IMMO. Um den verantwortungsvollen Umgang mit der Umwelt zu formalisieren, wurden im Berichtsjahr konkrete Umweltziele definiert, die unter anderem die Reduktion des Energie- und Wasserverbrauchs sowie die Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2030 verfolgen. Diese in der ESG-Strategie verankerten Umweltziele spiegeln auch die Ergebnisse der 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wider. Dabei wurden unter Einbindung unterschiedlicher Stakeholdergruppen folgende umweltbezogene Themen als wesentlich identifiziert:

- Anpassung an den Klimawandel
- Energieverbrauch und Ressourcennutzung
- Erneuerbare Energiequellen
- Nachhaltiger Gebäudebetrieb
- Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung
- Nachhaltige Mobilität

Im Rahmen der ESG-Strategie wurden ESG-Handlungsfelder definiert, anhand derer Ziele und Maßnahmen gesetzt werden. Diese sind sowohl in der Umsetzung als auch in ihrer Zielsetzung eng miteinander verbunden, und vor diesem Hintergrund erfolgt die Berichterstattung über die sechs wesentlichen Umweltthemen entlang operativer Handlungsfelder, wie sie in der ESG-Strategie vorgestellt wurden.

Der Vorstand der S IMMO ist für Einhaltung der in der ESG-Strategie festgehaltenen Vorgaben verantwortlich. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts befand sich die Zuweisung der operativen Zuständigkeiten sowohl für die Verfolgung einzelner Ziele als auch für die Umsetzung der definierten Maßnahmen noch in Ausarbeitung. Grundsätzlich obliegt die Verantwortung für einen ressourcenschonenden Gebäudebetrieb den den jeweiligen Gebäuden zugeteilten Mitarbeiter:innen und Dienstleister:innen.

Im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel ist es unverzichtbar geworden, die wechselseitigen Auswirkungen von Umweltveränderungen und Unternehmenstätigkeiten aufeinander im Sinne der doppelten Wesentlichkeit zu verstehen und zu berücksichtigen. Die S IMMO hat deshalb im Berichtsjahr ein wissenschaftsbasiertes Klimarisikomanagement eingeführt und in das konzernweite Risikomanagement integriert. Unter Einbindung von Klimaszenarien auf Basis von unterschiedlichen Treibhausgaskonzentrationen in der Atmosphäre – den repräsentativen Konzentrationspfaden RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 und

RCP8.5 – wird damit beispielsweise den Anforderungen der EU-Taxonomie und den Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) an ein modernes Klimarisikomanagement Rechnung getragen. Weitere Details dazu finden Sie im Risikomanagementbericht ab Seite 16.

Im Berichtsjahr wurde die IT-gestützte Datenerfassung und -analyse im Bereich der Energie- und Wasserverbrauchsdaten des Immobilienportfolios und der Fuhrparkdaten weiter optimiert und um Daten zu Kältemittelverbräuchen und Abfallströmen erweitert. Die damit einhergehende Erhöhung der Datenqualität ermöglicht, den Verbrauch von Energie und Ressourcen gezielt zu erfassen, zu steuern und zu optimieren. Insbesondere im Bereich der Immobilien ist durch ein laufendes und objekt-spezifisches Monitoring eine Evaluierung der gesetzten Betriebsoptimierungsmaßnahmen möglich. Gemeinsam mit weiteren Maßnahmen wie der Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energiequellen und Gebäudemodernisierungen soll der ökologische Fußabdruck der S IMMO gemäß der Umweltziele sukzessive verkleinert werden.

## Berichtsumfang der Umweltkennzahlen

Die in diesem Kapitel berichteten Kennzahlen beziehen sich grundsätzlich auf den Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe ab Seite 35) und folgen dem Ansatz der operativen Kontrolle. At equity bilanzierte Anteile werden ausschließlich bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen in der Kategorie Investitionen berücksichtigt.

Das Immobilienportfolio der S IMMO, welches vermietete Bestandsgebäude, eigenbetriebene Hotels, Entwicklungsprojekte und Grundstücke umfasst, bestand per 31.12.2022 aus 364 Immobilien (2021: 375) mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> (2021: 1,2 Mio. m<sup>2</sup>). Nach Buchwerten betrachtet bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 14,5 % (2021: 17,3 %) und in Deutschland von 38,3 % (2021: 48,2 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 47,2 % (2021: 34,5 %) aus. Zum 31.12.2022 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 56,5 % aus Bürogebäuden (2021: 45,4 %), zu 12,2 % aus Geschäftsimmobilen (2021: 14,6 %), zu 25,2 % aus Wohnobjekten (2021: 32,7 %) und zu 6,1 % aus Hotels (2021: 7,3 %).

Die immobilienbezogenen Verbrauchs- und Emissionsdaten in diesem Kapitel beziehen sich auf das gesamte Immobilienportfolio der S IMMO. Davon umfasst sind unverändert alle vermieteten Bestandsgebäude und die eigenbetriebenen Hotels. Da-

rüber hinaus werden im vorliegenden Bericht erstmalig Superädifikate im Bestand, Entwicklungsprojekte und Grundstücke ebenso inkludiert, wie auch unterjährige An- und Verkäufe, beispielsweise bei Energieverbräuchen, monatsgenau berücksichtigt werden. Damit sind sämtliche Immobilien im Vollkonsolidierungskreis lückenlos abgedeckt.

Die drei Gebäude, die durch assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen gehalten und at equity bilanziert werden und somit nicht Teil des Vollkonsolidierungskreises sind, werden ausschließlich bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen in der Kategorie Investitionen berücksichtigt. Die Bezugsgröße von immobilienbezogenen Umweltkennzahlen ist die Gesamtmietfläche. Dabei wird die Gesamtmietfläche von Gebäuden, welche unterjährig an- oder verkauft wurden, monatsgenau normalisiert, sodass die Fläche anteilig der Anzahl der für den Bericht relevanten Monate entspricht.

## Umsetzung der EU-Taxonomie

Mit der EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) hat die Europäische Union ein einheitliches Regelwerk zur Klassifizierung von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten geschaffen, welches für das Geschäftsjahr 2021 erstmalig Anwendung fand. Dabei sollen Wirtschaftstätigkeiten eines oder mehrere definierte Umweltziele wesentlich unterstützen und keines der anderen negativ beeinträchtigen (Do-No-Significant-Harm-Prinzip, auch DNSH). Zum aktuellen Zeitpunkt sind die Ziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ genauer definiert und befinden sich in der Umsetzung durch die Europäische Union und die Unternehmen.

Im Vorjahr war die S IMMO dazu verpflichtet, die gemäß Verordnung als taxonomiefähig eingestuftes Wirtschaftstätigkeiten in Form ihrer jeweiligen Anteile an Umsatz, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebskosten (OpEx) auszuweisen. Taxonomiefähigkeit bedeutet in diesem Fall, dass eine Wirtschaftstätigkeit in den delegierten Rechtsakten der EU-Taxonomie definiert wurde und somit zum Einflussbereich der Verordnung zählt. Für das Berichtsjahr 2022 ist darüber hinaus erstmals eine Offenlegung der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten, also nachhaltigen Tätigkeiten gemäß den Umweltzielen und technischen Bewertungskriterien der Taxonomie, seitens der S IMMO erforderlich.

Alle Angaben erfolgen auf Basis der derzeitigen Interpretation der Rechtslage und der EU-Taxonomie-FAQ, wobei sich aus noch nicht hinreichend definierten Rechtsbegriffen Auslegungsunsicherheiten ergeben. Auf Grund der sich aktuell noch fortlaufend verändernden Rechtslage verfolgt die S IMMO einen konservativen Ansatz bei der Deklaration der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten.

## Bestimmung der Taxonomiekonformität

Die S IMMO hat die Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ gemäß Abschnitt 7.7 (Annex I) als für sie relevant und taxonomiefähig identifiziert, wodurch mögliche Doppelzählungen vermieden werden.

Die S IMMO verfolgt mit ihrer taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit das Umweltziel „Klimaschutz“. Somit wird auch in dieser Hinsicht eine Doppelzählung vermieden. Für die Bestimmung der Taxonomiekonformität im Sinne der Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ und des wesentlichen Beitrags zum Umweltziel „Klimaschutz“ wurden mehrere Faktoren berücksichtigt, um die Sicherstellung der Anforderungen seitens der EU-Taxonomie und ihrer Kriterien sicherzustellen.

Im Berichtsjahr hat die S IMMO die bisherige Menschenrechtspolitik des Unternehmens durch eine deutlich umfangreichere Organisationsrichtlinie zur Beachtung der Menschenrechte ersetzt und einheitliche prozessuale Abläufe im Bereich des Menschenrechtsmanagement etabliert. Dadurch werden unter anderem auch die expliziten Anforderungen der EU-Taxonomie an den Mindestschutz innerhalb der S IMMO Gruppe erfüllt. Des Weiteren kam es im Berichtsjahr zu keiner bekannten Verletzung dieser oder anderer Organisationsrichtlinien im Bereich Compliance. Mehr Details hierzu finden Sie im Kapitel Governance ab Seite 138.

Mit Blick auf die für die Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ unter dem Umweltziel „Klimaschutz“ relevanten technischen Bewertungskriterien wurden die Gebäude der S IMMO einzeln auf das Datum des Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung sowie Vorliegen eines gültigen Energieausweises der Klasse A, nach Möglichkeit bezogen auf den Primärenergiebedarf, überprüft. Sofern ein Energieausweis der Klasse A vorliegt und es sich bei dem Gebäude um ein Nichtwohngebäude handelt, wurde die Nennleistung der HLK-Anlagen (Heizung, Lüftung, Klima, Kälte) erfasst und bei Überschreiten des Schwellenwerts von 290 kW der effiziente Betrieb im Sinne der EU-Taxonomie überprüft.

Außerdem wurde eine Klimarisikobewertung aller Gebäude im Bestand der S IMMO auf Basis sogenannter repräsentativer Konzentrationspfade (Representative Concentration Pathways, auch RCP) durchgeführt. Die von Wissenschaftler:innen erarbeiteten RCP beschreiben Szenarien bei unterschiedlich starken Anstiegen der Treibhausgaskonzentration in der Atmosphäre und deren verstärkende Wirkung auf den Klimawandel. Die Klimarisikobewertung wurde gemäß der repräsentativen Konzentrationspfade RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 und RCP8.5 durchgeführt, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Mehr Informationen hierzu finden sich im Risikomanagementbericht ab Seite 16.

Insgesamt hat die S IMMO fünf Gebäude identifiziert, die aktuell den allgemeinen und spezifischen Kriterien gemäß der Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ entsprechen. Dabei handelt es sich um ein Wohngebäude in Leipzig sowie vier gewerbliche Liegenschaften in Bukarest. Diese Gebäude verfügen allesamt über einen Energieausweis der Klasse A, und der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung wurde vor dem 31.12.2020 gestellt. Sofern HLK-Anlagen mit einer Nennleistung von über 290 kW verbaut sind, werden diese effizient betrieben, wobei bei manchen die Identifikation von Effizienzverlusten und -potenzialen regelmäßig durch die lokalen Techniker:innen und nicht automatisch durch die Gebäudetechnik erfolgt.

Der Standort Bukarest ist grundsätzlich von den chronischen physischen Risiken Hitzestress und Wasserstress betroffen. Nach Einschätzung des Unternehmens ist der Gebäudebetrieb in der aktuellen Nutzung selbst dann nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn die Wasserverfügbarkeit zwar reduziert, aber nicht dauerhaft stark eingeschränkt ist. Der vorgesehene Erstbrandschutz, beispielsweise durch Sprinkleranlagen, ist auch bei unterbrochener Wasserversorgung sichergestellt. Die direkte Auswirkung des Klimarisikos Hitzestress auf die Gebäude ist deutlich stärker. Jedoch wird die Kühlleistung der in den vier Bukarester Objekten verbauten HLK-Anlagen für einen absehbaren Temperaturanstieg in den kommenden Jahren als ausreichend betrachtet und durch die Gebäudedokumentation belegt. In Summe bilden somit fünf Objekte den Umfang der Kennzahlen zur Taxonomiekonformität.

### Bestimmung der EU-Taxonomie-Kennzahlen

Der taxonomiefähige Umsatz, ausgehend von den Gesamtnettoumsatzerlösen gemäß Konzernabschluss nach IFRS, setzt sich aus den Miet- und Betriebskosteneinnahmen zusammen, welche die S IMMO im Rahmen der Vermietung ihrer Gebäude erzielt.

Grundlage der betrachteten Investitionsausgaben (CapEx) nach IFRS sind alle Zugänge an Immobilien, immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen (vor Abschreibungen, Neubewertungen und Wertminderungen), inklusive solcher aus Unternehmenszusammenschlüssen. In Bezug auf die Taxonomiefähigkeit betrifft dies bei der S IMMO den Ankauf von Gebäuden und direkt mit Bestandsgebäuden verbundene Aktivierungen.

Die relevanten Kategorien für die Ermittlung der taxonomiefähigen Betriebskosten (OpEx) bestehen aus direkten, nicht kapitalisierten Kosten aus Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristigem Leasing, Wartung und Reparaturen sowie allen anderen direkten Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens. Für die S IMMO sind dabei lediglich Instandhaltungskosten in Bezug auf ihr Immobilienportfolio nach IFRS von wesentlicher Bedeutung. Die S IMMO betreibt

keine Forschung und Entwicklung. Kurzfristiges Leasing wird nur in äußerst limitiertem Umfang betrieben und somit nicht berücksichtigt. Als taxonomiefähig wird deshalb der mit Bestandsgebäuden verbundene Instandhaltungsaufwand eingestuft.

Umsatz, CapEx und OpEx werden immer dann als taxonomiekonform betrachtet, wenn die taxonomiefähigen Anteile an Umsatz, CapEx und OpEx auf die fünf als taxonomiekonform eingestuft Gebäude entfallen. Keine der taxonomiekonformen Beträge dienen dem Eigenbedarf. Eine Erhebung dieser Kennzahlen erfolgt erstmalig für 2022, womit diese nicht für das Vorjahr 2021 ausgewiesen werden. Die Tabellen mit den EU-Taxonomie-Kennzahlen finden Sie ab Seite 142. Weitere Informationen zu den zu Grunde liegenden finanziellen Kennzahlen entnehmen Sie bitte dem Konzernabschluss (ab Seite 28) sowie den dazugehörigen Anhangangaben (ab Seite 35).

### Ressourcennutzung

Die S IMMO ist davon überzeugt, dass ihre geschäftlichen Aktivitäten mit umweltbewusstem Verhalten vereinbar sind. Deshalb legt das Unternehmen großen Wert darauf, mit den eingesetzten Ressourcen und Rohstoffen sparsam und sorgsam umzugehen. Darunter fallen einerseits Energieträger und Wasser vornehmlich im Betrieb der Gebäude, andererseits aber auch Rohmaterialien sowie die lokale Landnutzung und Biodiversität. Darüber hinaus stellen das Abfallmanagement und das Angebot nachhaltiger Mobilitätslösungen Themen dar, mit denen sich die S IMMO im Rahmen ihrer Tätigkeiten aktiv auseinandersetzt.

### Energiemanagement

Der Bau und Betrieb von Immobilien sind von Natur aus sehr energieintensiv – dies gilt auch für das Portfolio der S IMMO. Der hohe globale Energieverbrauch trägt wesentlich zur Erderwärmung und somit zum Klimawandel bei. Insbesondere die Nutzung von fossilen Brennstoffen wie Kohle, Erdöl und Gas wirkt sich negativ auf das Klima aus, da diese bei der Verbrennung große Mengen an Treibhausgasen freisetzen. Der damit in Verbindung stehende Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur hat potenziell negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Dazu gehören beispielsweise der Anstieg des Meeresspiegels, die Zunahme von Extremwetterereignissen wie Hitzewellen und Dürren, aber auch Hochwasser durch Niederschlagsereignisse sowie der Verlust der Artenvielfalt und negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

Das Unternehmen ist bestrebt, sowohl für bestehende Objekte als auch bei Projektentwicklungen Lösungen zu finden, um den Energieverbrauch und somit auch die Betriebskosten für seine Mieter:innen so gering wie möglich zu halten. Dahingehend wurde im Rahmen der ESG-Strategie das Ziel definiert, die Energieintensität der Gebäude bis 2030 um 25 % im Vergleich zu 2021 zu senken. Die lokalen Teams und Dienstleister:innen

der S IMMO werden angewiesen, einen Maßnahmenkatalog zur schnellen Identifikation und zur Umsetzung von Optimierungs- und Einsparungsmaßnahmen in der täglichen Arbeit an und mit den Gebäuden zu berücksichtigen.

Der tatsächliche Energieverbrauch – bestehend aus Heizwärmebedarf und Stromverbrauch – in den von der S IMMO verwalteten Gebäuden ist fast ausschließlich vom Mieterverhalten abhängig und liegt daher zum größten Teil außerhalb des direkten Kontrollbereichs des Unternehmens. Jedoch kann die S IMMO durch bauliche Maßnahmen im Rahmen von Instandhaltungen und Modernisierungen, wie beispielsweise der Erneuerung der Gebäudetechnik, dem Austausch der Heizzentrale oder einer Optimierung der Dämmung, die Energieeffizienz der Gebäude zu einem gewissen Teil beeinflussen und wendet daher bei Entwicklungsprojekten und bei der energetischen und baulichen Sanierung von Bestandsobjekten grundsätzlich höchste Standards an.

Bei der Betrachtung des Energiemanagements ist generell zu beachten, dass die S IMMO nicht in allen Fällen über den Bezug von Energiequellen entscheiden kann. Grundsätzlich obliegt ihr als Vermieterin der Einkauf von Energieträgern zur Erfüllung des jeweiligen Heizwärmebedarfs des gesamten Gebäudes mit anschließender Weiterverrechnung an die Mieter:innen. Jedoch gibt es einige Ausnahmen, insbesondere in Deutschland im Falle von Gasetagenheizungen, in denen die Mieter:innen selbst ihre Heizträger beziehen und in Folge der S IMMO gegenüber keine Auskunft über den Verbrauch geben müssen. Die S IMMO bemüht sich daher, zumindest indirekt durch die Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude zu niedrigeren Energiebedarfen ihrer Mieter:innen beizutragen.

Ebenso ist in fast allen österreichischen und deutschen Immobilien der Fall gegeben, dass die S IMMO nur den Strom für die Allgemeinflächen des Objekts einkauft. Die mieterexklusiven Flächen werden über mieter eigene Verträge versorgt. Auch hier besteht keine Auskunftspflicht gegenüber der S IMMO als Vermieterin. In CEE ist die S IMMO – abgesehen von wenigen Ausnahmefällen – die einzige Vertragspartnerin der örtlichen Versorgungsunternehmen und somit für den gesamten Energieeinkauf verantwortlich.

Die S IMMO achtet beim Abschluss von Versorgungsverträgen neben dem Energiemix vor dem Hintergrund der Umlegung der Kosten auf die Mieter:innen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung stets auch auf relevante Kosten- und Wettbewerbsfaktoren, um die Marktkonformität zu wahren.

Für die Deckung des Heizwärmebedarfs kommen in den Objekten der S IMMO Erdgas und Fernwärme, vereinzelt auch Flüssiggas und Wärmepumpen zum Einsatz. In wenigen Fällen erfolgt noch eine Beheizung mit Heizöl, wobei der Austausch

fast aller dieser Anlagen gegen Ende des Berichtsjahres vorbereitet und teilweise schon umgesetzt wurde.

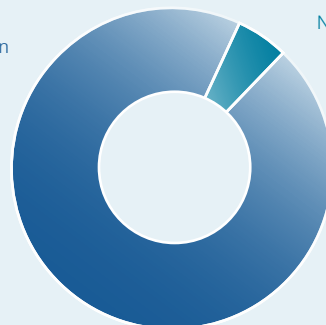
Der vermierterseitige Strombedarf des gesamten Immobilienbestands in Österreich und größtenteils in Deutschland wird seit 2020 durch eingekauften Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen (Solarenergie, Wasser- und Windkraft sowie Biobrennstoffe) gedeckt. Die in Vorjahresberichten getroffene Aussage, dass bereits alle deutschen Gebäude mit Strom aus rein erneuerbaren Quellen versorgt werden, hat sich im Rahmen der detaillierteren Datenerhebung als falsch herausgestellt und wird hiermit berichtigt. Im Laufe des Jahres 2021 wurden die Gebäude in Kroatien, Rumänien und der Slowakei auf Einkauf aus rein nachhaltigen Stromquellen umgestellt, 2022 folgten auch die ungarischen Immobilien.

Die S IMMO hatte sich bereits vor der Präsentation der ESG-Strategie zum Ziel gesetzt, mit Ende 2022 den Stromeinkauf portfolioweit auf 100 % erneuerbare Quellen umgestellt zu haben. Dieses Ziel wurde nicht gänzlich erfüllt. Jedoch kamen 94,5 % des 2022 durch die S IMMO beschafften Stroms aus 100 % erneuerbaren Quellen. Zusätzlich werden Bestandsimmobilien sukzessive mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet, um die Möglichkeit einer gebäudeeigenen und unabhängigen Stromversorgung zu schaffen. Dafür wurden 2022 zwei Photovoltaikanlagen in Wien und Budapest mit einer Gesamtleistung von 415 kWp (Kilowatt-Peak) in Betrieb genommen.

Ein weiteres Projekt, das der Zielsetzung einer verbesserten Energiebilanz zugutekommt, ist die Verwendung eines portfolioweiten Umweltdatenmanagementsystems zur Überwachung von umweltrelevanten Kennzahlen. Vor dem Hintergrund, dass diese Daten von unterschiedlichen Dienstleister:innen aus mehreren Ländern eingeliefert werden, dient dieses System dazu, die Qualität von Umweltdaten kontinuierlich zu steigern und zu

### Strommix 2022 (S IMMO als Vertragspartnerin)

Aus 100 %  
erneuerbaren  
Quellen  
**94,5 %**



Nicht aus 100 %  
erneuerbaren  
Quellen  
**5,5 %**

vereinheitlichen sowie Abweichungen und fehlerhafte Daten schneller zu erkennen. Parallel dazu ermöglicht es eine Vergleichbarkeit der Immobilien hinsichtlich ihrer ökologischen Performance und erlaubt die Identifikation von Handlungs- und Optimierungsbedarfen. Somit können gezielt Maßnahmen für einen laufend verbesserten Energieverbrauch der Gebäude gesetzt werden.

Außerdem wurden im Jahr 2022 im überwiegenden Teil der deutschen Immobilien digitale Verbrauchszähler, sogenannte Smart Meter, eingebaut und an die IT-Infrastruktur angebunden, mit dem Ziel, Energiedaten echtzeitnah erfassen, im Bedarfsfall steuernd eingreifen und infolgedessen Verbräuche optimieren zu können. Sowohl die laufende Umstellung auf erneuerbare Energiequellen als auch die Digitalisierung der Datenerfassung und -analyse tragen zu mehr Nachhaltigkeit im Betrieb der Gebäude und in weiterer Folge zu einer Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz der S IMMO bei (mehr Details dazu ab Seite 122).

Im Rahmen des Wechsels des Berichtsansatzes von finanzieller zu operativer Kontrolle kam es zu Veränderungen im Umfang und bei den Berechnungsmethoden der Energiedaten. Diese werden durch die jeweiligen Property-Manager:innen gebäudespezifisch erfasst, zentral verwaltet und wenn notwendig unter Verwendung von Umrechnungsfaktoren der lokalen Versorgungsunternehmen für die Auswertung vereinheitlicht. Die wesentlichste Änderung im Vergleich zum Vorjahresbericht ist, dass Verbräuche, welche exklusiv den Mieterflächen zugerechnet werden können, nun als außerhalb der Organisation betrachtet werden, auch wenn eine Beschaffung durch die S IMMO erfolgt. Zusammen mit den ebenfalls inkludierten Angaben zu den Energieverbräuchen bei einer Beschaffung direkt durch die Mieter:innen gemäß Kategorie 13 des Greenhouse Gas Protocol (siehe Seite 124) stellen die Energiedaten den gesamten Verbrauch der Gebäude dar.

Da die Mieter:innen bei eigener Beschaffung nicht zur Offenlegung ihrer Verbräuche verpflichtet sind, basieren die Angaben zu diesen Verbräuchen fast ausschließlich auf Hochrechnungen auf Basis tatsächlicher Verbräuche vergleichbarer Gebäude im eigenen Portfolio sowie branchenüblicher Benchmarks auf Gebäudeebene. Diese auf Art und Größe des Objekts angepassten Benchmarks stammen primär aus Publikationen des deutschen Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

(BBSR), des deutschen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS, heute Bundesministerium für Digitales und Verkehr) sowie der Deutschen Energie-Agentur (dena).

In einigen Fällen (mehrheitlich deutsche Wohngebäude) lagen auch bei Verbräuchen auf Seiten der S IMMO noch keine genauen Zahlen für das Berichtsjahr vor. Auch diese wurden entsprechend hochgerechnet oder vergleichbare Vorjahreswerte verwendet. Da sich die durch die S IMMO selbst genutzten Büroflächen allesamt in Objekten des eigenen Portfolios befinden, wurde von einem zusätzlichen Ausweis dieser bereits inkludierten Verbräuche abgesehen. Es erfolgt weder ein wesentlicher Verbrauch von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen noch ein Verkauf von Energie. Etwaige Kühlenergie- und Dampfverbräuche sind in den Daten zu Strom und Fernwärme enthalten und werden nicht separat erfasst.

Darüber hinaus beinhalten die Energiedaten auch die Verbräuche des konzerneigenen Fuhrparks basierend auf Laufleistung, dem Verbrauch laut Herstellerangaben sowie Umrechnungsfaktoren des Umweltbundesamts (Republik Österreich). Energieverbräuche außerhalb der Organisation, welche mit Geschäftsreisen, dem Pendeln der Mitarbeiter:innen und den drei at equity bilanzierten Gebäuden verbunden sind, werden als nicht unmittelbar steuerungsrelevant erachtet und deshalb nicht berechnet. Stattdessen werden hierfür die Kilometer und Treibhausgasemissionen erhoben, da das Ziel eine Verringerung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks ist. Mehr dazu finden Sie auf Seite 122. Für eine Übersicht der rein auf das Immobilienportfolio der S IMMO bezogenen Energieverbräuche stehen die EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen ab Seite 152 zur Verfügung.

Im Vergleich mit dem Kalenderjahr 2021 konnte im Berichtsjahr über alle Regionen hinweg eine Reduktion der Energieintensitäten verzeichnet werden. Die absoluten Verbräuche sind in CEE auf Grund von Ankäufen gestiegen, obgleich der Anteil des Stroms aus 100 % erneuerbaren Quellen signifikant vergrößert wurde. Der Verbrauch einzelner Objekte ist 2022 insbesondere bei den Nutzungsarten Geschäft und Hotel gestiegen, da diese nach der COVID-19-Pandemie einen höheren Betrieb als im Vorjahr aufweisen.

## Energieverbrauch

Energieverbrauchsindikator	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
			2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Energieverbrauch innerhalb der Organisation (Fuhrpark und durch die S IMMO für gemeinsame Nutzung beschafft)	Brennstoffverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen	MWh	2.778	2.298	29.004	29.006	31.333	29.286	63.115	60.590
	davon Benzinverbrauch	MWh	7	3	53	55	0	0	60	58
	davon Dieselverbrauch	MWh	24	36	14	7	0	0	37	44
	davon Erdgasverbrauch	MWh	2.747	2.259	26.481	27.020	31.333	29.286	60.562	58.565
	davon Flüssiggasverbrauch	MWh	0	0	333	297	0	0	333	297
	davon Heizölverbrauch	MWh	0	0	2.123	1.627	0	0	2.123	1.627
	Stromverbrauch	MWh	7.028	6.764	3.822	3.756	25.897	23.242	36.747	33.762
	davon aus 100 % erneuerbaren Quellen	MWh	7.028	6.764	2.645	2.514	25.025	12.835	34.698	22.112
	Wärmeenergieverbrauch	MWh	7.864	9.177	22.566	24.319	3.249	548	33.680	34.043
	davon aus 100 % erneuerbaren Quellen	MWh	0	0	0	0	118	0	118	0
	Gesamtenergieverbrauch	MWh	17.670	18.238	55.392	57.081	60.480	53.077	133.543	128.396
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (exklusiv durch Mieter:innen beschafft und/oder verbraucht)	MWh	13.499	13.744	47.537	47.670	55.517	48.114	116.553	109.528	
Energieintensität	Energieintensitätsquotient (Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation)	kWh/m <sup>2</sup>	204	210	173	177	242	254	204	208
	Gesamtmietafläche	m <sup>2</sup>	152.815	152.083	594.083	593.273	478.236	398.197	1.225.134	1.143.553

## Wassermanagement

Die Bereitstellung von sauberem Wasser ist für die S IMMO eine Selbstverständlichkeit. Das Unternehmen ist der Ansicht, dass nachhaltige Wasservorräte, sicheres Trinkwasser und der Schutz von Ökosystemen durch angemessene sanitäre Einrichtungen und Anlagen Grundbedürfnisse sind. Die Gesellschaft stellt über ihr gesamtes Immobilienportfolio hinweg - sowohl im Rahmen der Immobilienentwicklung als auch der Immobilienverwaltung - die Versorgung der Mitarbeiter:innen und Mieter:innen

mit sauberem Wasser sicher. Die Wasserversorgung und Wasserrückführung der Immobilien erfolgt dabei über Anschlüsse an die kommunalen Wassernetze und obliegt somit den lokalen Vorschriften sowie Maßgaben innerhalb der Europäischen Union.

Dabei liegt das Augenmerk auf einem verhältnismäßigen und sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser, insbesondere da ein Großteil der Objekte der S IMMO in Deutschland und

Rumänien gemäß der konzerneigenen Klimarisikobewertung auf Basis der repräsentativen Konzentrationspfade in einem Gebiet mit erhöhtem oder hohem Wasserstress liegt und somit dem Risiko eines potenziellen Wassermangels ausgesetzt ist. Sogenannter Wasserstress entsteht, wenn der Wasserverbrauch die verfügbare Wassermenge einer Region übersteigt. Dies betrifft konkret die Immobilien in den Städten Berlin, Bremen, Erfurt, Halle (Saale), Kiel, Leipzig, Potsdam, Puchheim, Rostock und Weimar sowie Bukarest.

Im Rahmen des Immobilienbetriebs kommt es zu keiner wesentlichen Wassernutzung oder Wasserspeicherung industriellen Ausmaßes und somit auch zu keinen prozesswasserbedingten Auswirkungen. Dennoch ist die S IMMO bestrebt, die Nutzung von Wasser in Zukunft noch enger zu überwachen und mit ihren Stakeholder:innen abzustimmen. Dahingehend wurde im Rahmen der ESG-Strategie festgelegt, dass die Wasserintensität bis 2030 insgesamt um 25 % und in Gebieten mit Wasserstress um 30 % im Vergleich mit 2021 gesenkt werden soll. Der Einbau digitaler Hauptwasserzähler und wassersparender Armaturen wird dabei eine zentrale Rolle spielen.

In fast allen ihren Objekten obliegt die Sicherstellung der Gesamtwasserversorgung durch die lokalen Versorgungsunternehmen der S IMMO. Nur in zwölf Objekten erfolgt die Beschaf-

fung von Wasser teilweise oder gänzlich direkt durch die Mieter:innen auf Basis eigener Verträge, wobei keine Auskunftspflicht gegenüber der S IMMO besteht. Die Daten für den Wasserverbrauch der Immobilien werden parallel zu den Energiedaten auf Gebäudeebene erfasst, durch die Hausverwaltungen übermittelt, zentral konsolidiert und auf Portfolioebene ausgewertet. Das Erkennen von und die Reaktion auf Unregelmäßigkeiten, welche auf einen erhöhten Verbrauch, beispielsweise auf Grund einer Leckage, zurückzuführen sind, liegen in der Verantwortung der jeweils lokalen Hausverwaltung und Dienstleister:innen. Dazu zählt auch die Identifikation von Möglichkeiten zur Wassereinsparung und die Umsetzung entsprechender Maßnahmen.

Im Sinne einer durchgängigen Vergleichbarkeit werden auch die Wasserverbräuche der zwölf Objekte, in denen die Beschaffung durch die Mieter:innen erfolgt, in den Kennzahlen inkludiert. Da genaue Daten in diesen Fällen auf Grund der nicht gegebenen Mitteilungspflicht seitens der Mieter:innen nicht durchgehend vorliegen, wurden diese anhand der tatsächlichen Verbräuche vergleichbarer Objekte im Portfolio und abgestimmt auf die jeweilige Objektgröße hochgerechnet. In den Fällen, in denen bei Verbräuchen auf Seiten der S IMMO noch keine genauen Zahlen vorlagen, erfolgte ebenfalls eine solche Hochrechnung.

## Wasserverbrauch

Wasser- verbrauchs- indikator	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
			2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Wasser- verbrauch	Gesamtwasser- verbrauch	m <sup>3</sup>	85.848	75.764	379.839	371.232	279.836	209.524	745.523	656.521
	davon in Gebieten mit Wasserstress	m <sup>3</sup>	0	0	348.743	340.546	115.748	88.227	464.491	428.773
Wasser- intensität	Wasserintensi- tätsquotient	l/m <sup>2</sup>	562	498	639	626	585	526	609	574
	Gesamtmietflä- che	m <sup>2</sup>	152.815	152.083	594.083	593.273	478.236	398.197	1.225.134	1.143.553

Die Wasserintensität ist im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, da die durch die COVID-19-Pandemie bedingten Einschränkungen weitgehend aufgehoben wurden, was eine stärkere Nutzung der Immobilien zur Folge hatte. Insbesondere die Hotels sind auf Grund ihrer Nutzung wasserintensiv.

## Rohmaterialien und Abfallmanagement

Während der Errichtungs- und Betriebsphasen von Immobilien werden über einen langen Zeitraum Ressourcen gebunden und Abfälle unterschiedlicher Art produziert. Die S IMMO ist sich hierbei ihrer zentralen Rolle und Verantwortung bewusst und

setzt aktiv Schritte, um die negativen Auswirkungen auf ein mögliches Minimum zu reduzieren. Mit dem Übergang zur Kreislaufwirtschaft sieht die S IMMO in diesem Bereich generelles Optimierungspotenzial und einen branchenweiten Handlungsbedarf. Das Unternehmen setzt sich zum Ziel, eingesetzte Baumaterialien laufend auf Kreislauffähigkeit zu prüfen und plant, bis 2025 ein digitales Materialkatasterprogramm bei allen Projektentwicklungen und Vollsanierungen zum Einsatz zu bringen. Bei Instandhaltungen und Sanierungen von Objekten werden Baumaterialien wo möglich durch umweltverträgliche Alternativen ersetzt. Neben der Reduktion der Lärm- und Staubbe-

lastung für Anrainer:innen stehen darüber hinaus ein effektives Baustellenabfallmanagement, die sichere Handhabung von gefährlichen Stoffen sowie kurze Transportwege im Vordergrund. Gegebenenfalls wird die fachgerechte Entsorgung von Abfällen und Altlasten über Baurahmenverträge vereinbart. Durch genaue Standortanalysen wird bei Ankäufen versucht, Altlasten auszuschließen.

Die S IMMO arbeitet zudem daran, ähnlich den Energieverbrauchsdaten, eine portfolioweite und systemisch gestützte Erfassung des Abfallaufkommens im Betrieb der Immobilien aufzubauen. Dabei sollen sowohl Art und Menge der Abfälle als auch deren Behandlung und Wiederverwertbarkeit erfasst und in Folge überwacht werden. Auf Grund der starken lokalen Unterschiede über das Portfolio hinweg und nicht vollständig vorliegender Informationen durch die kommunalen Einrichtungen ist zum aktuellen Zeitpunkt noch keine gesamtheitliche Darstellung des Abfallmanagements möglich.

Dennoch liegen zumindest für alle Gebäude in Kroatien und Rumänien vollständige Daten für die letzten beiden Jahre vor. So fielen im Berichtsjahr in diesen beiden CEE-Ländern kumuliert insgesamt 3.201 t (2021: 1.991 t) ungefährlicher Abfall an. Hiervon wurden 668 t (2021: 559 t) dem Recycling zugeführt und 2.533 t (2021: 1.433 t) deponiert. Der Anstieg liegt zu großen Teilen am erhöhten Abfallaufkommen im Bukarester Einkaufszentrum Sun Plaza, das nach der COVID-19-Pandemie wieder einen erhöhten Betrieb verzeichnet.

In den eigenen Büroräumlichkeiten legt die S IMMO großen Wert auf Abfalltrennung und -vermeidung und setzt neben der Verwendung von umweltschonendem Papier auch auf intelligente Follow-Me-Druckertechnologie mit minimalem Tonerverbrauch.

### Biodiversität und Landnutzung

Mit Blick auf den Klimawandel und den Verlust der Artenvielfalt beschäftigt sich die S IMMO mit den Themen Biodiversität und Landnutzung. Die Begrünung von Freiflächen, Gebäudefassaden und Dachflächen dient im städtischen Raum der Schaffung eines angenehmeren Mikroklimas und verringert dabei Hitze und Lärm im Inneren sowie im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes. Auf Grund der zentralen Lagen der Objekte und der sehr engen Bebauung der Grundstücke verfügen die Immobilien der S IMMO nur in geringem Ausmaß über Flächen, die sich für eine Begrünung eignen. Eine Ausweitung von Begrünungsprojekten ist unter der Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit angedacht, wobei dabei auch die gesteigerte Attraktivität für die Nutzer:innen der Gebäude eine wichtige Rolle spielt. Bei den aktuell geplanten Entwicklungsprojekten in Bratislava und Budapest wurden von Beginn an ausgiebige Grünflächen um und an den Gebäuden bedacht.

In Zeiten voranschreitender Bodenversiegelung im Zuge immer dichter Bebauung gewinnen Immobilienentwicklungen auf bereits versiegelten Flächen, sogenannte Brownfield-Entwicklungen, an Bedeutung. Im Gegensatz dazu stehen Greenfield-Entwicklungen, bei denen es durch Bebauung bisher gänzlich un bebauter Flächen zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens kommt. Die Bodenversiegelung führt dazu, dass Regenwasser nicht mehr versickern kann, was wiederum die Gefahr von Hochwasser erhöht. Darüber hinaus verstärken diese Flächen den Temperaturanstieg im Sommer, da sich versiegelte Bodenflächen stärker aufheizen als bepflanzte.

Alle laufenden Gebäudeentwicklungen der S IMMO liegen in urbaner Lage in CEE-Hauptstädten und befinden sich größtenteils auf bereits zuvor bebauten Grundstücken, wodurch das Unternehmen zu keiner wesentlichen zusätzlichen Bodenversiegelung beiträgt. Die einzige Ausnahme zu diesen Brownfield-Entwicklungen bildet ein Projekt auf einer innerstädtischen Wiesenfläche in Bratislava. Um die negativen Auswirkungen zu verringern, wird das Objekt mit einer teilbegrünten Fassade und einer umfangreichen Dachbegrünung ausgestattet. Gänzliche Greenfield-Entwicklungen, also zusätzlicher Flächenverbrauch außerhalb städtischer Zonen, gibt es im Portfolio der S IMMO nicht. Außerdem sollen mögliche Flächenentsiegelungen bei Bestandsobjekten laufend geprüft und wo möglich umgesetzt werden.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung im Berliner Umland verwaltet die S IMMO ca. 240 ha Grundstücksfläche, darunter große Wald- und Wiesenflächen. Teilweise befinden sich diese Flächen in Natur- und Wasserschutzgebieten des Landes Brandenburg. Alle Gebiete werden gemäß den geltenden Vorschriften und im Einklang mit der Natur entsprechend bewirtschaftet. Es werden keine Immobilienobjekte auf diesen Flächen entwickelt oder betrieben. Die Bevorratung von Grundstücken ist eine langfristige Investition, die bei einer etwaigen alternativen Zonierung und durch die damit verbundene Erwirkung eines rechtskräftigen Bebauungsplans eine spätere Bebauung ermöglichen könnte. Die S IMMO plant keine eigenständige Bebauung auf diesen Flächen.

### Mobilität

Neben der Entwicklung und dem Betrieb von Gebäuden spielt auch das Thema nachhaltige Mobilität für die S IMMO in mehrerer Hinsicht eine wesentliche Rolle, da die durch Reisen verursachten Treibhausgasemissionen ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimawandel haben. Hierbei liegen zum einen der konzerninterne Fuhrpark sowie nationale und internationale Dienstreisen im unmittelbaren Einflusskreis des Unternehmens, zum anderen können das Pendel- und Reiseverhalten von Mitarbeiter:innen, Mieter:innen und weiteren Nutzer:innen der Immobilien positiv beeinflusst und somit negative Umweltauswirkungen minimiert werden.

Der Fuhrpark der S IMMO besteht aus Dienstwagen und Poolfahrzeugen. Zum 31.12.2022 umfasste dieser insgesamt 17 Fahrzeuge (2021: 17) an Standorten in Deutschland und Österreich, welche jeweils durch lokale Verantwortliche betreut werden. An den Standorten in den CEE-Ländern werden keine eigenen Autos gehalten. Die Größe und die Kosten der Fahrzeuge sind auf ihren jeweiligen Einsatzzweck abgestimmt und die Beschaffung unterliegt seit dem Berichtsjahr einer eigenen Organisationsrichtlinie. Unter den letzten Anschaffungen befindet sich neben Hybridfahrzeugen auch ein reines Elektrofahrzeug. Insbesondere die Verteilung des deutschen Immobilienportfolios auf mehrere, teils weit voneinander entfernte Städte erfordert ein Ausmaß an Flexibilität, welche nach Einschätzung des Unternehmens am besten durch eine eigene Unternehmensflotte gewährleistet werden kann. Teil der unternehmensweiten ESG-Strategie ist, dass der Fuhrpark bis 2026 gänzlich auf Elektro- und Hybridfahrzeuge umgestellt wird. Für die Zurücklegung kurzer Dienstwege wurden zusätzlich mehrere Dienstfahräder angeschafft. Die Fuhrparkverwaltung erfolgt unter anderem über eine Verwaltungssoftware und Handyapplikationen.

Zusätzlich zu den eigenen Fahrzeugen fallen an allen Standorten unterschiedliche Arten von Dienstreisen an. Die lokale

Vor-Ort-Betreuung der Immobilien erfordert eine Vielzahl kurzer Reisen, die vornehmlich mit öffentlichen Verkehrsmitteln und teilweise mit privaten Pkw durchgeführt werden. Der Standort Wien nimmt dabei eine Sonderrolle ein, da von hier aus auch die Bestands- und Entwicklungsobjekte in den CEE-Ländern abgedeckt werden und somit das Flugzeug ein häufig genutztes Reisemittel darstellt. Die Reisepolitik des Unternehmens hält die Mitarbeiter:innen explizit dazu an, auf nicht zwingend notwendige Reisen zu Gunsten von Online-Terminen zu verzichten und wo möglich Bahnverbindungen zu nutzen. Bei Flügen werden prinzipiell nur Reisen in Economy-Klasse gebucht, eine Ausnahme stellen interkontinentale Flüge dar. Auch bei den Hotelbetriebsgesellschaften in Wien und Budapest kommt es durch die Teilnahme an Roadshows zu einer höheren internationalen Reisetätigkeit mit dem Flugzeug.

Die Erfassung der Reisekilometer erfolgt dezentral durch die einzelnen Standorte der S IMMO. Insbesondere bei Fahrten mit privaten Pkw, Taxis und dem öffentlichen Nahverkehr ist eine genaue Aufzeichnung der Kilometer nicht immer möglich. Die Angaben beinhalten deshalb auch Schätzungen basierend auf dem durchschnittlichen Reismuster der jeweils betroffenen Mitarbeiter:innen, bestehend aus Strecken und Häufigkeit.

## Reisekilometer

Verkehrsmittel	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Firmenwagen	km	85.367	79.000	151.241	140.706	0	0	236.608	219.706
Privater Pkw	km	10.403	7.956	3.015	7.399	35.675	26.654	49.093	42.009
Mietwagen und Taxi	km	5.386	5.167	511	346	6.699	26.788	12.596	32.301
Öffentlicher Verkehr	km	49.366	30.575	48.734	27.283	5.163	17.525	103.263	75.383
Flugzeug	km	353.840	184.190	10.854	4.220	31.678	40.626	396.372	229.036
<b>Summe</b>	<b>km</b>	<b>504.362</b>	<b>306.888</b>	<b>214.355</b>	<b>179.954</b>	<b>79.215</b>	<b>111.593</b>	<b>797.932</b>	<b>598.435</b>

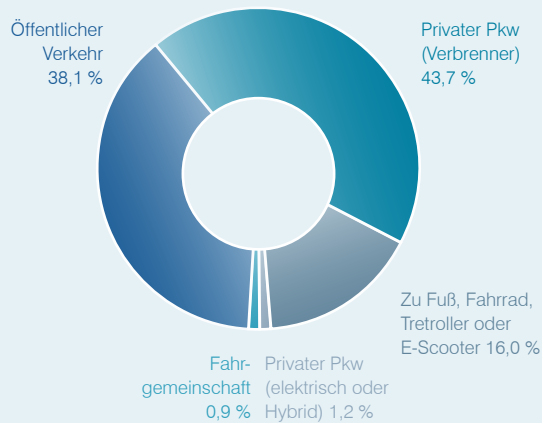
Im Jahr 2022 kam es mit dem sukzessiven Ende von pandemiebedingten Einschränkungen zu einem Anstieg der Reisetätigkeiten. Flugreisen, aber auch Reisen mit öffentlichen Verkehrsmitteln weisen den größten relativen Zuwachs auf.

Die S IMMO wird auch in den kommenden Jahren – so es die aktuellen Projekte zulassen – versuchen, zunehmend treibstoffärmere und öffentliche Transportmittel zu verwenden und die Reisetätigkeiten mittels moderner Kommunikationsmittel auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im Jahr 2021 hat die S IMMO im Rahmen einer freiwilligen Umfrage das Pendelverhalten ihrer Mitarbeiter:innen an allen Standorten erfasst und möchte diese Praxis zukünftig im Zwei-Jahres-Rhythmus fortführen. Dabei wurden die durchschnittliche Pendeldistanz und das dafür hauptsächlich genutz-

te Verkehrsmittel erfragt. Die Ergebnisse wurden standortspezifisch auf die gesamte Belegschaft hochgerechnet, wobei bei der diesjährigen Darstellung die Hotelbetriebsgesellschaften gemäß Berichtsansatz exkludiert wurden. Auf Grund unterschiedlicher lokaler Gegebenheiten und Anfahrtswege kommen in einer konzernweiten Betrachtung eine Reihe unterschiedlicher Verkehrsmittel zum Einsatz. Das Unternehmen ist bestrebt, auch beim Pendeln seiner Mitarbeiter:innen die Nutzung umweltverträglicher Optionen aktiv zu fördern. Die zentrale Lage der Standorte mit gut ausgebauten lokalen öffentlichen Verkehrsnetzen, Rad- und Fußwegen ist dabei ein wichtiger Faktor. Die Kostenerstattung von Vorteils- und Jahreskarten für öffentliche Verkehrsmittel sowie die Bildung von Fahrgemeinschaften sind weitere bereits gesetzte Maßnahmen. Zusätzlich reduziert die Nutzung des Homeoffice-Angebots die von den Mitarbeiter:innen zurückgelegten Arbeitswege.

## Hauptverkehrsmittel für das tägliche Pendeln



Die fußläufige Anbindung an das lokale Netzwerk der öffentlichen Verkehrsmittel ist auch für die Mieter:innen und Nutzer:innen von Immobilien ein ansprechender Vorteil und hilft, die Auswirkungen auf die Umwelt im Betrieb zu minimieren. Die S IMMO legt bei Entwicklungen und Ankäufen daher besonderen Wert auf die vorhandene Infrastruktur. Fahrradabstellplätze und Duschen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge komplettieren die Anreize für eine nachhaltigere Mobilität bei Mieter:innen und Besucher:innen und werden bei Neuentwicklungen und Modernisierungen von Objekten von Anfang an berücksichtigt.

## Treibhausgasemissionen

Die Anstrengungen der S IMMO, ihren eigenen Energiebedarf und den ihrer Mieter:innen zu reduzieren und nach Möglichkeit mit erneuerbaren Energiequellen zu decken, dient nicht nur der Steigerung der Energieeffizienz, sondern verfolgt auch das Ziel der Verkleinerung des mit der Unternehmenstätigkeit verbundenen Treibhausgasfußabdrucks. Der fortschreitende Klimawandel stellt Wirtschaft und Gesellschaft vor neue Herausforderungen und verlangt von Unternehmen, ihrer Verantwortung in dieser Hinsicht gerecht zu werden. Dabei spielen nicht nur die Auswirkungen des Klimawandels auf das Unternehmen und sein Umgang hiermit eine Rolle, sondern auch die Beeinflussung des Klimawandels durch das Unternehmen. Dahingehend hat die S IMMO in ihrer ESG-Strategie festgelegt, dass die Intensität ihrer immobilienbezogenen Treibhausgasemissionen bis 2030 um 30 % im Vergleich mit 2021 gesenkt werden soll.

Im Rahmen dieser doppelten Wesentlichkeit, also der wechselseitigen Einflüsse von Klima und Unternehmenstätigkeit aufeinander, hat die S IMMO einerseits ihr Klimarisikomanagement mit Bezug auf die Anforderungen seitens der EU-Taxonomie und

der Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) um wissenschaftliche Szenarien auf Basis der repräsentativen Konzentrationspfade ergänzt (siehe Risikomanagementbericht ab Seite 16) und andererseits die Berechnung der mit ihren Tätigkeiten verbundenen Treibhausgasemissionen nochmals ausgeweitet. Diese Erweiterung betrifft unter anderem die Kältemittelverluste und die Emissionen der drei at equity bilanzierten Gebäude unter der Kategorie Investitionen. Den grundsätzlichen Berichtsumfang für dieses Carbon Accounting bildet – den Empfehlungen des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) folgend und gemäß dem Ansatz der operativen Kontrolle – der Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe ab Seite 35).

Mit Blick auf den Energieverbrauch des Immobilienportfolios bedeutet dies in weiterer Folge, dass nur jene Energie und Kältemittel, welche durch die S IMMO bezogen und nicht direkt Mieter:innen zugerechnet werden können, in die Errechnung der direkten und indirekten Emissionen nach Scope 1 und Scope 2 des GHG Protocol einfließen. Energie- und Kältemittelverbräuche, bei denen eine Beschaffung oder Nutzung direkt und exklusiv durch die Mieter:innen erfolgt, werden als Emissionen gemäß Scope 3 betrachtet, da hier keine operative Kontrolle gemäß Berichtsansatz gegeben ist.

Die Errechnung aller Emissionswerte geschieht in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten und auf Basis der erhobenen Energieverbräuche (siehe Seite 118), Kältemittelverluste sowie der Reise- und Pendelkilometer (siehe Seite 121). Im Fall der eigenen Fahrzeuge, für welche keine Emissionsfaktoren ausgedrückt in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten verfügbar sind, wurde auf einen reinen CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktor zurückgegriffen. Ein aufgeschlüsselter Ausweis anderer Treibhausgase erfolgt angesichts der vorhandenen Datenlagen nicht. Da keine wesentliche Verbrennung von Biomasse erfolgt, werden keine biogenen Treibhausgasemissionen erfasst. Auf Grund der vorhandenen Datenlagen sowie der schrittweisen Rückkehr zu einem Normalbetrieb der Immobilien nach den COVID-19-bedingten Einschränkungen im Jahr 2020 hat sich die S IMMO entschieden, das Jahr 2021 als Basisjahr und somit Ausgangspunkt für die zukünftige strategische Reduktion ihrer Treibhausgasemissionen auszuwählen. Die IT-gestützte, zentrale Überwachung und lokale Optimierung der Verbräuche, die auch mit den entsprechenden Emissionsfaktoren verknüpft wird, spielt dabei ebenso eine wesentliche Rolle wie die zuvor beschriebene Nutzung erneuerbarer Energiequellen und infrastrukturelle Modernisierungen.

## Direkte und indirekte energiebedingte Emissionen (Scope 1 und Scope 2)

Die direkten Treibhausgasemissionen der S IMMO nach Scope 1 des GHG Protocol entstehen zum einen durch den Betrieb des Immobilienportfolios und zum anderen durch die Nutzung des konzerneigenen Fuhrparks. Dabei ist entscheidend, dass bei dem Verbrauch von Brennstoffen und Leckagen

bei Kältemittelanlagen direkt Treibhausgasemissionen freigesetzt werden. Im Gebäudebetrieb kommen Erdgas, Flüssiggas und Heizöl als fossile Brennstoffquellen sowie unterschiedliche Kältemittel zum Einsatz. Die eigenen Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor nutzen Benzin- und Dieseltreibstoffe. Für die Berechnung der Emissionen kommen im Fall der Immobilien verbrauchsartenbezogene Emissionsfaktoren des Landesamts für Umwelt (Land Brandenburg) und des Umweltbundesamts (Republik Österreich) zum Einsatz, wo möglich unter Berücksichtigung regionaler Unterschiede innerhalb des Portfolios. Die Emissionsberechnungen bei Kältemitteln basieren auf dem Treibhauspotenzial (Global Warming Potential, auch GWP) gemäß dem Vierten Sachstandsberichts des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). Fuhrparkbezogene Emissionsdaten nutzen motorenspezifische Emissionsfaktoren gemäß Fahrzeugschein und Herstellerangaben.

Die Versorgung der Immobilien mit Strom und Fernwärme ist im Fall der S IMMO der Treiber der indirekten energiebedingten Emissionen, bei denen Energie extern bezogen wird und im Zuge dessen Emissionen entstehen. Zusätzlich werden die eigenen Elektro- und Hybridfahrzeuge mit Strom versorgt. Das GHG Protocol unterscheidet diese Scope-2-Treibhausgasemissionen in standortbasiert und marktbasierend. Dabei liegen der Berechnung der standortbasierten Emissionen des Energieverbrauchs die Emissionsfaktoren des jeweiligen gesamten lokalen oder nationalen Energienetzes zu Grunde. Die marktbasierenden Emissionen berücksichtigen dahingegen vertragliche Übereinkommen zwischen Unternehmen und Versorgungsunternehmen und damit auch spezifische Emissionsfaktoren, welche seitens der Versorgungsunternehmen den Nutzer:innen zugesichert werden. Da die S IMMO beim Stromeinkauf großen Wert auf einen Ursprung aus erneuerbaren Quellen legt und dies als einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung eines nachhaltigen Energienetzes ansieht, werden die Emissionen aus Strom- und Fernwärmeverbrauch sowohl standortbasiert als auch marktbasierend errechnet. Die Differenz entspricht aus Sicht der S IMMO einer aktiven Einsparung von Treibhausgasemissionen durch die bewusste Wahl erneuerbarer Stromquellen.

Die Berechnung der standortbasierten Scope-2-Emissionen geschieht mithilfe länderspezifischer Emissionsfaktoren, welche von ecoinvent (Version 3.8), der Internationalen Energieagentur (IEA) und dem Umweltbundesamt (Republik Österreich) zur Verfügung gestellt werden. Für die Errechnung der marktbasierenden Emissionen wird Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen als emissionsneutral betrachtet. Darüber hinaus wird für die bezogene Fernwärme der Wiener Immobilien ein Emissionsfaktor des lokalen Versorgungsunternehmens Wien Energie angewandt. Für alle anderen marktbasierenden Kalkulationen wird, auf Grund fehlender verbindlicher Zusagen seitens der Versor-

gungsunternehmen, auf die standortbasierten länderspezifischen Emissionsfaktoren zurückgegriffen.

### Sonstige indirekte Emissionen (Scope 3)

Für die Berechnung der sonstigen indirekten Treibhausgasemissionen, der Scope-3-Emissionen, werden die vor- und nachgelagerten Lieferketten eines Unternehmens auf Relevanz für die eigene Emissionsbilanz geprüft. Die S IMMO hat folgende vier von insgesamt 15 Kategorien gemäß dem GHG Protocol als relevant eingestuft:

- Kategorie 6 Geschäftsreisen
- Kategorie 7 Pendeln der Angestellten
- Kategorie 13 für Downstream-Aktivitäten gemietete Vermögensgegenstände
- Kategorie 15 Investitionen

Diese Auswahl liegt darin begründet, dass der Energie- und Kältemittelverbrauch der Immobilien, welcher exklusiv den Mieter:innen zugewiesen werden kann oder welchem direkte Versorgungsverträge zwischen Mieter:innen und Versorgungsunternehmen zu Grunde liegen, unmittelbar mit dem Betrieb der Gebäude und damit der Kerntätigkeit der S IMMO als Bestandhalterin verbunden ist. Die daraus resultierenden Emissionen der Kategorie 13 sind somit wesentlicher Bestandteil der Klimabilanz der S IMMO, auch wenn sie nur bedingt Einfluss auf das Verbrauchsverhalten der Mieter:innen nehmen kann. Gleiches gilt für die drei at equity bilanzierten Gebäude unter Kategorie 15. Direkter ist der Einfluss des Unternehmens auf die Häufigkeit und Art der Geschäftsreisen sowie durch Anreize auch auf die Wahl des Verkehrsmittels beim Pendeln ihrer Mitarbeiter:innen, weshalb auch die Kategorien 6 und 7 ausgewählt wurden. Eine zukünftige Aufnahme weiterer Kategorien in die Treibhausgasbilanz wird laufend evaluiert. Allerdings stehen hierfür aktuell noch nicht durchgängig alle notwendigen Daten zur Verfügung.

Die Berechnungen der Scope-3-Emissionen folgen im Fall von energiebedingten Emissionen ebenfalls der Unterscheidung in standort- und marktbasierende Kalkulationen, um im Immobilienbetrieb auch bei einer mieterseitigen Auswahl von erneuerbaren Energiequellen die positiven Auswirkungen entsprechend aufzeigen zu können und somit den gesellschaftsweiten Übergang zu grüner Energie weiter zu incentivieren. Die immobilienbezogenen Scope-3-Emissionen wurden folglich anhand der unter Scope 1 und Scope 2 angeführten Emissionsfaktoren errechnet. Emissionen verbunden mit Geschäftsreisen und Pendeln wurden anhand von Emissionsfaktoren des Department for Environment, Food and Rural Affairs (Vereinigtes Königreich) ermittelt.

## Treibhausgasemissionen

Emissionsindikator	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
			2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Direkte THG-Emissionen	t CO <sub>2</sub> e	558	462	6.013	5.980	6.952	6.454	13.522	12.896
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Standortbasierte indirekte energiebedingte THG-Emissionen	t CO <sub>2</sub> e	2.467	2.623	3.394	3.566	7.354	6.323	13.215	12.512
	Marktbasierte indirekte energiebedingte THG-Emissionen	t CO <sub>2</sub> e	173	202	2.513	2.729	732	2.615	3.418	5.546
Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Standortbasierte sonstige indirekte THG-Emissionen	t CO <sub>2</sub> e	2.889	2.930	14.125	14.165	15.009	13.033	32.024	30.128
	davon Kategorie 6	t CO <sub>2</sub> e	59	32	4	3	12	16	76	51
	davon Kategorie 7	t CO <sub>2</sub> e	18	16	72	77	12	12	102	105
	davon Kategorie 13	t CO <sub>2</sub> e	2.572	2.602	14.049	14.085	14.216	12.116	30.837	28.803
	davon Kategorie 15	t CO <sub>2</sub> e	240	280	0	0	768	889	1.009	1.168
	Marktbasierte sonstige indirekte THG-Emissionen	t CO <sub>2</sub> e	2.358	2.330	14.125	14.165	4.161	5.735	20.644	22.230
	davon Kategorie 6	t CO <sub>2</sub> e	59	32	4	3	12	16	76	51
	davon Kategorie 7	t CO <sub>2</sub> e	18	16	72	77	12	12	102	105
	davon Kategorie 13	t CO <sub>2</sub> e	2.099	2.095	14.049	14.085	3.808	5.278	19.957	21.458
	davon Kategorie 15	t CO <sub>2</sub> e	181	187	0	0	327	429	509	616
Intensität der THG-Emissionen	Intensitätsquotient der THG-Emissionen (Scope 1, 2 und 3, standortbasiert)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	39	40	40	40	61	65	48	49
	Intensitätsquotient der THG-Emissionen (Scope 1, 2 und 3, marktbasierend)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	20	20	38	39	25	37	31	36
	Gesamtmietfläche	m <sup>2</sup>	152.815	152.083	594.083	593.273	478.236	398.197	1.225.134	1.143.553

Einhergehend mit der Reduktion der Energieintensitäten über alle Regionen hinweg konnten auch die Intensitäten der Treibhausgasemissionen 2022 im Vorjahresvergleich gesenkt werden. Sowohl in der standort- als auch in der marktbasierenden Betrachtung lagen die größten Einsparungen in den CEE-Ländern. Allgemein liegen die marktbasierenden Emissionen deutlich unter

den standortbasierten Emissionen, was vor allem auf den weitgehenden Einkauf von Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen zurückzuführen ist. Die marktbasierenden Emissionen konnten auch als absolute Menge im Vergleich zum Vorjahr gesenkt werden und liegen nun bei 37.585 t CO<sub>2</sub>e (2021: 40.671 t CO<sub>2</sub>e).

# Soziales

Die S IMMO ist nicht nur Arbeitgeberin, sondern erfüllt mit ihren Immobilien das Grundbedürfnis der Menschen nach Lebens-, Arbeits- und Wohnraum. Daraus ergeben sich eine besondere Nähe zur und Verantwortung gegenüber der Gesellschaft. Diese Verantwortung spiegelt sich auch in jenen Themen wider, die Stakeholder:innen im Zuge der im Jahr 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse als wesentlich definiert haben.

Folgende wesentliche Themen werden im Rahmen dieses Kapitels erläutert:

- Diversität und Chancengleichheit
- Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität
- Weiterbildung
- Mieterzufriedenheit
- Datenschutz

Die ersten drei Themen befassen sich mit den Mitarbeiter:innen und somit dem Herzstück der S IMMO. Zufriedene und kompetente Mitarbeiter:innen sind ein unerlässlicher Bestandteil des Erfolgs jedes Unternehmens. Respekt, Vertrauen und gegenseitige Wertschätzung sind die Grundpfeiler des Miteinanders in der S IMMO. Qualifizierte Mitarbeiter:innen sind für die S IMMO das wichtigste Kapital. Es ist der S IMMO ein besonderes Anliegen, dem Team ein motivierendes Arbeitsumfeld, aber auch persönliche Entfaltungsmöglichkeiten und die Vereinbarkeit von Familie und Karriere zu bieten. Das fördert den Teamgeist und stärkt das Miteinander. Die S IMMO steht für eine offene Unternehmenskultur, in der die Zusammenarbeit sowie die Zufriedenheit und Gesundheit aller Mitarbeiter:innen auf allen Ebenen gefördert wird.

Um diese Ziele zu erreichen, ist ein wirksames Personalmanagement unerlässlich, welches durch die Tochterunternehmen an den einzelnen Standorten lokal wahrgenommen wird. Dies ermöglicht es den lokalen Geschäftsführer:innen, auf die Bedürfnisse und Herausforderungen der lokalen Teams einzugehen und diese in spezifischen Fragestellungen zu unterstützen.

Darüber hinaus hat die S IMMO 2022 im Rahmen ihrer ESG-Strategie 16 soziale Ziele definiert, auf die auf den folgenden Seiten immer wieder auszugsweise eingegangen wird. Eine vollständige Übersicht über die sozialen Zielsetzungen und die ESG-Strategie im Ganzen finden Sie ab Seite 104.

## Änderungen zum Vorjahr

Die S IMMO hat ihren Berichtsumfang im Bereich der Mitarbeiterdaten geändert. Im Gegensatz zum letzten Bericht werden die Mitarbeiter:innen der beiden eigenbetriebenen Hotels – Vienna Marriott und Budapest Marriott – in der Nachhaltigkeitsberichterstattung nicht berücksichtigt (Details dazu sind im Abschnitt Berichtsumfang und -grenzen dieses nichtfinanziellen Berichts erläutert). Aus diesem Grund kommt es zu Abweichungen zu den im Vorjahr berichteten Daten. Um eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten, werden daher auch die Werte aus dem Jahr 2021 nach den geänderten Methoden exklusive der Hotelmitarbeiter:innen dargestellt.

Ist im weiteren Verlauf von der S IMMO die Rede, so sind alle Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien inkludiert. Ist bei einer Kennzahl nicht von allen Standorten die Rede, so wird jeweils explizit darauf hingewiesen.

## Mitarbeiter:innen

Die S IMMO beschäftigte im Jahr 2022 Mitarbeiter:innen in fünf Ländern (Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien). Die lokalen Teams steuern auch die Geschäftstätigkeiten in der Slowakei, Tschechien und Bulgarien. Die Personalverantwortung und die Einhaltung sämtlicher landesspezifischer und arbeitsrechtlicher Vorgaben obliegt jeweils den Tochtergesellschaften. Darüber hinaus variieren die Teamgröße und -struktur sowie der Fokus der Geschäftstätigkeit teils stark zwischen den Tochtergesellschaften, weswegen bisher von Seiten der S IMMO nicht durchgehend länderübergreifende einheitliche Standards und Prozesse mit Bezug auf Personalthemen implementiert wurden. Die S IMMO legt Wert auf kurze Wege und einen möglichst direkten Austausch zwischen Mitarbeiter:innen und ihren Führungskräften.

Die Mitarbeiter:innen der S IMMO repräsentieren das umfassende Know-how der Gesellschaft und tragen in wesentlichem Maße zum Erfolg des Unternehmens bei. Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, exklusive ruhendem Personal und Praktikant:innen – 138 Personen (2021: 137). Inklusive der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb und exklusive ruhendem Personal und Praktikant:innen beläuft sich die Anzahl der Mitarbeiter:innen im Jahresdurchschnitt auf 585 Personen (2021: 543).

## Übersicht der Mitarbeiter:innen zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Anzahl der Mitarbeiter:innen (Headcount)</b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>66</b>	<b>70</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>132</b>	<b>133</b>
<b>Frauen gesamt</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>70</b>	<b>70</b>
<b>Männer gesamt</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>32</b>	<b>36</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>62</b>	<b>63</b>
Durchschnittsalter in Jahren	44,1	44,7	44,5	42,6	44,8	44,7	44,4	43,6
<b>Anzahl der Mitarbeiter:innen unter 30 Jahre</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Frauen	1	2	6	6	1	0	8	8
Männer	3	2	4	5	0	0	7	7
<b>Anzahl der Mitarbeiter:innen 30–50 Jahre</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>71</b>	<b>73</b>
Frauen	16	16	20	20	8	7	44	43
Männer	12	12	11	14	4	4	27	30
<b>Anzahl der Mitarbeiter:innen über 50 Jahre</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>46</b>	<b>45</b>
Frauen	5	5	8	8	5	6	18	19
Männer	11	9	17	17	0	0	28	26
<b>Frauen gesamt in %</b>	<b>45,8</b>	<b>50,0</b>	<b>51,5</b>	<b>48,6</b>	<b>77,8</b>	<b>76,5</b>	<b>53,0</b>	<b>52,6</b>
<b>Männer gesamt in %</b>	<b>54,2</b>	<b>50,0</b>	<b>48,5</b>	<b>51,4</b>	<b>22,2</b>	<b>23,5</b>	<b>47,0</b>	<b>47,4</b>
<b>Anzahl der Mitarbeiter:innen unter 30 Jahre in %</b>	<b>8,3</b>	<b>8,7</b>	<b>15,2</b>	<b>15,7</b>	<b>5,6</b>	<b>0,0</b>	<b>11,4</b>	<b>11,3</b>
Frauen in %	25,0	50,0	60,0	54,5	100,0	0,0	53,3	53,3
Männer in %	75,0	50,0	40,0	45,5	0,0	0,0	46,7	46,7
<b>Anzahl der Mitarbeiter:innen 30–50 Jahre in %</b>	<b>58,3</b>	<b>60,9</b>	<b>47,0</b>	<b>48,6</b>	<b>66,7</b>	<b>64,7</b>	<b>53,8</b>	<b>54,9</b>
Frauen in %	57,1	57,1	64,5	58,8	66,7	63,6	62,0	58,9
Männer in %	42,9	42,9	35,5	41,2	33,3	36,4	38,0	41,1
<b>Anzahl der Mitarbeiter:innen über 50 Jahre in %</b>	<b>33,3</b>	<b>30,4</b>	<b>37,9</b>	<b>35,7</b>	<b>27,8</b>	<b>35,3</b>	<b>34,8</b>	<b>33,8</b>
Frauen in %	31,3	35,7	32,0	32,0	100,0	100,0	39,1	42,2
Männer in %	68,8	64,3	68,0	68,0	0,0	0,0	60,9	57,8

In Österreich und Deutschland haben Mitarbeiter:innen die Möglichkeit, außer „männlich“ und „weiblich“ auch andere Geschlechter im Rahmen der Personalverwaltung anzugeben. Bisher haben keine Mitarbeiter:innen davon Gebrauch gemacht, weshalb bei der Darstellung der Mitarbeiterdaten nur die Kate-

gorien „Frauen“ und „Männer“ angegeben werden. In den CEE-Ländern besteht aktuell keine rechtliche Grundlage, Geschlechtsoptionen, die weder dem weiblichen noch dem männlichen Geschlecht zugeordnet sind, anzugeben.

## Mitarbeiter:innen nach Vertragsart zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Anzahl Mitarbeiter:innen mit unbefristetem Vertrag</b>	<b>46</b>	<b>43</b>	<b>66</b>	<b>70</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>129</b>	<b>130</b>
Frauen	22	23	34	33	13	13	69	69
Männer	24	20	32	37	4	4	60	61
<b>Anzahl Mitarbeiter:innen mit befristetem Vertrag</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Frauen	0	0	0	0	1	0	1	0
Männer	2	3	0	0	0	0	2	3
<b>Gesamt</b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>66</b>	<b>70</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>132</b>	<b>133</b>

## Mitarbeiter:innen nach Angestelltenverhältnis zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Anzahl der Mitarbeiter:innen in Vollzeit</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>55</b>	<b>56</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>108</b>	<b>105</b>
Frauen	13	13	28	27	11	10	52	50
Männer	25	22	27	29	4	4	56	55
<b>Anzahl der Mitarbeiter:innen in Teilzeit</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>24</b>	<b>28</b>
Frauen	9	10	5	7	3	3	17	20
Männer	1	1	6	7	0	0	7	8
<b>Gesamt</b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>66</b>	<b>70</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>132</b>	<b>133</b>

## Diversität, Chancengleichheit und Inklusion

Vielfalt, Chancengleichheit und Integration sind entscheidende Wettbewerbsvorteile und grundlegendes Selbstverständnis der S IMMO. Als international tätige Gruppe beschäftigt sie Menschen aus unterschiedlichen Ländern. Eine Vielfalt an Sprachen und Kulturen sieht die Gruppe als besonders wertvolle Ressource. Menschen mit unterschiedlichem Hintergrund und unterschiedlichen Perspektiven fördern Kreativität und Innovation und tragen dazu bei, Diskriminierung und Vorurteile zu reduzieren und den sozialen Zusammenhalt zu fördern.

Ein Mangel an Diversität kann negative Auswirkungen auf das Unternehmen und seine Geschäftsbeziehungen haben. Das Fehlen von Mitarbeiter:innen mit verschiedenen kulturellen Hintergründen oder Sprachkenntnissen kann beispielsweise die Zusammenarbeit mit Geschäftspartner:innen in anderen Ländern erschweren. Darüber hinaus können Unternehmen ohne

ausreichende Diversität anfälliger für Diskriminierung sein und sich Mitarbeiter:innen unterschiedlicher Gruppen nicht geschätzt oder im schlimmsten Fall nicht wohl oder sicher fühlen.

Die S IMMO verpflichtet sich in ihrem Verhaltenskodex zu einem diskriminierungsfreien Arbeitsumfeld, das von gegenseitigem Vertrauen geprägt ist und in dem jede:r mit Würde und Respekt behandelt und geschätzt wird. Alle Menschen sind gleich und genießen daher gleiche Rechte und gleichen Schutz. Jegliche Diskriminierung auf Grundlage von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder sonstiger Weltanschauung, geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder sonstigem Stand ist bei der S IMMO verboten. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund bekennt sich die S IMMO zur Achtung, zum Schutz und zur Förderung der internationalen Menschenrechte. Details dazu finden Sie ab Seite 109.

Im Jahr 2022 wurden die Mitarbeiter:innen hinsichtlich des geltenden Verhaltenskodex im Rahmen von Online-Kursen geschult. Diese Praxis wird jährlich fortgeführt. Im Zuge der Schulung wurden die Mitarbeiter:innen darauf aufmerksam gemacht, dass Diskriminierungsvorfälle an definierte Anlaufstellen im Unternehmen oder anonym über das etablierte digitale Whistleblower-System gemeldet werden können.

Für das Jahr 2023 sind weitere Maßnahmen zur Sensibilisierung geplant, wie etwa die Einrichtung einer eigenen Arbeitsgruppe zu den Themen Diversität, Chancengleichheit und Inklusion sowie die Etablierung eines barrierefreien und inklusiven Bewerbungsprozesses. Darüber hinaus sollen etwaige Problemstellungen durch jährliche anonyme Mitarbeiterumfragen identifiziert und in Folge behoben werden.

Im Berichtsjahr 2022 wurden keine Diskriminierungsvorfälle auf Grund von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder sonstiger Weltanschauung, geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder sonstigem

Stand gemäß der Definitionen der den Verhaltenskodex zu Grunde liegend internationalen Rahmenwerke gemeldet (2021: 0).

Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern, und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen. Zum 31.12.2022 lag der Anteil der Mitarbeiterinnen bei 53,0 % (2021: 52,6 %), wodurch das selbst gesetzte Ziel eines 50 %igen Frauenanteils in der Belegschaft erreicht wird. Unter Führungskräften versteht die S IMMO zum einen Mitarbeiter:innen am Standort Wien mit Personalverantwortung (exklusive Vorstand) sowie die Geschäftsführer:innen in den Tochterunternehmen. Zum 31.12.2022 lag der Frauenanteil bei Führungskräften bei 42,9 % (2021: 42,9 %). Die S IMMO setzt sich bis 2025 die Erreichung eines Frauenanteil von 50 % bei Führungskräften zum Ziel. Das soll unter anderem durch die gezielte Ansprache bestehender Mitarbeiterinnen bei offenen Stellen und die Unterstützung beim Wechsel in die Führungsrolle durch individuelle Weiterbildung unterstützt werden.

#### Diversität nach Geschlecht und Altersgruppe in % zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Führungskräfte</b>								
Frauen	33,3	33,3	50,0	50,0	66,7	66,7	42,9	42,9
Männer	66,7	66,7	50,0	50,0	33,3	33,3	57,1	57,1
<b>Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion</b>								
Frauen	51,4	58,8	51,6	48,5	80,0	78,6	55,2	55,2
Männer	48,6	41,2	48,4	51,5	20,0	21,4	44,8	44,8
<b>Altersstruktur</b>								
Unter 30 Jahre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
30–50 Jahre	55,6	66,7	50,0	50,0	33,3	33,3	50,0	57,1
Über 50 Jahre	44,4	33,3	50,0	50,0	66,7	66,7	50,0	42,9

Bei der Zusammensetzung des Vorstands und der Aufsichtsratsmitglieder wird im Interesse der Gesellschaft auf das Vorhandensein größtmöglicher fachlicher Kompetenzen sowie internationaler Erfahrung Wert gelegt. Zudem achtet das Unter-

nehmen bewusst auf eine vielseitige Zusammensetzung im Hinblick auf berufliche Qualifikation und Ausbildungshintergrund, unabhängig vom Geschlecht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Vorstandsteam der S IMMO AG neu aufgestellt. Der Vorstandsvertrag von Bruno Ettenauer wurde mit Wirkung zum 06.09.2022 einvernehmlich beendet. Am 11.10.2022 wurde der Vorstandsvertrag von Friedrich Wachernig ebenfalls aufgelöst. Gleichzeitig wurde Holger Schmidmayr in den Vorstand berufen. Per 31.12.2022 bestand der Vorstand demnach aus zwei Mitgliedern. Im Berichtsjahr waren keine Frauen im Vorstand der S IMMO AG vertreten.

Das Unternehmen bekennt sich weiterhin klar zu dem Ziel, mittelfristig Frauen in den Vorstand der Gesellschaft zu mandattieren. Den gesetzlichen Anforderungen einer 30 %igen Frauenquote folgend, müssen zwei Mitglieder des Aufsichtsrats weiblich sein. Diese Anforderungen erfüllte die S IMMO zum 31.12.2022.

#### Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands zum 31.12.

	Aufsichtsrat		Vorstand	
	2022	2021	2022	2021
<b>Nach Geschlecht</b>				
Frauen	2	3	0	0
Männer	4	8	2	3
<b>Nach Altersgruppe</b>				
Unter 30 Jahre	0	0	0	0
30–50 Jahre	1	5	0	0
Über 50 Jahre	5	6	2	3
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Nach Geschlecht in %</b>				
Frauen	33,3	27,3	0,0	0,0
Männer	66,7	72,7	100,0	100,0
<b>Nach Altersgruppe in %</b>				
Unter 30 Jahre	0,0	0,0	0,0	0,0
30–50 Jahre	16,7	45,5	0,0	0,0
Über 50 Jahre	83,3	54,5	100,0	100,0

Die Standorte aller S IMMO Tochterunternehmen sind barrierearm, zudem wird bei allen Neubauten auf Barrierefreiheit geachtet. Insgesamt waren zum 31.12.2022 5 Personen (2021: 6) mit nicht nur vorübergehender körperlicher, geistiger oder psychischer Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen angestellt.

Die S IMMO ist davon überzeugt, dass ein ausgeglichenes Verhältnis von Berufsleben und Freizeit ein wesentlicher Schlüssel für höhere Motivation, stärkeres Engagement und bessere Leistung ihrer Mitarbeiter:innen ist. Darüber hinaus leistet die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben einen wesentlichen Beitrag zur Chancengleichheit im Unternehmen. So ist die S IMMO bemüht, allen ihren Mitarbeiter:innen flexible Arbeitszeiten, Homeoffice sowie die Möglichkeit für individuelle Arbeits- bzw. Teilzeitmodelle, auch im Zusammenhang mit Ausbildungen, zu bieten. Väterkarenz oder Sabbaticals werden ebenso unterstützt wie verschiedene Modelle zum vereinfachten Wiedereinstieg nach

einer Karenz. Diese Optionen werden von den S IMMO Mitarbeiter:innen positiv wahr- und sehr gut angenommen.

Zum Stichtag 31.12.2022 waren 18,2 % der Mitarbeiter:innen in Teilzeit beschäftigt (2021: 21,1 %), davon 70,8 % Frauen (2021: 71,4 %). Zum Jahresende 2022 hatten 129 Mitarbeiter:innen Anspruch auf Elternzeit, davon 67 Frauen und 62 Männer. 5 Mitarbeiter:innen befanden sich zum Stichtag 31.12.2022 in Karenz, allesamt Frauen (2021: 3, davon 2 Frauen und 1 Mann). Im Berichtsjahr 2022 ist ein Mitarbeiter aus der Karenz bzw. aus der Elternzeit zurückgekehrt (2021: 5, davon 4 Frauen und 1 Mann). Die Rückkehrtrate beträgt 100 % und entfällt in diesem Fall ausschließlich auf Männer. Zwei Frauen und kein Mann waren zwölf Monate nach der Rückkehr an den Arbeitsplatz aus der Elternzeit weiterhin im Unternehmen beschäftigt. Das ergibt eine Verbleibrate von 50 % bei Frauen und 0 % bei Männern.

Für die S IMMO ist es besonders wichtig, auch die Familien ihrer Teammitglieder bei verschiedenen Events miteinzubeziehen. Kinder freuen sich, wenn sie die Arbeitsplätze ihrer Eltern kennenlernen, Ehepartner:innen sowie Familienangehörige gewinnen Verständnis für das Unternehmensmodell und der Austausch der Familien untereinander stärkt den Teamgeist und fördert die Identifikation mit dem Unternehmen. Um das Miteinander kontinuierlich zu fördern, gibt es diverse Veranstaltungen. In Österreich sind das beispielsweise ein jährliches Sommerfest, zu dem manchmal auch die Familien eingeladen werden, eine Weihnachtsfeier, Teamausflüge oder die gemeinsame Teilnahme an Events wie dem Business Run in Wien. Im Berichtsjahr konnte der Großteil dieser Veranstaltungen nach zwei Jahren COVID-19-bedingter Einschränkungen wieder durchgeführt werden.

Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden des Teams ist wesentliches Kapital der S IMMO und wird auch in Zukunft mit größter Sorgfalt sichergestellt werden. Die persönlichen Stärken und Potenziale aller Beschäftigten bestmöglich zu nutzen, liegt nicht nur im eigenen Interesse des Unternehmens, sondern stärkt nachhaltig Motivation und Identifikation aller Mitarbeiter:innen.

Die S IMMO ist bestrebt, eine attraktive Arbeitgeberin zu bleiben und auch weiterhin den Bedürfnissen der Mitarbeiter:innen gerecht zu werden. Die S IMMO pflegt unternehmensweit eine „Offene-Tür“-Politik und ist stets bemüht, alle möglichen Konflikte rasch und unbürokratisch mit einem für alle Seiten zufriedenstellenden Ergebnis zu lösen.

Über alle Standorte gerechnet liegt die Dienstzugehörigkeit im Schnitt bei 7,1 Jahren (2021: 7,5 Jahre). Trotz eines leichten Rückgangs auf Grund einiger Neueintritte wertet die S IMMO die Betriebszugehörigkeit als positives Zeichen dafür, dass das Unternehmen von seinen Mitarbeiter:innen als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird. Die Fluktuationsrate für das Berichtsjahr lag bei 13,8 % (2021: 14,6 %). Die S IMMO setzt gezielt Maßnahmen, um die Mitarbeiterfluktuation auch weiterhin auf maximal 15 % zu beschränken. Diese Maßnahmen umfassen unter anderem die Ausweitung der individuellen Entwicklungsmöglichkeiten, die Erweiterung des Angebots an Mitarbeiterbenefits sowie zukünftig auch die Etablierung eines standardisierten Offboarding-Prozesses zur Erfassung der Ausscheidungsgründe und Verbesserungspotenziale.

#### Eintritte 01.01.–31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Nach Geschlecht</b>								
Frauen	3	2	5	7	3	2	11	11
Männer	5	5	6	6	0	0	11	11
<b>Nach Altersgruppe</b>								
Unter 30 Jahre	2	2	4	5	1	0	7	7
30–50 Jahre	4	1	4	4	1	0	9	5
Über 50 Jahre	2	4	3	4	1	2	6	10
<b>Gesamt</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Nach Geschlecht in %</b>								
Frauen	37,5	28,6	45,5	53,8	100,0	100,0	50,0	50,0
Männer	62,5	71,4	54,5	46,2	0,0	0,0	50,0	50,0
<b>Nach Altersgruppe in %</b>								
Unter 30 Jahre	25,0	28,6	36,4	38,5	33,3	0,0	31,8	31,8
30–50 Jahre	50,0	14,3	36,4	30,8	33,3	0,0	40,9	22,7
Über 50 Jahre	25,0	57,1	27,3	30,8	33,3	100,0	27,3	45,5

## Austritte und Fluktuation 01.01.–31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Austritte</b>								
<b>Nach Geschlecht</b>								
Frauen	1	2	4	9	1	0	6	11
Männer	2	1	11	8	0	0	13	9
<b>Nach Altersgruppe</b>								
Unter 30 Jahre	0	1	4	5	0	0	4	6
30–50 Jahre	1	1	7	7	0	0	8	8
Über 50 Jahre	2	1	4	5	1	0	7	6
<b>Gesamt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
<b>Fluktuation in %</b>	<b>5,9</b>	<b>6,5</b>	<b>21,8</b>	<b>22,8</b>	<b>5,5</b>	<b>0,0</b>	<b>13,8</b>	<b>14,6</b>
<b>Nach Geschlecht</b>								
Frauen	2,0	4,3	5,8	12,1	5,5	0,0	4,3	8,0
Männer	3,9	2,2	16,0	10,7	0,0	0,0	9,4	6,6
<b>Nach Altersgruppe</b>								
Unter 30 Jahre	0,0	2,2	5,8	6,7	0,0	0,0	2,9	4,4
30–50 Jahre	2,0	2,2	10,2	9,4	0,0	0,0	5,8	5,8
Über 50 Jahre	3,9	2,2	5,8	6,7	5,5	0,0	5,1	4,4

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

## Arbeitsstandards und Arbeitnehmerschutz

Gesunde Mitarbeiter:innen sind die Grundlage eines erfolgreichen Unternehmens. Aus diesem Grund sind der Erhalt und die Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter:innen für die S IMMO ein wichtiges Anliegen. Die S IMMO verpflichtet sich, all ihren Mitarbeiter:innen ein sicheres und gesundes Arbeitsumfeld zu bieten und zum Schutz von Mitarbeiter:innen, Mieter:innen sowie Besucher:innen Maßnahmen der Unfallprävention zu setzen.

Das Unternehmen beschäftigt seine Mitarbeiter:innen ausschließlich in Ländern der Europäischen Union und verpflichtet sich, allen seinen Mitarbeiter:innen faire und existenzsichernde Gehälter bzw. Löhne zu zahlen und die Ergebnisse von Tarifverhandlungen vollständig zu respektieren. Faire Arbeitsbedingungen und Sozialleistungen auf Basis geltender rechtlicher Ansprüche (wie zum Beispiel Teilzeitarbeit, Mutterschutz, regelmäßiger bezahlter Urlaub, krankheitsbedingte Abwesenheit und bezahlte Elternzeit) sind für das Unternehmen selbstverständlich.

Am Standort Wien wurde im Jänner 2021 mit dem Betriebsrat eine unternehmensinterne Interessensvertretung der Arbeitnehmer:innen gewählt. Der Betriebsrat besteht aus drei Mitgliedern (zwei Frauen und ein Mann) sowie zwei Ersatzmitgliedern (zwei Frauen). Der Betriebsrat ist unter anderem dazu befugt, Betriebsvereinbarungen abzuschließen, und wird bei Kündigungen und Entlassungen eingebunden. Darüber hinaus sind zwei Mitglieder (eine Frau und ein Mann) in den Aufsichtsrat sowie ein Mitglied jeweils in den ESG- und Prüfungsausschuss entsandt worden, wodurch Arbeitnehmerinteressen auch in diesen Gremien verstärkt vertreten werden.

Der Vorstand pflegt eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat in Wien und führt einen konstruktiven und kooperativen Dialog, um einen fairen Interessenausgleich sicherzustellen. Ein professioneller Umgang mit den Arbeitnehmervertreter:innen, der keine Bevorzugung oder Benachteiligung zulässt, ist selbstverständlicher Teil der Unternehmenskultur.

In Bezug auf die Mitarbeitergesundheit und Arbeitssicherheit setzt die S IMMO vor allem auf Präventionsmaßnahmen und stellt ihren Mitarbeiter:innen im Rahmen der betrieblichen Gesundheitsvorsorge unterschiedliche Vorsorgeangebote zur Verfügung. Am Standort Wien werden beispielsweise eine jährliche Gesundenuntersuchung, ein Melanom-Screening und saisonale Impfaktionen angeboten. Hierzu erkundigt sich die S IMMO stets nach aktuellen und neuen Möglichkeiten, die im Rahmen der betrieblichen Vorsorge umsetzbar sind. Wie bereits im Vorjahr stand auch 2022 ein Betriebsarzt den Mitarbeiter:innen in Wien regelmäßig für Fragen, zuletzt auch rund um COVID-19, zur Verfügung.

Um die Arbeitssicherheit zu gewährleisten, stellt die S IMMO die Umsetzung der lokalen Arbeitnehmerschutzgesetze sicher. Diese umfassen insbesondere Maßnahmen im Bereich der Ersten Hilfe und des Brandschutzes. Am Standort Wien gibt es eine Sicherheitsvertrauensperson sowie mehrere Ersthelfer:innen.

Das Unternehmen schätzt das Unfall- und Verletzungsrisiko für die Mitarbeiter:innen der S IMMO Standorte auf Grund ihrer primären Tätigkeiten in Büros als vergleichsweise gering ein. Die Erhaltung und Förderung der Gesundheit sowie die Vermeidung von Arbeitsunfällen und berufsbezogenen Erkrankungen ist ein klares Ziel des Unternehmens. Die Gesellschaft sieht in Krankenstandstagen jedoch nur eine bedingt geeignete Kennzahl, um das Wohl und die Gesundheit der Mitarbeiter:innen zu beurteilen. Sie hält ihre Mitarbeiter:innen dazu an, Krankheiten und Verletzungen auszukurieren und dementsprechend erst nach vollständiger Genesung wieder an den Arbeitsplatz zurückzukehren. Darüber hinaus ist es dem Unternehmen ein Anliegen, dass Mitarbeiter:innen eine ausgewogene Balance zwischen Berufs- und Privatleben halten können – nicht zuletzt, um etwaige psychische Belastungen ausgleichen zu können.

Der kostenlose Zugang zu körperlicher und geistiger Gesundheitsvorsorge soll für alle Mitarbeiter:innen ausgebaut werden. Darüber hinaus sollen ab 2024 alle Mitarbeiter:innen über ergonomische Arbeitsplätze verfügen.

Die S IMMO hat im Berichtsjahr kumulierte Krankenstandsdaten für alle Standorte erhoben. Im Durchschnitt waren die Mitarbeiter:innen an allen Standorten 10 Tage (gezählt ab dem ersten Tag) im Krankenstand (2021: 7). Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2022 drei Mitarbeiter:innen im Langzeitkrankenstand (2021: 2). Die Definition eines Langzeitkrankenstands ist länderspezifisch. Als Langzeitkrankenstand zählt das Unternehmen einen Krankenstand ab jenem Tag, ab dem nicht mehr das Unternehmen, sondern der Staat für die Lohnfortzahlung aufkommt. Bei der Berechnung der durchschnittlichen Krankenstandstage wurden Langzeitkrankenstände bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt, um die Aussagekraft dieser Kennzahl nicht zu verfälschen.

Das Thema COVID-19 hat hinsichtlich der Mitarbeitergesundheit im Berichtsjahr 2022 auf Grund der hohen Durchimpfungsrates der Belegschaft und der im Jahresverlauf abflachenden Infektionskurve etwas an Dringlichkeit verloren. Die bereits etablierten Regelungen rund um Homeoffice und Arbeitsplatzsicherheit haben sich weiterhin bewährt. Außerdem wurde das engmaschige Testsystem am Standort in Wien fortgesetzt. Eine Arbeitsgruppe beobachtet weiterhin laufend die aktuelle Rechtslage und passt die geltenden Vorschriften in den Büroräumlichkeiten entsprechend an.

Neben allen gültigen Regeln und Bestimmungen war es der S IMMO dabei stets wichtig, auf die individuellen Bedürfnisse, Herausforderungen und gegebenenfalls auch Risiken der Mitarbeiter:innen flexibel reagieren zu können. Die Pandemie nur als Gesundheitskrise wahrzunehmen, greift zu kurz – es galt und gilt, auch psychische Auswirkungen und individuelle Sonder-situationen zu berücksichtigen und das Wohlbefinden des Teams über Sicherheitsanliegen hinaus zu gewährleisten.

Die S IMMO verzeichnete im Jahr 2022 zwei arbeitsbedingte Verletzungen (2021: keine Erhebung). Im Jahr 2022 gab es keine arbeitsbedingten Erkrankungen (2021: 0), keine Arbeitsunfälle (2021: 0) und es kam zu keinen Todesfällen (2021: 0).

Neben der Sicherheit der eigenen Mitarbeiter:innen ist der S IMMO auch die Sicherheit auf ihren Baustellen ein großes Anliegen. Die von der S IMMO beauftragten Dienstleister:innen und Partnerunternehmen sorgen unter Berücksichtigung lokaler gesetzlicher Bestimmungen für den Schutz aller am Bau beteiligten Personen. Deshalb setzt die S IMMO bei der Auswahl der Partnerfirmen auf hohe Qualitätsstandards und Unternehmen, die ihrerseits unter anderem großen Wert auf Arbeitssicherheit und Arbeitnehmerschutz legen. So arbeitet die S IMMO beispielsweise in Deutschland mit Partnerfirmen zusammen, die im Bereich Energie-, Umwelt- und Qualitätsmanagement ISO-zertifiziert sind. Keine von der S IMMO beschäftigten Personen sind vorrangig auf Baustellen tätig. Bei der Auswahl der Dienstleister:innen wird die S IMMO auch in Zukunft mit höchster Sorgfalt und Fokus auf maximale Sicherheitsstandards vorgehen.

Sowohl das Management als auch das Team der S IMMO sind mit den gesetzten Maßnahmen in Bezug auf Gesundheit und Arbeitssicherheit sehr zufrieden. Das Unternehmen wird die bestehenden Maßnahmen daher fortführen bzw. gemäß der ESG-Strategie stellenweise gezielt ausbauen.

## Vergütung, Weiterbildung und Mitarbeiterbindung

Die S IMMO legt Wert auf eine angemessene Entlohnung ihrer Mitarbeiter:innen. In allen Ländern, in denen die S IMMO Mitarbeiter:innen beschäftigt, werden sämtliche rechtliche Vorschriften und Auflagen gewissenhaft erfüllt. In Österreich unterliegen die Arbeitnehmer:innen einem Kollektivvertrag. Die Vergütung der Mitarbeiter:innen ist marktüblich und beinhaltet neben ei-

nem Fixgehalt – abhängig von der Position – häufig auch leistungsbezogene variable Vergütungsbestandteile (Details siehe Vergütungsbericht, der gemeinsam mit den restlichen verpflichtenden Unterlagen spätestens 21 Tage vor der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft auf der Website veröffentlicht wird). Dabei liegt der Grundsatz der Chancengleichheit der Vergütungspolitik ebenso zu Grunde wie der Personalentwicklung.

Um die Mitarbeiter:innen angesichts der gestiegenen Inflation im Berichtsjahr zu unterstützen, wurden die Grundgehälter der Mitarbeiter:innen abhängig von den (kollektiv-)vertraglichen Grundvereinbarungen (bis auf wenige Ausnahmen, bei denen es diesbezüglich keine vertragliche Vereinbarung gab) an die Inflation angepasst. Diese länderspezifische Anpassung soll zukünftig jährlich durchgeführt werden.

Viele S IMMO Mitarbeiter:innen verfügen über qualitativ hochwertige Ausbildungen und jahrelange Berufserfahrung. Das spiegelt sich auch in den Statistiken zu den Altersgruppen und in der Dienstzugehörigkeit wider. Das Unternehmen kann somit auf ein großes Know-how zurückgreifen. Das Gewinnen und Halten qualifizierter und motivierter Mitarbeiter:innen ist ein wesentlicher Beitrag zum Unternehmenserfolg. Ein Abgang solcher Mitarbeiter:innen hat negative Folgen für das Unternehmen. Neben Verlust von Know-how kann ein Abgang negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben, wenn sich dadurch beispielsweise Projekte verzögern. Darüber hinaus binden die Nachbesetzung und die Einarbeitung neuer Mitarbeiter:innen Ressourcen.

Um bestmöglich auf individuelle Bedürfnisse, aber auch auf lokale Gesetzgebungen eingehen zu können, wird das Personalmanagement in den jeweiligen Töchtern vor Ort umgesetzt. Die gezielte Unterstützung der fachlichen und persönlichen Aus- und Weiterbildung von Mitarbeiter:innen ist der S IMMO ein wichtiges Anliegen. Ein wesentliches Instrument zur Identifikation von Aus- und Weiterbildungspotenzial sind Mitarbeitergespräche zwischen Arbeitnehmer:innen und ihren direkten Vorgesetzten. Ziele der Gespräche sind neben Zielvereinbarungen unter anderem die Möglichkeit des gegenseitigen Feedback-Gebens, die Verbesserung der Qualität der Zusammenarbeit, die effiziente und zielgerichtete Förderung der Mitarbeiter:innen für die derzeitige und zukünftige Aufgabenerfüllung sowie die Verbesserung der Unternehmenskultur und des Kommunikationsklimas.

Im Berichtsjahr wurde mit 87,1 % der Mitarbeiter:innen ein Mitarbeitergespräch geführt. Nach Geschlecht betrachtet hatten 81,4 % der Frauen und 93,5 % der Männer ein solches Gespräch mit ihren Vorgesetzten. Nach Mitarbeiterkategorie betrachtet wurde mit 78,6 % der Führungskräfte und 87,1 % der Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion ein Mitarbeitergespräch geführt. Ab dem Jahr 2023 sind jährliche Mitarbeiter-

entwicklungsgespräche und der Abschluss von individuellen Jahreszielvereinbarungen mit allen Mitarbeiter:innen vorgesehen.

Die S IMMO hat die Weiterbildung ihrer Mitarbeiter:innen als wesentliches Thema identifiziert und unterstützt diese bei Aus- und Weiterbildungen. Fehlende Weiterbildungsmaßnahmen oder eine nicht ausreichende Unterstützung derselben kann negative Auswirkungen auf die Mitarbeiterzufriedenheit und in Folge auf die Produktivität und die Fluktuation haben oder auch dazu führen, dass Mitarbeiter:innen nicht über die erforderlichen Fähigkeiten und Kenntnisse verfügen, um sich neuen Herausforderungen in ihren Fachbereichen zu stellen. Vor diesem Hintergrund liegt der Fokus vor allem auf der Erweiterung von branchenspezifischem Know-how, beispielsweise durch Seminare aus den Bereichen Immobilienmanagement oder ESG. Das Unternehmen unterstützt aber auch die Inanspruchnahme von Coachings und Sprachkursen. Die vereinbarten Weiterbildungen werden über externe Institutionen und Dienstleister:innen erbracht.

Im Jahr 2022 wurden interne Weiterbildungsmaßnahmen ausgedehnt, mit dem Ziel, das intern vorhandene Know-how verstärkt zu nutzen und die digitalen Kompetenzen der Mitarbeiter:innen zu stärken. In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen einer umfassend angelegten Digitalisierungsoffensive eine digitale Lernplattform eingeführt. Auf dieser Plattform werden Mitarbeiter:innen unter anderem Softwareschulungen angeboten, aber auch verpflichtende Schulungen zu Themen wie beispielsweise Datensicherheit oder Compliance-Richtlinien durchgeführt.

Die S IMMO Mitarbeiter:innen absolvierten im Jahr 2022 im Durchschnitt 14 Stunden an beruflicher Ausbildung (Frauen: 16 Stunden, Männer: 11 Stunden). Auf Führungskräfte entfielen durchschnittlich 21 Weiterbildungsstunden, auf Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion 10 Stunden. Am Standort Wien sind keine vollständigen Daten für das Jahr 2022 verfügbar, an einer Datenerfassung für das Jahr 2023 wird gearbeitet. Die S IMMO setzt sich im Zuge ihrer ESG-Strategie zum Ziel, dass alle Mitarbeiter:innen ab dem Jahr 2023 jährlich mindestens acht Weiterbildungsstunden absolvieren.

In Österreich wurden rund EUR 18.100 (EUR 378 pro Mitarbeiter:in) für Aus- und Weiterbildungen aufgewendet. In Deutschland wurden rund EUR 29.000 (EUR 437 pro Mitarbeiter:in) in die Fortbildung investiert. Zusätzlich wurde die Ausbildung der drei Lehrlinge der Maior Domus in einer privaten Berufsschule mit rund EUR 5.100 (EUR 1.700 pro Lehrling) finanziert. In CEE wurden rund EUR 4.800 (EUR 265 pro Mitarbeiter:in) in die Fortbildung der Mitarbeiter:innen investiert.

Im Berichtsjahr wurden in der Hausverwaltungsfirma Maior Domus in Deutschland im Jahresdurchschnitt 3 Lehrlinge ausgebildet (2021: 2,5). Den Lehrlingen wird der Besuch einer privaten Berufsschule ermöglicht, um sie durch eine anspruchsvolle Ausbildung bestmöglich auf das Berufsleben vorzubereiten. Sie durchlaufen im Rahmen ihrer 3-jährigen Ausbildung alle Abteilungen der Hausverwaltung und verantworten ab dem zweiten Lehrjahr auch eigenständig die Betreuung von Objekten, wobei sie von sogenannten Pat:innen unterstützt werden. Die Lehrlingsausbildung ist wesentlicher Bestandteil der Personalpolitik der Maior Domus und eine wertvolle Investition in die Zukunft.

## Mieter:innen

Für die S IMMO als Immobiliengesellschaft spielen Mieter:innen eine zentrale Rolle. Immobilien werden für Menschen gestaltet und sollen ihnen Lebens- und Arbeitsraum bieten. Die S IMMO begegnet ihren Mieter:innen als Partner:innen auf Augenhöhe und ist stets um einen respektvollen Dialog bemüht. Ein positives Verhältnis zwischen der S IMMO und ihren Mieter:innen ist unerlässlich für den geschäftlichen Erfolg und die Reputation des Unternehmens.

## Mieterkommunikation

Ein gutes, offenes und ehrliches Verhältnis zu ihren Mieter:innen ist der S IMMO seit jeher ein großes Anliegen. Gerade zu Beginn der COVID-19-Pandemie gab es viele offene Fragen, und der laufende Austausch mit den Mieter:innen war entscheidend, um gemeinsam rasche und individuell geeignete Lösungen zu finden. Auch den aktuellen Herausforderungen im Zusammenhang mit steigender Inflation und Zinsniveau begegnet die S IMMO mit einem laufenden, konstruktiven Austausch mit allen Mieter:innen. Unter Berücksichtigung der jeweils nationalen Gesetzeslage gilt für die S IMMO stets der kooperative Ansatz – nur so kann am Ende ein für beide Seiten tragbares Ergebnis erzielt werden. In diesem Zusammenhang profitiert die Gesellschaft davon, im Großteil ihrer Märkte von Teams vor Ort oder anderenfalls von kompetenten und oft langjährigen Dienstleister:innen vertreten zu werden, die nicht nur mit den lokalen Begebenheiten bestens vertraut sind, sondern in ihrer täglichen Arbeit auch ein vertrauensvolles und partnerschaftliches Verhältnis zu allen Stakeholder:innen aufbauen können.

## Mieterzufriedenheit

Für die S IMMO ist es wesentlich, langjährige, zufriedene Mieter:innen in ihren Immobilien zu wissen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Gesellschaft nicht nur um stetige, respektvolle Kommunikation auf Augenhöhe bedacht, sondern vor allem auch darum, ein engmaschiges Betreuungsnetz für ihre Mieter:innen zu bieten. Eine schlechte Beziehung zu den Mieter:innen kann sich potenziell negativ auf Mietvertragslaufzeiten,

Leerstandsquote und Mieterlöse und somit unmittelbar auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO auswirken. Darüber hinaus besteht ein Reputationsrisiko, das zukünftige Vermietungen zusätzlich erschweren könnte.

Die lokalen Teams vor Ort, die die Immobilien bestens kennen und Kontakte zu Interessent:innen und Mieter:innen pflegen, tragen wesentlich zum positiven Verhältnis zu den Mieter:innen bei. Mit der Maior Domus verfügt die S IMMO über eine eigene Hausverwaltungsgesellschaft, die sich um Immobilien und Mieter:innen aus dem eigenen Wohnportfolio in Deutschland kümmert. Auch an den anderen Standorten werden die Mieter:innen und Objekte von eigenen Teams, zum Teil mit der Unterstützung von externen Expert:innen und Dienstleister:innen, betreut.

Dieser Zugang ermöglicht der S IMMO rasches und flexibles Reagieren und Agieren in sämtlichen Situationen. Das Unternehmen sieht in einem regelmäßigen Austausch und im direkten Kontakt mit seinen Mieter:innen die Basis für vertrauensvolle und langjährige Partnerschaften und einen entscheidenden Erfolgsfaktor.

Die Mieterzufriedenheit lässt sich in der täglichen Arbeit und durch Kriterien wie Mietdauer, Verlängerung von bestehenden Mietverträgen und Erfolgen in der Nachvermietung gut einschätzen. Um sie zukünftig auch quantitativ evaluieren zu können, sind ab dem Jahr 2023 jährliche Mieterzufriedenheitsumfragen in ausgewählten Immobilien geplant.

## Qualität, Sicherheit und Verbraucherschutz

Alle Immobilien der S IMMO zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsqualität aus. Laufende Wartung, Überprüfungen, Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen der einzelnen Objekte zur Wahrung der Gesundheit und Sicherheit der Mieter:innen sind fester Bestandteil der täglichen Arbeit der Gesellschaft. Bei allen Sanierungen von Bestandsimmobilien sowie der Eigenentwicklung von Projekten geht es der Gesellschaft stets um eine hohe Mieterzufriedenheit bei gleichzeitiger Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung.

In diesem Zusammenhang arbeitet die S IMMO an der Einführung von verbindlichen Green Leases. Dabei handelt es sich um Mietverträge, die Eigentümerin und Mieter:innen zu einer gemeinsamen, möglichst nachhaltigen Nutzung der Objekte veranlassen soll. Darin enthalten sind beispielsweise Regelungen zum Umgang mit Energie, Wasser und Abfall sowie einen dahingehenden Datenaustausch.

## Stakeholder:innen und Gesellschaft

Die S IMMO ist darauf bedacht, das Verhältnis zu ihren Stakeholder:innen zu pflegen und den persönlichen Austausch zu gewährleisten. Pandemiebedingt fanden auch 2022 sowohl die ordentliche Hauptversammlung im Juni als auch die außerordentliche Hauptversammlung im September virtuell statt. Die Gesellschaft ist zuversichtlich, die Hauptversammlung 2023 wieder in bewährter Form mit physischer Anwesenheit der Aktionär:innen durchzuführen. 2022 wurden außerdem viele Einzelgespräche mit Investor:innen – zum Teil in virtueller Form – durchgeführt, und der Vorstand und das Investor Relations-Team nahmen an einigen Roadshows teil. Im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der CPI Property Group S.A. im Frühjahr des vergangenen Jahres haben der Vorstand und der Aufsichtsrat ausführliche Stellungnahmen veröffentlicht und den Aktionär:innen die Annahme des Angebots empfohlen.

### Stakeholder:innen-Kommunikation

Der laufende Austausch mit den unterschiedlichen Stakeholdergruppen ist der S IMMO ein wichtiges Anliegen. Regelmäßige Kommunikation ermöglicht es, die Bedürfnisse und Anliegen der Stakeholder:innen – egal ob das Aktionär:innen, Mitarbeiter:innen oder Mieter:innen sind – zu kennen und sich frühzeitig daran zu orientieren. Das wirkt sich positiv auf wesentliche Kenngrößen wie zum Beispiel Aktienkurs, Fluktuation oder Vermietungsgrad aus und kann dazu beitragen, potenziell negative Auswirkungen für oder durch die S IMMO zu identifizieren.

Die Teams in den Märkten der Gesellschaft sind mit den lokalen Gegebenheiten vertraut und pflegen zum Teil langjährige Kontakte mit den relevanten Stakeholder:innen. Ein respektvoller Umgang und Kommunikation auf Augenhöhe mit allen Dialoggruppen ist die Basis für erfolgreiche Zusammenarbeit. Die Kommunikation mit den einzelnen Stakeholdergruppen erfolgt durch die entsprechenden Fachabteilungen bzw. durch die lokalen Teams. Im Zuge einer 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wurden untenstehende Stakeholdergruppen identifiziert, deren Einfluss auf das und Interesse am Unternehmen besonders groß ist. Die Details zum Prozess der Identifizierung der relevanten Stakeholder sind ab Seite 101 ausführlich erläutert.

- Aufsichtsrat
- Vorstand
- Lokale Geschäftsführer:innen
- Mitarbeiter:innen
- Betriebsrat
- Mieter:innen und Makler:innen
- Kernaktionär:innen
- Institutionelle Anleger:innen
- Kleinanleger:innen
- Banken und Analyst:innen

Eine konstruktive und auf Transparenz basierende Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist wesentlich für eine stringente Unternehmensstrategie. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzungen ausführlich zu allen relevanten Geschäftsbereichen. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat auch kurzfristig und, soweit es möglich ist, unmittelbar über alle Entwicklungen in Kenntnis gesetzt, die entscheidend für die Unternehmensführung sind.

Die Mitarbeiter:innen werden über bereits etablierte Kanäle über laufende Entwicklungen informiert. In konkreten Anlassfällen wendete sich der Vorstand zeitnah an das Team, um zu informieren und die jeweils aktuelle Situation einzuordnen. Darüber hinaus besteht stets das Angebot eines persönlichen Gesprächs mit den Vorstandsmitgliedern. Der Betriebsrat hat als Interessensvertretung der Mitarbeiter:innen am Standort Wien die Möglichkeit, Mitarbeiteranliegen gegenüber dem Vorstand, aber auch dem Aufsichtsrat, in den zwei Mitglieder entsandt sind, zu vertreten.

Um die höchstmögliche Mieterzufriedenheit sicherzustellen, steht die S IMMO in laufendem Austausch mit ihren Mieter:innen und Makler:innen und bietet durch ihre lokalen Teams kompetente Ansprechpartner:innen vor Ort. Diese bemühen sich um Lösungen, die individuell auf die Bedürfnisse unserer Mieter:innen abgestimmt sind. Durch den engen Kontakt und den regelmäßigen Austausch werden die Erwartungen an das Unternehmen sowie die Mieterzufriedenheit gesichert bzw. laufend verbessert. Mehr dazu im Abschnitt Mieterzufriedenheit.

Kernaktionär:innen, institutionelle Anleger:innen und Kleinanleger:innen ist das Unternehmen gleichermaßen verpflichtet. Die S IMMO pflegt den direkten Dialog zum Kapitalmarkt im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung, Roadshows, Investorenkonferenzen und persönlicher Gespräche. Genauso gehört der regelmäßige Austausch mit Dienstleister:innen, kreditgebenden Banken, Analysehäusern, Makler:innen etc. zu unserem täglichen Geschäft. Die S IMMO legt in allen ihren Geschäftsbeziehungen großen Wert auf Transparenz und Kommunikation auf Augenhöhe.

### Privatsphäre, Datenschutz und Datensicherheit

Der Respekt der Privatsphäre und die Einhaltung des Datenschutzes sind für die S IMMO und ihre Stakeholder:innen wesentlich. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Schutz persönlicher Daten von Mitarbeiter:innen, Mieter:innen und Geschäftspartner:innen zu. Der Diebstahl und der Verlust personenbezogener Daten können negative Auswirkungen auf das Unternehmen haben und die Vertrauensbasis zwischen ihm und den Stakeholdergruppen nachhaltig beeinflussen. Auch der vorübergehende oder dauerhafte Zugriff auf Unternehmensdaten durch Dritte oder der Verlust von Daten kann zum Still-

stand im Unternehmen führen und sich darüber hinaus negativ auf die Reputation des Unternehmens auswirken.

Das Thema Datenschutz ist strukturell im Digitalisierungsressort des Vorstands verankert. Operativ kümmert sich eine interne Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitarbeiter:innen der Abteilungen Recht, IT und Unternehmenskommunikation & Investor Relations, um die Erarbeitung und Umsetzung interner Datenschutzrichtlinien sowie die Aktualisierung des Verarbeitungsverzeichnisses, in dem Datenflüsse von personenbezogenen Daten dokumentiert werden. Die Arbeitsgruppe ist eine wichtige interne Anlaufstelle für Mitarbeiter:innen bei datenschutzrechtlichen Angelegenheiten. Darüber hinaus beobachten die Mitglieder Entscheidungen der Datenschutzbehörde (DSB) und aktuelle Entwicklungen und ziehen im Bedarfsfall externe Rechtsexpert:innen zu Rate. Im Anlassfall wird auch der Betriebsrat der S IMMO AG miteinbezogen, um sicherzustellen, dass die Interessen und Rechte der Mitarbeiter:innen gewahrt werden. Im Rahmen der umfangreichen Digitalisierungsoffensive wurde außerdem eine Betriebsvereinbarung abgeschlossen, die die Zugriffsbeschränkung auf personenbezogene Daten der Mitarbeiter:innen regelt.

Im Berichtsjahr befasste sich die Arbeitsgruppe unter anderem mit der Aktualisierung des Verarbeitungsverzeichnisses und bezieht sich zum Themenkreis Digitalisierung und Datenschutz. Darüber hinaus wurden IT- und Datenschutzanweisungen überarbeitet und die Mitarbeiter:innen im Rahmen eines Onlinekurses sensibilisiert und geschult. Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine Beschwerden bezüglich der Verletzung der DSGVO durch die S IMMO.

Um den Schutz persönlicher und betrieblicher Daten und Prozesse zu gewährleisten, sind auch eine entsprechend sichere IT-Infrastruktur sowie der Schutz vor Cyberkriminalität von wesentlicher Bedeutung. Die IT-Abteilung der S IMMO verantwortet die Bereitstellung modernster IT-Infrastruktur und berichtet dabei direkt an den Vorstand. Außerdem wird sie von einem renommierten und langjährigen IT-Dienstleistungsunternehmen unterstützt. Die S IMMO setzt auf eine Vielzahl an Maßnahmen und Lösungen, um die Verletzung der Vertraulichkeit, Verfügbarkeit oder Integrität von Unternehmensdaten durch missbräuchliche Veröffentlichungen, Verschlüsselungen oder Verluste zu verhindern. Beispielsweise verfügt die S IMMO 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. Es kommt stets aktuelle Hardware zum Einsatz, und Betriebssysteme und Software erfahren regelmäßige Updates. Die Datensicherheitsrichtlinie des Unternehmens wird ständig weiterentwickelt.

Im Berichtsjahr 2022 wurde ein Penetrationstest durch einen externen Dienstleister durchgeführt. Im Zuge dieses Tests werden Angriffe auf das System simuliert, um Schwachstellen und Sicherheitslücken zu identifizieren und die Systemsicherheit zu bewerten. Aus den Testergebnissen wurden konkrete Maßnahmen zur Erhöhung der Widerstandsfähigkeit der IT-Systeme abgeleitet und umgesetzt. Darüber hinaus wurden zusätzliche Sicherheitsupdates an den IT-Systemen durchgeführt und die Mitarbeiter:innen im Rahmen eines Onlinekurses zum Thema Datensicherheit geschult. Diese Maßnahmen sollen jährlich fortgesetzt werden. 2022 wurden keine Cyberangriffe auf die IT-Infrastruktur der S IMMO verzeichnet. Im Übrigen wurden keine Leaks oder der Diebstahl bzw. Verlust von persönlichen Daten gemeldet.

## Gesellschaftliches und lokales Engagement

Der S IMMO ist es ein Anliegen, über ihr Kerngeschäft hinaus Verantwortung zu übernehmen und in jenen Ländern, in denen sie tätig ist, karitative Projekte zu unterstützen. Dazu zählen unter dem Leitgedanken „Obdach geben“ unter anderem verschiedene Projekte der Caritas in Österreich, Ungarn, Rumänien und Bulgarien, deren Ziel es ist, Menschen in Not ein Zuhause und jungen Menschen eine Zukunftsperspektive zu geben.

So werden zum Beispiel in Alba Iulia (Rumänien) vier Hoffnungshäuser für Kinder und Jugendliche ohne Eltern, ein Familienkinderheim in Stremț (Rumänien) sowie eine Einrichtung im bulgarischen Dorf Pokrovan unterstützt, das seit Jahren stark von Abwanderung betroffen ist, weshalb viele der Bewohner:innen in Armut und Einsamkeit leben. In Ungarn sind Angehörige der Roma-Minderheit häufig von Armut und Arbeitslosigkeit betroffen. Hier unterstützt die S IMMO das Gemeindezentrum „Unser Haus“, das sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche betreut. Um nachhaltige Entwicklungen und Veränderungen zu fördern, setzt die S IMMO in ihrem Engagement stets auf langfristige Partnerschaften in Ländern, in denen sie tätig ist.

Nach Ausbruch des Kriegs in der Ukraine hat die S IMMO beschlossen, ihr diesjähriges Engagement deutlich zu erweitern und großzügige Summen an die Hilfsorganisationen Caritas

und Rotes Kreuz sowie an lokale Organisationen in Ungarn und Rumänien zur Versorgung von Kriegsflüchtlingen zu spenden. Darüber hinaus stellte die S IMMO Germany in einer ihrer Immobilien Räumlichkeiten für geflüchtete Frauen und Kinder zur Verfügung und organisierte medizinische Versorgung und warme Mahlzeiten.

Im Rahmen der traditionellen Weihnachtsaktion wurde dieses Jahr die langjährige Caritas-Spendenaktion "Ein Funken Wärme" unterstützt, die armutsbetroffenen Familien und Einzelpersonen Energie- und Heizkosten finanziert, wenn sie angesichts der Preissteigerungen nicht mehr bezahlt werden können.

Auch im Kunstbereich ist die S IMMO aktiv. 2022 stellte sie dem Wiener Kunstsupermarkt – eine der größten Veranstaltungen zeitgenössischer Kunst in Österreich – bereits zum 16. Mal ihre Räumlichkeiten in der Mariahilfer Straße 103 zur Verfügung. Rund vier Monate lang wurden auf über 250 m<sup>2</sup> Originalwerke von nationalen und internationalen Künstler:innen ausgestellt mit dem Ziel, Kunst niederschwellig und zu moderaten Preisen an Interessierte zu vermitteln. Die Veranstaltung fand von Herbst 2022 bis ins Frühjahr 2023 statt und erfreute sich wie bereits in den Jahren zuvor sehr großer Beliebtheit. Die Werke stammen aus der Hand von nationalen und internationalen Künstler:innen. Darunter sind ebenso junge Talente wie gut etablierte Kunstschaffende mit internationalem Renommée.

Darüber hinaus unterstützte die S IMMO die Internationale Sommerakademie der mdw – Universität für Musik und darstellende Kunst Wien und stellte den Wiener Klassik Preis zur Verfügung.

Neben der Unterstützung karitativer Zwecke bemüht sich die S IMMO um die gezielte Förderung des Branchennachwuchses im akademischen Bereich. Im Rahmen der bestehenden Kooperation mit der Donau-Universität Krems ermöglichte das Unternehmen Studierenden des Masterlehrgangs Real Estate Management in den letzten Jahren, ein praxisnahes Auslandsmodul bei der S IMMO Germany in Berlin zu absolvieren. Das Modul fand zuletzt im September 2022 statt und erfreute sich großer Beliebtheit.

# Governance

Als börsennotierte Gesellschaft ist die S IMMO zu jedem Zeitpunkt ihren Aktionär:innen verpflichtet. Der nachhaltige und integre Umgang mit dem zur Verfügung gestellten Kapital ist wesentlicher Teil des unternehmerischen Selbstverständnisses der Gesellschaft. Die Wahrnehmung dieser Verantwortung erfolgt nicht nur durch das eigene Team, sondern auch im Rahmen der Kooperation mit unseren Geschäftspartner:innen.

In Ergänzung zu dem folgenden Kapitel stehen der Corporate-Governance-Bericht (siehe ab Seite 90) sowie der Verhaltenskodex, die Organisationsrichtlinie für Menschenrechte, die Organisationsrichtlinie für Emittenten-Compliance und die Organisationsrichtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption auf der Konzernwebsite ([www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance](http://www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance)) für weiterführende Informationen zur Verfügung.

## Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Die S IMMO setzt neben einer auf Fairness und Gleichberechtigung ausgelegten Unternehmenskultur auch auf klare Richtlinien sowie unternehmensweite Standards und verfolgt eine transparente Informations- und Schulungspolitik, um alle Beteiligten für Governance-relevante Themen zu sensibilisieren. Die S IMMO bekennt sich zudem seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (siehe hierzu das Kapitel Corporate-Governance-Bericht), der Grundsätze zur Transparenz und einer guten Unternehmensführung beinhaltet. Der Vorstand hat die Unternehmensführung entsprechend den Grundsätzen des Österreichischen Corporate Governance Kodex ausgerichtet und erklärt gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Beachtung und Einhaltung der C-Regeln des Kodex (Abweichungen von den C-Regeln werden ebenfalls im Corporate-Governance-Bericht angeführt).

## Aktionärsstruktur, -demokratie und -rechte

Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen ergeben sich zum einen aus dem Aktiengesetz (AktG) und zum anderen aus der Satzung der S IMMO ([www.simmoag.at/corporate-governance](http://www.simmoag.at/corporate-governance)). Zu den wesentlichen Rechten gehören das Recht auf Gewinnbeteiligung und das Teilnahme-, Stimm- und Auskunftsrecht auf der Hauptversammlung. Ab klar definierten Beteiligungshöhen stehen Aktionär:innen darüber hinausgehende Rechte wie zum Beispiel das Recht auf eine Ergänzung der Tagesordnung zu. Alle Rechte der Aktionär:innen werden jährlich im Rahmen der Einberufung der Hauptversammlung auf der Website veröffentlicht.

Details zur Aktionärsstruktur sowie zu den Investor-Relations-Aktivitäten der Gesellschaft finden sich im Kapitel S IMMO am Kapitalmarkt sowie unter [www.simmoag.at/aktie](http://www.simmoag.at/aktie).

## Managementstruktur und -vergütung

Gemäß österreichischem Aktiengesetz leitet der Vorstand der S IMMO die Gesellschaft in eigener Verantwortung und unter Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder:innen. Der Vorstand leitet das operative Management, das wiederum für die unterschiedlichen Geschäftsbereiche und Funktionen verantwortlich ist. Hierbei stehen ein konstanter, offener Informationsaustausch und kurze Entscheidungswege im Vordergrund. Der Aufsichtsrat verantwortet die Bestellung des Vorstands und achtet insbesondere auf Marktexpertise, Erfahrung, relevante Kompetenzen und einen entsprechenden Track Record. Bei der Zusammensetzung des Vorstands steht im Vordergrund, ein breites Kompetenzspektrum abzudecken und zeitgleich eine kollegiale, zielgerichtete Zusammenarbeit sicherzustellen.

Die S IMMO bekennt sich zu einer marktkonformen und leistungsorientierten Vergütung ihrer Vorstandsmitglieder, die es der Gesellschaft ermöglichen soll, qualifizierte Führungskräfte anzuziehen und an das Unternehmen zu binden. Der Aufsichtsrat der S IMMO hat im Frühjahr 2020 die Grundsätze für die Vergütung der Mitglieder des Vorstands (Vergütungspolitik) gemäß § 78a Aktiengesetz (AktG) aufgestellt. Diese Vergütungspolitik wurde der 31. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO im Oktober 2020 vorgelegt ([www.simmoag.at/hauptversammlung](http://www.simmoag.at/hauptversammlung)) und von dieser mit einer Mehrheit von 75,58 % beschlossen.

Durch die Vergütungspolitik wird sichergestellt, dass die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands in einem angemessenen Verhältnis zur Lage der Gesellschaft sowie zur üblichen Vergütung stehen, langfristige Verhaltensanreize zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung gesetzt und die Geschäftsstrategie und die langfristige Entwicklung der Gesellschaft gefördert werden. Ziel ist es, eine nachhaltige, wertschaffende und wachstumsorientierte Unternehmensentwicklung durch Herstellung eines Interessengleichklangs zwischen Gesellschaft, Aktionär:innen und Vorstandsmitgliedern zu schaffen. Basierend auf dieser Vergütungspolitik wird der Hauptversammlung nun jährlich ein Vergütungsbericht vorgelegt, der spätestens drei Wochen vor der jeweiligen ordentlichen Hauptversammlung auf der Website der Gesellschaft ([www.simmoag.at/hauptversammlung](http://www.simmoag.at/hauptversammlung)) veröffentlicht wird. Der Vergütungsbericht ist von der Hauptversammlung zu beschließen, die Ergebnisse der Abstimmung werden nach der Hauptversammlung auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht. Der Vergütungsbericht stellt die Grund-

züge der Vergütungspolitik für den Vorstand und den Aufsichtsrat der S IMMO AG im abgelaufenen Geschäftsjahr dar. Überdies werden die Vergütungen, die den aktuellen und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats im Berichtsjahr gewährt wurden, individuell offengelegt. Genauso veröffentlicht wird das Durchschnittsgehalt aller Beschäftigten sowie der prozentuelle Anstieg im Jahresvergleich und im Vergleich zu den Vorstandsgehaltern.

Im Einklang mit ihrer ESG-Strategie hat es sich die S IMMO zum Ziel gesetzt, die an ESG-Kriterien geknüpfte variable Vorstandsvergütung von aktuell 10 % bis 2025 auf 25 % zu steigern.

## Diversität, Struktur und Unabhängigkeit des Aufsichtsrats

Die Struktur, Zusammensetzung und Aufgabenverteilung des Aufsichtsrats sowie das Diversitätskonzept der Gesellschaft werden im Bericht des Aufsichtsrats (siehe ab Seite 87) sowie im Corporate-Governance-Bericht (siehe ab Seite 94) detailliert dargestellt. Der Aufsichtsrat hat 2021 aus seiner Mitte einen ESG-Ausschuss gegründet, der sich vorrangig mit der Strategie und den Zielsetzungen bezüglich Nachhaltigkeitskriterien auseinandersetzt. Damit korrespondierend wurde auch ein Vorstandsmitglied explizit mit dem ESG-Ressort betraut.

Der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit deckt jene Branchenerfahrung und Kompetenz ab, die für eine wirksame Wahrnehmung aller Aufsichtspflichten erforderlich ist: (internationale) Immobilienbranche, Finanzen, Kapitalmarkt und Recht. Bei der Suche nach neuen Aufsichtsratsmitgliedern orientiert sich der Aufsichtsrat entsprechend an den zur Verstärkung des Gremiums erforderlichen Kompetenzen, wobei bei der Auswahl jeweils auf das Nichtvorliegen von Interessenkonflikten und auf die Anzahl bestehender Aufsichtsratsmandate geachtet wird.

Die Wahl in den Aufsichtsrat obliegt der jährlichen ordentlichen Hauptversammlung. Gemäß der Satzung der S IMMO haben keine Aktionär:innen das Anrecht, einen Aufsichtsrat zu nominieren. Die Lebensläufe und Erklärungen gemäß § 87 Abs. 2 AktG werden zeitgerecht vor der Hauptversammlung auf der Website der Emittentin veröffentlicht. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ist auch der Betriebsrat berechtigt, Aufsichtsratsmitglieder aus seiner Mitte zu entsenden.

Die Bestelldauer aller Aufsichtsratsmitglieder wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ([www.simmoag.at/management](http://www.simmoag.at/management)), die Anzahl an Mitgliedern, die sich für unabhängig erklärt haben, wird im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 91 offengelegt. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen, somit auch zu Mitgliedern des Aufsichtsrats, benötigen eine Zustimmung des Aufsichtsrats und werden auf Seite 81 dieses Berichts veröffentlicht. Transaktionen, die der Vorstand, Mitglieder des Aufsichtsrats oder ihnen nahestehende Personen im Zusammenhang mit Wert-

papieren der S IMMO durchführen, werden als Directors' Dealings gemeldet und auf der Website der S IMMO veröffentlicht ([www.simmoag.at/corporate-governance](http://www.simmoag.at/corporate-governance)).

## Compliance

Die Einhaltung von international gültigen Regeln, der faire Umgang mit Stakeholder:innen sowie eine transparente Kommunikation mit allen Dialoggruppen gehören zu den wesentlichen Grundpfeilern der Unternehmenskultur der S IMMO. Als börsennotiertes Unternehmen unterliegt die S IMMO den österreichischen und europäischen kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen. Darüber hinaus hat sie einen Verhaltenskodex sowie verbindliche Richtlinien etabliert, die konzernweit die Verhaltensgrundsätze für die Geschäftstätigkeit regeln.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats haben ihre Beschlüsse frei von Eigeninteressen und Interessen bestimmender Aktionär:innen sachkundig und unter Beachtung aller relevanten Rechtsvorschriften zu fassen. Etwaige Interessenskonflikte sind unverzüglich offenzulegen, darüber hinaus müssen Organfunktionen – auch von leitenden Angestellten – in anderen Gesellschaften vom Vorstand bzw. vom Aufsichtsrat genehmigt werden. Es gilt zudem das gesetzliche Wettbewerbsverbot. Kritische Anliegen wie zum Beispiel Beschwerden oder Prozesse, die potenziell negative Auswirkungen auf die Organisation oder Stakeholder:innen haben, müssen dem Vorstand gemeldet und gegebenenfalls auch an den Aufsichtsrat kommuniziert werden.

Im Jahr 2022 gab es weder Compliance-Verstöße noch Hinweise auf Korruption oder Fälle, in denen es zu disziplinarischen Maßnahmen, gerichtlichen Verfahren oder zu einer Beendigung eines Arbeitsverhältnisses gekommen ist. Es wurden auch keine kritischen Anliegen gemeldet. Ebenso mussten keine Lieferantenverträge auf Grund von Verstößen gegen Compliance-Richtlinien aufgelöst werden. Die S IMMO hatte im Berichtsjahr keine Strafzahlungen im Zusammenhang mit Korruptionsfällen oder dem Wettbewerbsrecht zu leisten.

## Verhaltenskodex und Whistleblowing

Die S IMMO verfügt über einen konzernweit gültigen Verhaltenskodex, welcher alle Organe und Mitarbeiter:innen zu einem Verhalten nach den ethischen Standards des Unternehmens verpflichtet und auch die Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption sicherstellen soll. In diesem Verhaltenskodex hat sich die S IMMO darüber hinaus dazu verpflichtet, weder politische Beiträge oder Spenden an politische Parteien zu leisten noch politisches Lobbying zu betreiben.

Sollten Mitarbeiter:innen Kenntnis von einem nachweislichen oder möglichen Verstoß gegen den Verhaltenskodex erlangen, haben diese darüber unverzüglich entweder dem Compliance Management der S IMMO zu berichten oder eine entsprechen-

de anonyme Meldung über das auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugängliche, digitale Hinweisgebersystem (Whistleblower-System) abzugeben. Die gemeldeten Vorfälle werden vertraulich behandelt und den meldenden Personen Anonymität zugesichert. In Einklang mit der ESG-Strategie der S IMMO wurden im Geschäftsjahr 2022 Schulungen zu allen relevanten Compliance-Themen im Rahmen von Online-Kursen abgehalten. Dabei wurden die Mitarbeiter:innen unter anderem mit den Inhalten und dem Anwendungsbereich des konzernweit gültigen Verhaltenskodex und den vorhandenen Verstoßmeldungs- und Whistleblowing-Mechanismen vertraut gemacht.

## Vorbeugung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption

Die S IMMO verfolgt eine Nulltoleranzstrategie in Sachen Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption. Unter Korruption wird gewöhnlich das Ausnutzen einer Position zum eigenen persönlichen Vorteil – häufig zu Lasten Dritter – gesehen. Kennzeichnend ist der Missbrauch einer öffentlichen oder vergleichbaren wirtschaftlichen Funktion. Neben einem finanziellen Schaden trägt Korruption in hohem Maße zum Vertrauensverlust bei Kund:innen und Lieferant:innen bei und gefährdet die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und somit letztlich Arbeitsplätze. Eine verbindliche, vom Vorstand beschlossene, interne Richtlinie regelt die strukturellen und prozessualen Maßnahmen zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption und ist zusätzlich darauf ausgerichtet, die Sensibilisie-

rung der Mitarbeiter:innen zu fördern und Bewusstsein für die Folgen von Korruption und die Möglichkeiten ihrer Bekämpfung zu schaffen. Darüber hinaus ist die finanzielle Unterstützung von Lobbyismus und politischen Parteien darin strikt untersagt und wurde bzw. wird durch die S IMMO in keiner Form praktiziert. Die operative Umsetzung der Maßnahmen obliegt der Funktion Compliance Management, welche aktuell durch ein Vorstandsmitglied ausgefüllt wird. Allen Mitarbeiter:innen stehen bei Anfragen und Verdachtsfällen zuständige Ansprechpersonen innerhalb der S IMMO zur Verfügung. Auch das lokale Management kann als Anlaufstelle für Meldungen von Compliance-Verstößen genutzt werden.

Im vierten Quartal 2022 wurde ein Online-Kurs zum Thema Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption abgehalten, im Zuge dessen auf die geltenden Antikorruptionsrichtlinien hingewiesen wurde und erläutert wurde, wie Mitarbeiter:innen Korruption erkennen und verhindern können. Die Grundlage des Kurses bildet die 2022 aktualisierte Organisationsrichtlinie, die für alle S IMMO Mitarbeiter:innen verbindlich ist. Am Kurs haben 103 Mitarbeiter:innen teilgenommen, das entspricht einer Teilnahmequote von 78 %. Insgesamt haben beide Vorstandsmitglieder (Teilnahmequote 100 %), 11 Führungskräfte (Teilnahmequote 78,6 %) sowie 90 Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion (Teilnahmequote 77,6 %) den Kurs absolviert.

### Teilnahme an Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung

	Österreich	Deutschland	CEE	Gesamt
	2022	2022	2022	2022
<b>Nach Mitarbeiterkategorie</b>				
Vorstandsmitglieder	2	n/a	n/a	2
Führungskräfte	9	2	0	11
Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	36	52	2	90
<b>Gesamt</b>	<b>47</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	<b>103</b>
<b>Nach Mitarbeiterkategorie in %</b>				
Vorstandsmitglieder	100,0	n/a	n/a	100,0
Führungskräfte	100,0	100,0	0,0	78,6
Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	97,3	81,3	13,3	77,6
<b>Gesamt</b>	<b>97,9</b>	<b>81,8</b>	<b>11,1</b>	<b>78,0</b>

Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr die konzernweit gültige Organisationsrichtlinie für Emittenten-Compliance überarbeitet. Sie ist für alle Mitarbeiter:innen verbindlich und regelt den Umgang mit Insiderinformationen sowie die Kapitalmarkt-Compliance-Organisation und klärt über die Rechtsfolgen von Missbrauch von Insiderinformationen auf. Auch zu diesem Themenkreis wurden die Mitarbeiter:innen im Rahmen eines Online-Kurses geschult.

Alle aktuellen Compliance-Maßnahmen werden in Zukunft weitergeführt. Für die Mitarbeiter:innen bedeutet dies insbesondere die jährliche Teilnahme an verpflichtenden Schulungen zu Verhaltenskodex und Whistleblowing, den Inhalten der Antikorruptionsrichtlinie sowie der Richtlinie zur Emittenten-Compliance. Die permanente Verankerung der wesentlichen Grundsätze im Bewusstsein und Handeln aller Mitarbeiter:innen ist dabei

erklärtes Ziel des Unternehmens. Im Berichtsjahr wurden keine Fälle von Korruption gemeldet.

## Lieferkettenmanagement

Die von der S IMMO beauftragten Lieferant:innen sind breit diversifiziert und reichen von Bauunternehmen und Hausverwaltungen über Beratungsdienstleister:innen bis hin zu Versicherungen und Banken. Die Gesellschaft legt großen Wert auf eine sorgfältige und verantwortungsbewusste Auswahl ihrer Geschäftspartner:innen und achtet dabei vor allem darauf, Risiken im Hinblick auf Kinder-, Zwangs- oder Pflichtarbeit sowie durch andere soziale Versäumnisse oder Missstände zu reduzieren. Die Zusammenarbeit erfolgt mit renommierten und anerkannten Partner:innen, welcher ein entsprechender Auswahlprozess vorangeht. Die Geschäftsbeziehungen fußen auf klaren vertraglichen Rahmenbedingungen und Regelungen, wobei die Einhaltung der hohen gesetzlichen Standards und Bestimmungen innerhalb der Europäischen Union dabei das Mindestmaß darstellt. Neben der verantwortungsvollen Auswahl von Lieferant:innen kommt auch dem konstanten Informationsaustausch mit allen Dienstleister:innen eine wesentliche Funktion in der Prävention von Lieferkettenrisiken zu.

Im Vergleich zu An- und Verkauf sowie der Vermietung von Immobilien ist das Thema der Lieferkette im Bereich der Bautätigkeiten wesentlich komplexer. Durch die Strukturen in der Baubranche und die Involvierung zahlreicher Unternehmen und Zuliefer:innen ist die Kontrolle der Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards erschwert. Negative Auswirkungen können potenziell insbesondere durch Transporte, Flächenbedarf und die Entsorgung problematischer Stoffe sowie durch arbeits- und sozialrechtliche Verstöße entstehen.

Bautätigkeiten stellen in der Geschäftstätigkeit der S IMMO aktuell eine untergeordnete Rolle dar. Trotzdem ist das Unternehmen darum bemüht, etwaige Risiken aktiv zu reduzieren. Zu diesem Zweck setzt die S IMMO auch bei Entwicklungs- und Bauprojekten auf renommierte und langjährige Geschäftspartner:innen. Das Unternehmen beabsichtigt im Rahmen der ESG-Strategie, einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen zu erstellen, der geforderte Sozial- und Umweltstandards definieren und Bestandteil neuer Verträge sein soll. Die S IMMO erkennt hierin eine weitere Chance, zu einer umwelt- und sozialverträglicheren Immobilienbranche beizutragen.

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen wesentlichen Änderungen in den Lieferketten.

## Audits

Das interne Kontrollsystem (IKS) sowie das Risikomanagement der Gesellschaft werden im Risikomanagementbericht ab Seite 17 ausführlich erläutert. Die Auswahl des Wirtschaftsprüfers erfolgt durch den Prüfungsausschuss und wird im Bericht des Aufsichtsrats (ab Seite 88) dargestellt. Die S IMMO hat keine internen, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Rotationsintervalle für die Wirtschaftsprüfung festgelegt. Der letzte Wechsel des Konzern- und Einzelabschlussprüfers der S IMMO AG erfolgte für das Geschäftsjahr 2018. Für die Geschäftsjahre 2013 bis 2017 war die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH zum Konzern- und Einzelabschlussprüfer der S IMMO AG bestellt.

Die prüfungs- und nicht prüfungsbezogenen Entgelte, die der Wirtschaftsprüfer von der Gesellschaft erhält, werden im Anhang dieses Berichts auf Seite 72 aufgelistet.

# EU-Taxonomie-Kennzahlen

Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2022

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter Umsatz (3) EUR Mio.	Umsatz- anteil (4) %	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
				Klima- schutz (5) %	Anpassung an den Klima- wandel (6) %	Wasser- und Meeres- ressour- cen (7) %	Kreislauf- wirtschaft (8) %	Umwelt- ver- schmut- zung (9) %	Bio- logische Vielfalt und Öko- systeme (10) %
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L.68	15,71	6,03	100	0	0	0	0	0
<b>Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>15,71</b>	<b>6,03</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)</b>									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L.68	188,28	72,28						
<b>Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b>		<b>188,28</b>	<b>72,28</b>						
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		<b>203,99</b>	<b>78,31</b>						
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>56,50</b>	<b>21,69</b>						
<b>Gesamt (A+B)</b>		<b>260,49</b>	<b>100</b>						

DNSH-Kriterien

Klima- schutz (11) J/N	Anpassung an den Klima- wandel (12) J/N	Wasser- und Meeres- ressourcen (13) J/N	Kreislauf- wirtschaft (14) J/N	Umwelt- verschmut- zung (15) J/N	Biologische Vielfalt und Öko- systeme (16) J/N	Mindest- schutz (17) J/N	Taxonomie- konformer Umsatz- anteil, Jahr 2022 (18) %	Taxonomie- konformer Umsatz- anteil, Jahr 2021 (19) %	Kategorie „ermögli- chende Tätigkeiten“ (20) E	Kategorie „Über- gangstätig- keiten“ (21) T
-	J	J	J	J	J	J	6,03	-	-	-
-	J	J	J	J	J	J	6,03	-	-	-
							0	-	-	-
							6,03	-	-	-

CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2022

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter CapEx (3) EUR Mio.	CapEx- Anteil (4) %	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
				Klima- schutz (5) %	Anpassung an den Klima- wandel (6) %	Wasser- und Meeres- ressour- cen (7) %	Kreislauf- wirtschaft (8) %	Umwelt- verschmut- zung (9) %	Bio- logische Vielfalt und Öko- systeme (10) %	
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L.68	114,72	19,77	100	0	0	0	0	0	0
<b>CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>114,72</b>	<b>19,77</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L.68	454,20	78,27							
<b>CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b>		<b>454,20</b>	<b>78,27</b>							
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		<b>568,91</b>	<b>98,03</b>							
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>11,42</b>	<b>1,97</b>							
<b>Gesamt (A+B)</b>		<b>580,33</b>	<b>100</b>							

DNSH-Kriterien

Klima- schutz (11) J/N	Anpassung an den Klima- wandel (12) J/N	Wasser- und Meeres- ressourcen (13) J/N	Kreislauf- wirtschaft (14) J/N	Umwelt- verschmut- zung (15) J/N	Biologische Vielfalt und Öko- systeme (16) J/N	Mindest- schutz (17) J/N	Taxonomie- konformer CapEx- Anteil, Jahr 2022 (18) %	Taxonomie- konformer CapEx- Anteil, Jahr 2021 (19) %	Kategorie „ermögli- chende Tätigkeiten“ (20) E	Kategorie „Über- gangstätig- keiten“ (21) T
-	J	J	J	J	J	J	19,77	-	-	-
-	J	J	J	J	J	J	19,77	-	-	-
							0	-	-	-
							19,77	-	-	-

OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2022

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter OpEx (3) EUR Mio.	OpEx- Anteil (4) %	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
				Klima- schutz (5) %	Anpassung an den Klima- wandel (6) %	Wasser- und Meeres- ressour- cen (7) %	Kreislauf- wirtschaft (8) %	Umwelt- ver- schmut- zung (9) %	Bio- logische Vielfalt und Öko- systeme (10) %	
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L.68	0,04	0,21	100	0	0	0	0	0	0
<b>OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>0,04</b>	<b>0,21</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)</b>										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	7.7 (Annex I) / L.68	20,50	98,43							
<b>OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b>		<b>20,50</b>	<b>98,43</b>							
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		<b>20,54</b>	<b>98,64</b>							
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>0,28</b>	<b>1,36</b>							
<b>Gesamt (A+B)</b>		<b>20,83</b>	<b>100</b>							

DNSH-Kriterien

Klimaschutz (11) J/N	Anpassung an den Klimawandel (12) J/N	Wasser- und Meeres- ressourcen (13) J/N	Kreislauf- wirtschaft (14) J/N	Umwelt- verschmut- zung (15) J/N	Biologische Vielfalt und Öko- systeme (16) J/N	Mindest- schutz (17) J/N	Taxonomie- konformer OpEx- Anteil, Jahr 2022 (18) %	Taxonomie- konformer OpEx- Anteil, Jahr 2021 (19) %	Kategorie „ermögli- chende Tätigkeiten“ (20) E	Kategorie „Über- gangstätig- keiten“ (21) T
-	J	J	J	J	J	J	0,21	-	-	-
-	J	J	J	J	J	J	0,21	-	-	-
							0	-	-	-
							0,21	-	-	-

# GRI-Index

Die S IMMO AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 berichtet. In diesem Bericht wurde GRI 1: Grundlagen 2021 angewendet.

## GRI-Standard Erklärung

## Seite/Kommentar/Auslassung

### GRI 2: Allgemeine Angaben 2021

#### 1. Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken

		<ul style="list-style-type: none"> <li>a. S IMMO AG</li> <li>b. Aktiengesellschaft. In Beteiligungsmeldungen gem. §§ 130 bis 134 BörseG 2018 vom 21.11.2022 und vom 28.12.2022 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass Herr Radovan Vitek über die von diesem kontrollierten Gesellschaften CPI Property Group S.A. und IMMOFINANZ AG insgesamt 88,37 % der Aktien an der S IMMO AG (50 % plus 1 Aktie an der S IMMO AG werden direkt von IMMOFINANZ AG gehalten) zurechenbar sind.</li> <li>c. Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich</li> <li>d. Die S IMMO AG ist in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien) tätig.</li> </ul>
2-1	Organisationsprofil	
2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Seite 35–40 (Konzernabschluss)
2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Seite 100 (Nichtfinanzieller Bericht) c. Kontakt bei Fragen zum Bericht: sustainability@simmoag.at
2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Seite 100, 113–114, 116, 117, 121, 125 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-5	Externe Prüfung	Seite 100 (Nichtfinanzieller Bericht)

#### 2. Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Seite 4–6 (Konzernlagebericht)</li> <li>Seite 35 (Anhang zum Konzernabschluss)</li> <li>Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine wesentlichen Änderungen in der Lieferkette. Änderungen in der Organisation siehe Seite 4–6 (Konzernlagebericht).</li> </ul>
2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Seite 125–127 (Nichtfinanzieller Bericht) b. iii. Die S IMMO beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 keine Arbeitnehmer:innen ohne garantierte Arbeitszeiten. c. Zur Erhebung der Mitarbeiterdaten werden Excel-Vorlagen an die zuständigen Ansprechpartner:innen der Tochterunternehmen gesendet. Die retournierten Daten werden zentral gesammelt, auf Plausibilität geprüft und für den Bericht konsolidiert.
2-7	Angestellte	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Im Geschäftsjahr 2022 gab es zwei Arbeitnehmer:innen, die keine Angestellten sind. Dabei handelt es sich um einen Interim-Manager – Leitung Finanzen mit einem Beratervertrag in Deutschland und um eine Studentin, die Büro- und Verwaltungstätigkeiten in Ungarn übernimmt, deren Bezahlung auf Stundenbasis erfolgte.</li> <li>b. Zur Erhebung der Mitarbeiterdaten werden Excel-Vorlagen an die zuständigen Ansprechpartner:innen der Tochterunternehmen gesendet. Die retournierten Daten werden zentral gesammelt, auf Plausibilität geprüft und für den Bericht konsolidiert. Die Angaben zu Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind beziehen sich auf die Beschäftigtenzahl zum Stichtag 31.12.</li> <li>c. Nicht anwendbar</li> </ul>
2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	

#### 3. Unternehmensführung

		Seite 96 (Organe) Seite 90–92 (Corporate-Governance-Bericht) Seite 129, 139 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	
2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Seite 91–92, 94 (Corporate-Governance-Bericht)
2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	Karin Rest ist Vorsitzende des Aufsichtsrats. Sie hat darüber hinaus keine Managementpositionen bei der S IMMO AG inne.
2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Bewältigung der Auswirkungen	Seite 91–92 (Corporate-Governance-Bericht)

GRI-Standard	Erklärung	Seite/Kommentar/Auslassung
2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Seite 91–92 (Corporate-Governance-Bericht)
2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Seite 91–92 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-15	Interessenkonflikte	Seite 91 (Corporate-Governance-Bericht) Seite 139 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	Seite 139 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Es wurden keine Maßnahmen ergriffen.
2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Seite 91 (Corporate-Governance-Bericht)
2-19	Vergütungspolitik	Informationen zur Vergütungspolitik finden Sie im Vergütungsbericht. Der Bericht wird gemeinsam mit den restlichen verpflichtenden Unterlagen spätestens 21 Tage vor der ordentlichen Hauptversammlung auf <a href="http://www.simmoag.at/hauptversammlung">www.simmoag.at/hauptversammlung</a> veröffentlicht.
2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Informationen zur Vergütungspolitik finden Sie im Vergütungsbericht. Der Bericht wird gemeinsam mit den restlichen verpflichtenden Unterlagen spätestens 21 Tage vor der ordentlichen Hauptversammlung auf <a href="http://www.simmoag.at/hauptversammlung">www.simmoag.at/hauptversammlung</a> veröffentlicht.
2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Informationen zur Vergütungspolitik finden Sie im Vergütungsbericht. Der Bericht wird gemeinsam mit den restlichen verpflichtenden Unterlagen spätestens 21 Tage vor der ordentlichen Hauptversammlung auf <a href="http://www.simmoag.at/hauptversammlung">www.simmoag.at/hauptversammlung</a> veröffentlicht.
<b>4. Strategie, Richtlinien und Praktiken</b>		
2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Seite 98–99, 103–107 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Seite 99, 109–110, 139–140 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	Seite 99 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Es gibt keinen gesonderten Beschwerde-Managementprozess.
2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Seite 139–141 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Seite 81 (Konzernabschluss)
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Seite 134 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>5. Einbindung von Stakeholdern</b>		
2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Seite 135 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-30	Tarifverträge	Kollektivverträge gelten für alle Mitarbeiter:innen in Österreich (36,4 % der gesamten Mitarbeiter:innen). In den anderen Ländern werden die Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen auf Grundlage individueller Arbeitsverträge definiert.
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>		
<b>Erläuterung der wesentlichen Themen</b>		
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Seite 101–102 (Nichtfinanzieller Bericht)
3-2	Liste der wesentlichen Themen	Seite 102 (Nichtfinanzieller Bericht)
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 102, 108 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016</b>		
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Seite 28–30 (Konzernabschluss)
<b>Umwelt</b>		
<b>Wesentliche Themen: Anpassung an den Klimawandel, Energieverbrauch und Ressourcennutzung; erneuerbare Energiequellen; nachhaltiger Gebäudebetrieb; Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung</b>		
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 108, 113, 115–120, 122–124 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>GRI 302: Energie 2016</b>		
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seite 115–118 (Nichtfinanzieller Bericht)
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Seite 115–118, 124 (Nichtfinanzieller Bericht)
302-3	Energieintensität	Seite 118 (Nichtfinanzieller Bericht)

GRI-Standard	Erklärung	Seite/Kommentar/Auslassung
<b>GRI 303: Wasser und Abwasser 2018</b>		
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	Seite 118–119 (Nichtfinanzieller Bericht)
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	Seite 118–119 (Nichtfinanzieller Bericht)
303-5	Wasserverbrauch	Seite 119 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>GRI 305: Emissionen 2016</b>		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seite 122–124 (Nichtfinanzieller Bericht)
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Seite 122–124 (Nichtfinanzieller Bericht)
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seite 123–124 (Nichtfinanzieller Bericht)
305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	Seite 124 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>Wesentliches Thema: Nachhaltige Mobilität</b>		
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 120–122 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>GRI 302: Energie 2016</b>		
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seite 115–118 (Nichtfinanzieller Bericht)
302-3	Energieintensität	Seite 118 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>GRI 305: Emissionen 2016</b>		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seite 122–124 (Nichtfinanzieller Bericht)
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seite 123–124 (Nichtfinanzieller Bericht)
305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	Seite 124 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>Soziales</b>		
<b>Wesentliches Thema: Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität</b>		
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 125, 127–131 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>GRI 401: Beschäftigung 2016</b>		
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Seite 130–131 (Nichtfinanzieller Bericht)
401-3	Elternzeit	Seite 129 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>Wesentliches Thema: Weiterbildung</b>		
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 132–134 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016</b>		
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Seite 133 (Nichtfinanzieller Bericht)
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Seite 133–134 (Nichtfinanzieller Bericht) b. 2022 gab es in der S IMMO keine strukturell verankerten Maßnahmen und Programme zur Begleitung von Mitarbeiter:innen in den bevorstehenden Ruhestand bzw. zum Ende ihres Angestelltenverhältnisses.
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	Seite 133 (Nichtfinanzieller Bericht)

GRI-Standard	Erklärung	Seite/Kommentar/Auslassung
<b>Wesentliches Thema: Diversität und Chancengleichheit</b>		
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 127–130 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016</b>		
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Seite 128–129 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016</b>		
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	Seite 128 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>Wesentliches Thema: Mieterzufriedenheit</b>		
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 134 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>Wesentliches Thema: Datenschutz</b>		
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 135–136 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016</b>		
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten	Seite 136 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>Governance</b>		
<b>Wesentliches Thema: Korruptionsbekämpfung</b>		
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 140 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016</b>		
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	Seite 140 (Nichtfinanzieller Bericht) a. Es wurden keine Mitglieder des Aufsichtsrats über die Antikorruptionsrichtlinien und -verfahren in Kenntnis gesetzt. c. Es wurden keine Geschäftspartner:innen über Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung in Kenntnis gesetzt. d. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat eine Schulung zur Korruptionsbekämpfung erhalten.
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	Seite 140 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>Übergeordnete Themen</b>		
<b>Wesentliches Thema: Digitalisierung</b>		
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 102–103 (Nichtfinanzieller Bericht)
<b>Wesentliches Thema: Nachhaltige Wertsteigerung</b>		
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 103 (Nichtfinanzieller Bericht)

# EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen des Immobilienportfolios

Die nachstehenden Kennzahlen orientieren sich an den EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) und beschränken sich dabei auf den Bereich Umwelt. Berichtsumfang, -grenzen und Berechnungsmethodiken sind dem Kapitel Umwelt des nichtfinanziellen Berichts zu entnehmen. Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf das Immobilienportfolio der S IMMO und umfassen 100 % der Gebäude innerhalb des Berichtsumfangs. Die drei at equity bilanzierten Gebäude, der

Konzernfuhrpark sowie Pendel- und Reisetätigkeiten sind exkludiert. Die Like-for-like-Vergleiche (LfL) inkludieren alle 301 Gebäude, die sich in den letzten zwei ganzen Berichtsjahren im S IMMO Portfolio befunden haben. Für die Berechnung von Intensitätsquotienten wurde die Kenngröße Gesamtmietfläche herangezogen. Daten über das Abfallmanagement (Waste-Abs und Waste-LfL) liegen für das Portfolio nicht in Gänze vor und sind deshalb nicht enthalten.

EPRA Umwelt-Indikator	Abkürzung	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
				2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Stromverbrauch	Elec-Abs	Durch S IMMO beschafft	MWh	7.028	6.764	3.822	3.756	65.852	56.852	76.702	67.372
		davon exklusiv durch Mieter:innen verbraucht	MWh	0	0	0	0	39.955	33.610	39.955	33.610
		Anteil erneuerbare Quellen, durch S IMMO beschafft	%	100	100	69,2	66,9	94,7	65,7	93,9	69,2
Stromverbrauch LfL	Elec-LfL	Durch S IMMO beschafft	MWh	7.013	6.744	3.738	3.492	55.604	54.766	66.355	65.001
		davon exklusiv durch Mieter:innen verbraucht	MWh	0	0	0	0	33.006	31.888	33.006	31.888
Energieverbrauch aus Fernwärme und -kühlung	DH&C-Abs	Durch S IMMO beschafft	MWh	7.864	9.177	22.566	24.319	8.065	2.875	38.495	36.370
		davon exklusiv durch Mieter:innen verbraucht	MWh	0	0	0	0	4.815	2.327	4.815	2.327
		Anteil erneuerbare Quellen, durch S IMMO beschafft	%	0	0	0	0	1,5	0	0,3	0
Energieverbrauch aus Fernwärme und -kühlung LfL	DH&C-LfL	Durch S IMMO beschafft	MWh	7.864	9.177	22.141	23.893	2.128	2.669	32.133	35.739
		davon exklusiv durch Mieter:innen verbraucht	MWh	0	0	0	0	1.645	2.224	1.645	2.224
Energieverbrauch aus Brennstoffen	Fuels-Abs	Durch S IMMO beschafft	MWh	2.747	2.259	28.938	28.944	40.575	39.955	72.260	71.158
		davon exklusiv durch Mieter:innen verbraucht	MWh	0	0	0	0	9.241	10.669	9.241	10.669
		Anteil erneuerbare Quellen, durch S IMMO beschafft	%	0	0	0	0	0	0	0	0
Energieverbrauch aus Brennstoffen LfL	Fuels-LfL	Durch S IMMO beschafft	MWh	2.657	2.100	25.723	25.913	36.906	39.167	65.286	67.179
		davon exklusiv durch Mieter:innen verbraucht	MWh	0	0	0	0	9.030	10.383	9.030	10.383
Energieintensität	Energy-Int	Gesamtverbrauch	kWh/m <sup>2</sup>	204	210	173	176	243	254	204	208

EPRA Umwelt-Indikator	Abkürzung	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
				2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Direkte THG-Emissionen (Scope 1)</b>	<b>GHG-Dir-Abs</b>	Durch S IMMO beschafft	t CO <sub>2</sub> e	549	452	5.993	5.961	6.952	6.454	13.494	12.866
<b>Indirekte THG-Emissionen (Scope 2)</b>		Standortbasiert, durch S IMMO beschafft	t CO <sub>2</sub> e	2.467	2.623	3.394	3.566	7.354	6.323	13.215	12.512
		Marktbasiert, durch S IMMO beschafft	t CO <sub>2</sub> e	173	202	2.513	2.729	732	2.615	3.418	5.546
<b>Indirekte THG-Emissionen (Scope 3.13)</b>	<b>GHG-Indir-Abs</b>	Standortbasiert, exklusiv durch Mieter:innen beschafft und/oder verbraucht	t CO <sub>2</sub> e	2.572	2.602	14.049	14.085	14.216	12.116	30.837	28.803
		Marktbasiert, exklusiv durch Mieter:innen beschafft und/oder verbraucht	t CO <sub>2</sub> e	2.099	2.095	14.049	14.085	3.808	5.278	19.957	21.458
<b>Intensität der THG-Emissionen (Scope 1, 2 und 3.13)</b>	<b>GHG-Int</b>	Standortbasiert, Gesamtverbrauch	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	37	37	39	40	60	63	47	47
		Marktbasiert, Gesamtverbrauch	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	18	18	38	38	24	36	30	35
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>Water-Abs</b>	Durch S IMMO beschafft	m <sup>3</sup>	79.995	68.759	365.012	360.090	261.446	198.474	706.453	627.323
		davon exklusiv durch Mieter:innen verbraucht	m <sup>3</sup>	0	0	0	0	113.419	80.867	113.419	80.867
<b>Wasserverbrauch LfL</b>	<b>Water-LfL</b>	Durch S IMMO beschafft	m <sup>3</sup>	79.562	68.130	341.211	332.712	229.932	194.833	650.705	595.675
		davon exklusiv durch Mieter:innen verbraucht	m <sup>3</sup>	0	0	0	0	97.023	79.360	97.023	79.360
<b>Wasserintensität</b>	<b>Water-Int</b>	Gesamtverbrauch	l/m <sup>2</sup>	562	498	639	626	585	526	609	574
<b>Anzahl der zertifizierten Liegenschaften per 31.12.</b>	<b>Cert-Tot</b>	Anzahl der zertifizierten Liegenschaften		0	0	0	0	23	11	23	11
		Anteil zertifizierte Gesamtmietsfläche	%	0	0	0	0	70,4	57,1	34,8	21,0

Wien, am 20.03.2023

Der Vorstand



Herwig Teufelsdorfer



Holger Schmidmayr

# Einzelabschluss

155 **Lagebericht 2022 (Einzelabschluss)**

170 **Jahresabschluss**

170 Bilanz

172 Gewinn- und Verlustrechnung

173 Anhang zum Einzelabschluss

185 Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2022

186 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

## Geschäftstätigkeit der S IMMO AG

Die S IMMO AG ist eine international tätige Immobilieninvestment- und entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Wien und Notiz an der Wiener Börse. Sie ist als Konzernleitgesellschaft der S IMMO Gruppe direkt bzw. über Tochterunternehmen indirekt in den Segmenten Österreich, Deutschland sowie Zentraleuropa tätig. In ihrem Portfolio hält die Gesellschaft unmittelbar bzw. mittelbar über Tochterunternehmen Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen sowie Hotels. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert im Sinne seiner Aktionäre durch langfristige, ertragreiche Immobilieninvestments bzw. Immobilienprojektentwicklungen nachhaltig zu steigern. Unter dieser Prämisse entwickelt es das Portfolio beständig weiter und optimiert es durch aktives Asset Management.

## Zweigniederlassungen

Der Firmensitz der S IMMO AG ist in Wien. Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

## Forschung und Entwicklung

Die S IMMO AG betreibt keine Forschung und Entwicklung..

## Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf 2022 war v. a. vom Abklingen der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, deutlichen Zinsanstiegen in der zweiten Jahreshälfte und hoher Inflation und unternehmensintern vom Verkauf einer Liegenschaft in Wien geprägt. Aufgrund eines umsichtigen Bestandsmanagements konnten die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die von der S IMMO AG gehaltenen Liegenschaften bereits im Vorjahr eingedämmt werden, allerdings hat auch die weitere Entspannung der COVID-19-Situation zur Verbesserung des Ergebnisses beigetragen.

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr lagen mit TEUR 26.068 über dem Vorjahr (2021: TEUR 23.353), was auf gestiegene Miet- und Betriebskostenerlöse aber auch höhere konzerninternen Verrechnungen zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres 2022 sind v.a. durch den Verkauf einer Liegenschaft in Wien im 4. Quartal geprägt, welcher sich mit einem Nettobeitrag von rd. TEUR 5.159 in den sonstigen betrieblichen Erträgen niederschlug.

Gegenläufig zu den Umsatzerlösen stiegen die Aufwendungen für bezogene Leistungen auf TEUR 5.819 (2021: TEUR 5.436); die Personalaufwendungen sind u. a. auf Grund von Einmalwirkungen i.Z.m. der Umbildung des Vorstands angestiegen (2022: TEUR 12.932, 2021: TEUR 9.503).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen TEUR 9.329 (2021: TEUR 9.453) und lagen damit auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt ergab sich damit ein Betriebsergebnis von TEUR -787 (2020: TEUR -5.495).

Das Finanzergebnis war geprägt von geringeren Beteiligungserträgen (2022: 25.711, 2021: TEUR 50.510), einer Verbesserung der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ (2022: TEUR 16.839, 2021: TEUR 5.224), welche v. a. aus der Auflösung von Rückstellungen für Zinsderivate resultierte, sowie aus einer Veränderung der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ (2022: TEUR -25.678, 2021: TEUR -20.308). Das Finanzergebnis war insgesamt auch 2022 positiv und belief sich auf TEUR 16.872 (2021: TEUR 35.426).

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss von TEUR 18.416 (2021: TEUR 41.541).

## Anstieg von Bilanzsumme und Liquiditätsreserve

Sowohl die Bilanzsumme (31.12.2022: 1.588.707, 31.12.2021: TEUR 1.799.768) als auch die Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (31.12.2022: TEUR 137.524, 31.12.2021: TEUR 354.084;) der Gesellschaft haben sich im Geschäftsjahr verringert. Im Jänner 2022 wurde zwar das zu diesem Zeitpunkt noch sehr günstige Zinsumfeld genutzt um eine Anleihe mit einem Nominale von EUR 50 Mio., einem Kupon von 1,25 % und einer 5-jährigen Laufzeit zu begeben. Im Jahresverlauf waren allerdings aufgrund von Change-of-Control Klauseln in von der S IMMO begebenen Anleihen Teiltilgungen erforderlich. Weiters erfolgte im Geschäftsjahr eine Dividendenausschüttung von insgesamt TEUR 45.841.

Das Eigenkapital belief sich zum 31.12.2022 auf TEUR 552.898 (31.12.2021: TEUR 580.322). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag 31.12.2022 jedoch mit rund 35,5 % (31.12.2021: 32%) über dem Vorjahresniveau.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen verringerten sich von TEUR 648.994 auf TEUR 545.597, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von TEUR 150.344 per 31.12.2021 auf TEUR 132.621 verringert.

## Sonstiges

Bei der S IMMO war das Geschäftsjahr 2022 vom Übernahmeangebot der CPI Property Group S.A. geprägt. Durch die Abschaffung des Höchststimmrechts von maximal 15 % bei der ordentlichen Hauptversammlung am 01.06.2022 war die Voraussetzung für das Pflichtangebot der CPI Property Group S.A. gegeben, die nunmehr eine kontrollierende Beteiligung an der S IMMO AG im Sinne von § 22 Übernahmegesetz hielt. Anfang August haben der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat in separaten Stellungnahmen den Aktionär:innen der S IMMO empfohlen, das Angebot der CPI Property Group S.A. zu einem finalen Preis von EUR 23,50 je Aktie (cum Dividende) anzunehmen. Angesichts des zu diesem Zeitpunkt herrschenden unsicheren makroökonomischen Umfelds erachteten die Organe der S IMMO den Angebotspreis als angemessen. Die Annahmefrist des Angebots lief von 15.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022, gefolgt von einer Nachfrist, die mit 18.11.2022 auslief und nach deren Ende laut Beteiligungsmeldung vom 28.12.2022 die CPI Property Group S.A. direkt und indirekt über die IMMOFINANZ AG nunmehr 88,37 % an der S IMMO AG hält.

## Voraussichtliche Entwicklung

Die Auswirkungen der Ukraine-Krise, der Inflations- und Zinsentwicklungen aber auch des weiteren Verlaufs der COVID-19-Situation, die sich sowohl im Bereich der von der S IMMO AG gehaltenen Immobilien als auch in den Konzerngesellschaften mit Auswirkung auf die S IMMO AG als Konzernmuttergesellschaft manifestieren können, sind aus heutiger Sicht in ihrer konkreten Gesamtauswirkung schwer zu prognostizieren.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die S IMMO Gruppe auch einen Strategiewechsel beschlossen, der sich v.a. in der Veräußerung deutscher Wohnimmobilien und der Reinvestition in Büroimmobilien in anderen Kernmärkten, v.a. in Österreich und CEE, vorsieht. Zum Jahresende wurden nach der Veräußerung der Anteile an der IMMOFINANZ AG freie Mittel auch bereits in den Ankäufen von Büroliegenschaften von der CPI Property Group und der IMMOFINANZ AG investiert, was die Ertragskraft der Gruppe im Immobilienkerngeschäft stärken wird. Darüber hinaus wurde Anfang des laufenden Jahres das aktuelle Verkaufsprogramm von Wohnimmobilien um deutsche Gewerbeimmobilien außerhalb von Berlin erweitert.

Die S IMMO bleibt als Bestandhalterin eines hochqualitativen Immobilienportfolios mit Fokus auf Büroimmobilien in Hauptstädten der Europäischen Union positioniert und baut weiterhin auf ein sehr solides und ausgewogenes Finanzierungsprofil. Zeitgleich gewinnt die S IMMO als Teil der CPI Property Group einen starken strategischen Finanzpartner. Ziel ist es, von der langjährigen hervorragenden Etablierung und den jeweiligen Stärken der S IMMO sowie der CPI Property Group S.A. und der IMMOFINANZ AG zu profitieren. Im Jänner dieses Jahres hat man in diesem Zusammenhang eine Rahmenvereinbarung mit der IMMOFINANZ AG unterzeichnet, die einen gemeinsamen Prozess zur Prüfung einer weiteren Angleichung, Koordination, Fusion oder anderer Formen der Integration der beiden Gruppen vorsieht. Die CPI Property Group ist als unterstützende Aktionärin an dem Projekt beteiligt. Ziel ist es, Synergien und Effizienzsteigerungen zu identifizieren, die die Transparenz und die Rentabilität für alle Stakeholder:innen verbessern.

## Risikomanagement

Als Konzernmuttergesellschaft eines international tätigen Immobilienkonzerns ist die S IMMO AG 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 zeitnahe zu erkennen, als auch negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu identifizieren, deren Ursache zu verstehen und diese so weit als möglich zu minimieren. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht ausgeschlossen werden.

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 quantitativ 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 lokalen Risikoeigner:innen und stellt so eine umfassende Bottom-Up-Information des Vorstands sicher. Das Risk Management ist eine konzernübergreifende Funktion, die aktuell von einem der Vorstandsmitglieder erfüllt wird. Als Risikokoordinator informiert dieses Vorstandsmitglied auch regelmäßig seinen Vorstandskollegen und somit den Gesamtvorstand.

Im Rahmen der im September 2022 veröffentlichten ESG-Strategie der S IMMO wurde im Berichtsjahr ein umfassender ESG-Risikomanagementprozess etabliert und die ESG-Risiken vollständig in die gesamten Risikomanagementprozesse des

Unternehmens integriert. Dazu wurde der bestehende Risikokatalog angepasst und um alle wesentlichen ESG-Risiken erweitert. Risiken im Zusammenhang mit Umwelt-, sozialen und Governance-Themen werden prozessual und inhaltlich gleich wie alle anderen Risiken behandelt. Die Identifizierung und Beseitigung von Lücken und Überschneidungen zwischen einzelnen Risiken war Teil der Anpassung des Risikokatalogs. Besonders hervorzuheben sind dabei die Erweiterungen des Konzernrisikomanagements durch die Einführung eines wissenschaftsbasierten Klimarisikomanagements und die detaillierte Berücksichtigung von Menschenrechtsrisiken.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Richtlinien und Regelungen laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes an den Gesamtvorstand. Weiters existieren Kontrollmaßnahmen, die in der Gruppe implementiert sind und der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen. Investitionsvorhaben 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 2022 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2023 regelmäßig analysiert und bewertet.

Das Geschäftsjahr 2022 war von einer Reihe an weltpolitischen, gesamtwirtschaftlichen und auch gesundheitspolitischen Ereignissen geprägt. Der seit Ende Februar andauernde Krieg in der Ukraine, die noch bestehende COVID-19-Pandemie, die gestiegenen Inflationsraten und andauernden Lieferkettenprobleme, die Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken und die Energiekrise hatten einen massiven Einfluss auf das Wirtschaftsgeschehen im Geschäftsjahr 2022.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen Expert:innen mit ähnlichen branchenübergreifenden Rahmenbedingungen wie im Jahr 2022. Manche Expert:innen befürchten sogar eine Rezession in Europa. Zusätzlich können branchenspezifische Faktoren wie stark gestiegene Baukosten sowie Ressourcenknappheit bei Investor:innen, Bauträger:innen und Kreditgeber:innen für zusätzliche negative Effekte in der Immobilienbranche sorgen. Auch der Zinsanstieg wird als wesentlicher Risikofaktor für den Immobilienmarkt der kommenden Quartale gesehen.

COVID-19 dürfte in den kommenden Monaten zumindest in Europa in den Hintergrund rücken. Ende des Jahres 2022 zeigten sich einige Virolog:innen optimistisch und sprachen erstmals von einem Ende der Pandemie und einem Übergang zu einer regionalen und saisonalen Endemie.

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. Insofern erwartet das Unternehmen aktuell keine nachhaltige negative Veränderung, die die langfristigen Perspektiven der Gruppe wesentlich beeinflussen würde.

## 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 jener 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 (z. B. Treasury)
- -Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss
- Beurteilung jener Risiken, die zu einer wesentlichen Fehldarstellung von Transaktionen führen können (z. B. inkorrekte Zuordnung zu Bilanz- und GuV-Positionen)
- Entsprechende Kontrollroutinen bei der automationsgestützten 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, 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 Vor-

stand durchgeführt. Dabei werden unter anderem die Daten aller Konzerngesellschaften im Headquarter zusammen mit den Fachabteilungen (z. B. Asset Management und Steuern) unter Einbeziehung der Buchhaltungen der Einzelgesellschaften überprüft. Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung bedient sich das Konzernrechnungswesen einer validierten Konsolidierungssoftware. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird mittels kritischer Eigeneinschätzung durch die Gruppe, aber auch auf freiwilliger Basis jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung wird dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

## Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO AG koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzern-Muttergesellschaft bzw. ihrer in- und ausländischen Tochtergesellschaften hinsichtlich deren Funktionsfähigkeit, bestehender Risiken und Kontrollschwächen sowie möglicher Effizienzverbesserungspotenziale. Die Grundlage für die in mehrjährigen Zyklen stattfindenden Revisionsprüfungen bildet der vom Vorstand genehmigte Jahresrevisionsplan. Zusätzlich werden im Bedarfsfall Sonderprüfungen beauftragt. Mit der Durchführung der Revisionsprüfungen werden ausschließlich externe Expert:innen beauftragt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand berichtet. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird regelmäßig über den Revisionsplan sowie die Ergebnisse der durchgeführten Revisionsprüfungen informiert.

## Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienpezifische Risiken	Finanzielle Risiken	ESG-Risiken	Sonstige Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>Umfeld- und Branchenrisiken</li> <li>Strategische Risiken</li> <li>Investitionsrisiken</li> <li>Kapitalmarktrisiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immobilienportfoliorisiken</li> <li>Vermietungs- und Mietausfallrisiken</li> <li>Immobilienentwicklungsrisiken</li> <li>Bautechnische Risiken</li> <li>Immobilienbewertungsrisiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liquiditätsrisiken</li> <li>Zinsänderungsrisiken</li> <li>Finanzierungsrisiken</li> <li>Kreditrisiken</li> <li>Fremdwährungsrisiken</li> <li>Steuerliche Risiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umweltrisiken</li> <li>Soziale Risiken</li> <li>Governance-Risiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Generelle externe Risiken</li> <li>Rechtsrisiken</li> <li>Sonstige operationale Risiken</li> </ul>

## 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 oder zu Kündigung von Mietverträgen durch Mieter:innen kommen. Sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass S IMMO-Markte in den kommenden Monaten auch von der Energiekrise, der Inflation, den gestiegenen Zinsen und Baukosten sowie von der Ressourcenknappheit beeinflusst werden. 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, dass sich aus der Inkonsistenz zwischen den strategischen Zielen, der Geschäftsstrategie, den zur Verfügung stehenden Ressourcen und der jeweiligen Marktsituation ergeben. Zu den strategischen Risiken gehören auch das Beteiligungsrisiko als auch das Beteiligungs-Ertragsrisiko. Daraus kann sich die Notwendigkeit ergeben, Buchwerte aus Beteiligungen gänzlich oder teilweise abzuschreiben.

#### 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 des Kriegs in der Ukraine, der sich eintrübenden gesamtwirtschaftlichen Ausblicke und der hohen Inflation können im Ankaufprozess vereinbarte Transaktionswerte nach Abschluss der Transaktion in den nachfolgenden Bewertungen unter Druck kommen und die Wirtschaftlichkeit des geplanten Ankaufs reduzieren. Im Rahmen eines Verkaufsprozesses können die oben genannten Umstände zu Nachverhandlungen seitens des Kaufinteressenten führen, was zu einer Reduktion des Transaktionswertes führen kann.

### **Kapitalmarktrisiken**

S IMMO ist mit Aktien und 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, die gegenwärtig zu beobachtenden Zinsentwicklung, der gesunkene Streubesitz, ein schwieriges wirtschaftliches Umfeld, etc. können die Finanzierungsmöglichkeiten der Gruppe beeinträchtigen. Durch transparente und verlässliche Informationen soll den Anleger:innen eine fundierte Entscheidungsgrundlage geboten und das Vertrauen des Kapitalmarkts in die von der S IMMO AG emittierten Wertpapiere gestärkt werden.

### **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, aber auch Einkaufszentren, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Die Attraktivität des Standorts oder die mögliche Nutzung 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, Mietsenkungen 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.

Die durch die COVID-19-Pandemie verursachte Krise hat das Arbeitsumfeld in Büros verändert. Mehr Unternehmen bieten ihren Mitarbeiter:innen die Möglichkeit an, von zuhause zu arbeiten. Bei Verlängerungsverhandlungen besteht in der Folge das Risiko der Flächenreduktion. Während eines aufrechten Mietvertrags ist dieses Risiko als gering anzusehen oder kann mit Verhandlungen über Trade-Offs abgedeckt werden (z. B. Reduktion der Mietfläche im Gegenzug zu einer vorzeitigen Verlängerung).

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 einem laufenden Austausch mit ihren Mieter:innen versucht die S IMMO AG, 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.

Bedingt durch die Energiepreiskrise, Inflation und Baukostensteigerungen kommt es aktuell zu Verzögerungen und Verschiebungen von Baustarts. Ebenfalls kann sich die Wirtschaftlichkeit

der Projektrechnungen verschlechtern. Durch die konservative Entwicklungsstrategie der S IMMO und das damit verbundenen Abwarten bis zur Entspannung der Baupreise, ist die S IMMO in diesem Bereich kaum Risiken ausgesetzt. Derzeit hat die S IMMO keine Entwicklungsprojekte in Bau.

#### **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, signifikante 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 Zustand des Objekts und dem Vermietungsgrad berücksichtigen Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, 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 der Gruppe und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Gruppe und der S IMMO AG als Konzernmutter beeinflussen. Die Gruppe bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Konzernabschluss zum Verkehrswert, wobei die Immobilien üblicherweise ein- bis zweimal im Jahr von externen Gutachter:innen bewertet werden. Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld beeinflussen die steigenden Kosten und steigende Zinsen die Immobilienbewertungsergebnisse negativ.

#### **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 von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer kontinuierlichen Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management, Verkauf und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und angepasst. 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 haben und die Bonität beeinträchtigen.

#### **Zinsänderungsrisiken**

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht einen variablen Zinssatz basierend auf dem Drei-Monats-EURIBOR als Referenz-Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsdiensts erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Ab Ende Dezember 2021 kam es zu einem unerwartet raschen Anstieg des Drei-Monats-EURIBORS von -0,59 % auf 2,1 %. Ende Dezember 2022 angetrieben durch

mehrere Erhöhungen des Leitzinses der EZB infolge der Bekämpfung der stark gestiegenen Inflation im Euroraum. Die EZB hat weitere Zinserhöhung zur Bekämpfung der hohen Inflation angekündigt, sodass auch im Jahr 2023 mit einem weiteren Anstieg des Drei-Monats-EURIBORS gerechnet werden muss. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2022 waren 8 % (31.12.2021: 11 %) der Kreditverbindlichkeiten der Gruppe fix und 92 % (31.12.2021: 89 %) der Kreditverbindlichkeiten – fast ausschließlich an den Drei-Monats-EURIBOR gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende Zinsswaps und Zinscaps. Per Jahresende war das gesamte variabel verzinsten Finanzierungsportfolio abgesichert. Das durchschnittliche Absicherungsniveau lag per 31.12.2022 bei 100 %. Damit ist die S IMMO AG gut gegen weitere Zinsanstiege abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiter:innen der S IMMO in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. Die durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren, zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert. Ein Anstieg des Drei-Monats-EURIBOR auf 3,0 % p. a. führt zu einer Erhöhung der konzernweiten Cost of Funding um 11 Basispunkte.

### Finanzierungsrisiken

Die Marktbedingungen für Liegenschafts- oder Bestandsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Dennoch konnte die S IMMO trotz der COVID-19-Krise bislang keine nachhaltigen Änderungen oder Verschlechterungen bei der Finanzierungsbereitschaft der Banken beobachten. Der Anstieg des Drei-Monats-EURIBORS führt jedoch selbst bei unveränderten Risikoaufschlägen zu einer deutlichen Erhöhung der Finanzierungskosten bei bestehenden Krediten als auch zukünftigen Kreditaufnahmen. Zudem ist zu beobachten, dass Banken in Folge 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 insbeson-

dere 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 31.12.2022 waren es gruppenweit 19 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2022 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten der Gruppe eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 4,8 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung 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. 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 31.12.2022 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 35,6% (31.12.2021: 30,7 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Der LTV für besicherte und unbesicherte Finanzierungen belief sich auf 41,4% (31.12.2021: 40,5%). 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 kann (Gegenparteiausfallrisiko). 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 ergibt. In Folge können sich ebenfalls Schwierigkeiten bei der Eintreibung von Forderungen gegenüber ausländischen Vertragspartner:innen ergeben. Dieses Risiko minimiert die S IMMO in dem sie nur in EU-Ländern mit stabiler Rechtslage tätig ist.

#### **Fremdwährungsrisiken**

Kreditfinanzierungen der S IMMO Gruppe sind ausschließlich in Euro denominiert 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.

#### **Steuerliche Risiken**

Als international tätiger Immobilienkonzern mit Gesellschaften in derzeit acht 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.

#### **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 Risikoberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den im nichtfinanziellen Bericht 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 ESG-verantwortlichen Vorstandsmitglied sowie dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats. Die operative Identifikation, Bewertung und Steuerung der Risiken ist Aufgabe der konzernübergreifenden Funktion Risk Management, welche aktuell von einem der Vorstandsmitglieder erfüllt wird.

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 Kroatien und 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. Reparaturen 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 von 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, hat die S IMMO für alle Gebäudeimmobilien, welche zum Stichtag 31.12.2022 Teil des Portfolios waren, erstmalig eine technologie- und wissenschaftsbasierte Klimarisikoanalyse durch einen externen Dienstleister durchführen lassen und die Ergebnisse in die konzerneigene Risikobewertung integriert. Dafür wurden 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.

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 Hitzestress und Wasserstress als wesentlich eingestuft, wobei letzterer den Gebäudebetrieb in vielen Fällen nur bedingt beeinträchtigen würde. Dahingegen und über alle physischen Klimarisiken hinweg ist besonders der Hitzestress als signifikant einzustufen. Auf Grund der geographischen Lage und einem gemäßigt kontinentalen Klima sind hiervon insbesondere die Immobilien am Standort Bukarest betroffen, wobei aktuell diesem Risiko vor allem unter anderem 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 CO<sub>2</sub>-intensiver Gebäude, die schwierigere Vermietbarkeit CO<sub>2</sub>-intensiver Gebäude sowie erhöhte Kosten durch höhere Energie- und Rohstoffpreise. Zusätzlich spiegeln die zu bedienenden erweiterten Anforderungen an die Berichtslegung die Präferenzen von Aktionär: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) soll dazu dienen, auf Basis vollständiger und detaillierter Daten gezielt mögliche Optimierungen zu identifizieren und zu realisieren. Um diesem Vorhaben einen strategischen Rahmen zu geben, wurden 2022 konkrete Einsparungsziele als Teil der ESG-Strategie der S IMMO präsentiert, welche sich nun in der Umsetzung befindet.

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 vier Bereiche Menschenrechte, Mitarbeiter:innen, Mieter:innen sowie Stakeholder:innen und Gesellschaft. Im Bereich Menschenrechte wurde der Umgang mit ebendiesen im Berichtsjahr durch die Einführung einer neuen Organisationsrichtlinie weiter formalisiert und prozessual verankert. Im Zuge dieser Maßnah-

men wurden Menschenrechtsthemen als eigener Bereich im Rahmen des Risikomanagements etabliert und hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Risiken bewertet. 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 zugrundeliegenden internationalen Rahmenwerken sind in der Organisationsrichtlinie auf [www.simmoag.at/menschenrechte](http://www.simmoag.at/menschenrechte) einsehbar. Seit 2022 erfolgen jährliche Schulungen der Mitarbeiter:innen zu den Inhalten und der Umsetzung der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte sowie des digitalen Whistleblower-Systems.

In Bezug auf die Mitarbeiter:innen bestehen soziale Risiken für das Unternehmen zum einen aus möglichen menschlichen Fehlern im täglichen Betrieb und zum anderen aus den Folgen einer schlanken Personalstruktur. So können Fluktuation, der Verlust von Schlüsselkräften und sonstige Personalengpässe negative Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung haben, da das Know-how von Mitarbeiter:innen kurzfristig kaum bzw. nur schwer kompensiert werden kann. Die Gesellschaft bemüht sich daher als Arbeitgeberin langfristig attraktiv zu sein und bietet ihren Mitarbeiter:innen auch individuelle Lösungen an, um den Arbeitsalltag zu erleichtern. Gerade diese Risiken sind vor dem Hintergrund der Übernahme der S IMMO durch die CPI Property Group S.A. und IMMOFINANZ AG verstärkt worden. Prinzipiell beabsichtigt die CPI Property Group S.A. laut ihrer Angebotsunterlage keine wesentlichen Änderungen der allgemeinen Arbeitsbedingungen und im Führungskräfte team der S IMMO. Dennoch sollen Synergien durch die Zusammen-

legung und Zuordnung von Funktionen innerhalb der Unternehmensgruppe erzielt werden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zur Auslagerung wichtiger Managementfunktionen kommen könnte, die nachteilige Veränderungen der Arbeitsbedingungen mit sich bringen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Umstrukturierungen die Motivation der S IMMO Mitarbeiter:innen senkt oder sogar zum Ausscheiden von Mitarbeiter:innen in Schlüsselpositionen führt. Des Weiteren stellen Arbeitsunfälle und Mitarbeiterausfälle auf Grund körperlicher oder psychischer Belastung sowie Krankheit zusätzliche Risiken dar, denen mit unterschiedlichen infrastrukturellen und gesundheitlichen Vorbeuge- und Vorsorgemaßnahmen begegnet wird. Während der COVID-19-Pandemie wurden durch eine betriebliche Impfaktion, die Reduktion von Anwesenheitszeiten im Büro durch Homeoffice, die Schaffung von Einzelbüros, die Möglichkeit regelmäßiger PCR-Testungen und Maskenregelungen das Ansteckungsrisiko minimiert und die Erhaltung der Betriebsfähigkeit des Unternehmens gewährleistet. Bei der Nutzung von Homeoffice-Lösungen kann es jedoch auf Grund eines nicht ergonomisch angepassten Arbeitsplatzes zu körperlichen Schmerzen kommen und auf psychischer Ebene die Trennung zwischen Beruf und Privatleben möglicherweise erschwert werden.

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 eines potenziellen Dominoeffekts einen Rückgang des Vermietungsgrads bedingen kann. Diesem Risiko wird die S IMMO zukünftig mit Mieterzufriedenheitsumfragen zusätzlich zum bestehenden Mieterdialog begegnen. Mieteinnahmen können außerdem durch Wirtschaftskrisen, regulatorische Eingriffe und andere Beschränkungen der Geschäftstätigkeiten der Mieter:innen negativ beeinflusst werden.

Auf der Ebene Stakeholder:innen und Gesellschaft sind die Datenschutz- sowie die internen und externen IT-Sicherheitsrisiken angesiedelt. Trotz aller Sorgfalt sowie systemischen und prozessualen 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, erfolgt seit dem Berichtsjahr die jährliche Durchführung eines externen Penetrationstests zur Identifikation und Behebung von IT-Sicherheitslücken. 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 im Berichtsjahr wurden die jährlichen verpflichtenden Mitarbeiterschulungen zur Datensicherheit eingeführt. Trotz aller getroffenen Maßnahmen kann ein Ausfall der IT-Infrastruktur bzw. ein Cyberangriff auf die Systeme der S IMMO nicht ausgeschlossen werden. Ebenfalls 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 und in ihrem Ausmaß kaum vorhersehbar auswirken können.

#### **Governance-Risiken**

Die S IMMO bekennt sich seit 2007 zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex. Zusätzlich verpflichtet der Verhaltenskodex der S IMMO die Organe und Mitarbeiter:innen zu einem Verhalten, das den ethischen Standards des Unternehmens entspricht. Es besteht das Risiko, dass Inhalte dieser Kodizes 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. Im täglichen Wirtschaften ist das Risiko von Korruptionen stets gegeben. Die S IMMO ist unter anderem in Ländern mit einem schlechten 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 und jedes Einzelnen 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 Berichtsjahr jährlich verpflichtende Schulungen abgehalten. Die S IMMO Gruppe operiert in einem regulatorischen Umfeld, dessen Vorschriften – insbesondere in den Bereichen Arbeits-, Finanz-, Kartell-, öffentliches und Umweltrecht – mit sehr 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 überschießender Vorstandsremuneration, Betrug und mangelnder Diversität in Vorstand und Aufsichtsrat, welchen die S IMMO mit einer transparenten Vergütungspolitik und strengen Compliance-Richtlinien begegnet. Im Nominierungsprozess und der Zusammensetzung der Organe werden unterschiedliche Diversitätskriterien, beispielsweise in Hinblick auf Know-how, Herkunft und Alter berücksichtigt. 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 zumeist 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 Streitig-

keiten aus IMMObilientransaktionen oder mit Baufirmen bzw. Mieter:innen) und regulatorischen Risiken. Für laufende Rechtsstreitigkeiten werden gegebenenfalls im 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.

### Sonstige operationale Risiken

Sonstige operationale Risiken betreffen Risiken in 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 als auch 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 erhöhtem Abstimmungsbereich entgegenzuwirken, ist eine klare Definition von Verantwortlichkeiten und Abläufen essenziell.

### Gesamtaussage zu Risiken

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur abhängig. Im Jahr 2022 war die Konjunktur allen voran vom Krieg in der Ukraine, Lieferkettenproblemen, hohen Inflationsraten und der daraus folgenden Energiekrise und steigenden Zinsen massiv beeinflusst. Die Prognose für 2023 ist ebenfalls ernüchternd, manche Expert:innen erwarten sogar eine Rezession. Die Immobilienbranche ist und wird in den kommenden Monaten mit Herausforderungen wie gestiegenen Baukosten, Ressourcenknappheit bei Investor:innen, Banken oder Bauträger:innen konfrontiert sein. Die in den vergangenen Jahren das Wirtschaftsgeschehen massive prägende COVID-19-Pandemie rückt – vorausgesetzt es kommt zu keinen neuen Mutationen – vermehrt in den Hintergrund.

Die oben genannten Faktoren haben zumindest mittelbar Auswirkungen auf nahezu alle Risikokategorien der S IMMO. Aus diesem Grund begegnet das Unternehmen allen Risiken mit sorgfältigem Risikomonitoring und verantwortungsvoller Risikopolitik. Beispielsweise reduziert die S IMMO das mit der Erhöhung der Leitzinsen in Zusammenhang stehende Zinsänderungsrisiko mittels Absicherung von variabel verzinsten Krediten. Inflation und höhere Baukosten haben ebenfalls Auswirkungen auf Projektentwicklungen – so kann es zu verzögerten Baustarts oder erheblichen Kostenerhöhungen kommen. Aktuell hat die S IMMO keine Immobilien in Bau. Steigende

Zinsen und höhere Kosten können auch Bewertungsergebnisse von Immobilien negativ beeinflussen. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten könnten Mieter:innen auf Grund von hohen Mietkosten Flächen- bzw. Mietreduktionen fordern. Dadurch erhöht sich das Vermietungsrisiko. Durch aktives Asset Management versucht die S IMMO, diesem Risiko entgegenzuwirken.

Mit den gesetzten Maßnahmen kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird für potenzielle Risiken ebenfalls bilanzielle Vorsorge getroffen. Prognosen, wie es mit dem Krieg in der Ukraine oder mit der Energiekrise weitergeht, sind kaum möglich und erschweren eine zuverlässige Planung. Von Nachteil ist auch, dass die Unsicherheiten außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens liegen.

### Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Strategisches Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) sind dabei für den Gesamtkonzern u.a. der NAV pro Aktie, die Loan to Value (LTV) Ratio sowie Kennzahlen wie das Bruttoergebnis und die Eigenkapitalquote.

Für die S IMMO AG wurden folgende finanzielle Leistungsindikatoren identifiziert:

		2022	2021
Eigenkapitalquote	%	35,5%	32,2%
Betriebsergebnis	TEUR	-787	-5.495

Diese Finanzkennzahlen werden zur Steuerung des operativen Geschäfts durch mehrere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (Leerstandsquote, Portfoliostreuung, Standortqualität) ergänzt.

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2022 12.683 TEUR (2021: TEUR 27.232). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR 6.082 (2021: TEUR – 51.840), der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -235.325 (2021: TEUR +332.589). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen von an Tochterunternehmen gegebenen Zuschüssen und Ausleihungen geprägt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist u.a. von Anleihen tilgungen geprägt. Insgesamt betrug der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 137.524 (2021 TEUR 354.084).

## Informationen gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB)

Gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB) sind die folgenden Informationen anzugeben:

Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 auf Inhaber:innen lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiegattungen.

2. Dem Vorstand der S IMMO AG sind keine Vereinbarungen über Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

3. Der Gesellschaft wurden folgende Beteiligungen über 10 % an ihr gemäß §§ 130 ff. Börsegesetz (BörseG) bzw. den entsprechenden Vorgängerbestimmungen gemeldet:

In Beteiligungsmeldungen gem. §§ 130 bis 134 BörseG 2018 vom 21.11.2022 und vom 28.12.2022 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass Herr Radovan Vitek über die von diesem kontrollierten Gesellschaften CPI Property Group S.A. und IMMO-FINANZ AG insgesamt 88,37 % der Aktien an der S IMMO AG (50 % plus 1 Aktie an der S IMMO AG werden direkt von IMMO-FINANZ AG gehalten) zurechenbar sind.

Die S IMMO AG weist klarstellend darauf hin, dass sie auf Grund von Meldungen gemäß §§ 130 ff. BörseG vom Entstehen der genannten Beteiligungen über 10 % erfahren hat und daher die Vollständigkeit und Richtigkeit obiger Aufzählung nicht garantieren kann. Darüber hinaus haben Meldungen gemäß BörseG nur beim Erreichen, Über- oder Unterschreiten der darin festgesetzten Schwellenwerte zu erfolgen, weshalb das tatsächliche (aktuelle) Beteiligungsausmaß von den gemeldeten Zahlen abweichen kann.

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

5. Arbeitnehmer:innen, die im Besitz von Aktien sind, üben bei der Hauptversammlung ihr Stimmrecht gegebenenfalls unmittelbar aus.

6. Der Vorstand besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen bestellt. Der Aufsichtsrat kann dabei auch ein Mitglied des Vorstands zum Vorsitzenden und eines zum Stellvertreter oder zur Stellvertreterin des Vorsitzenden bestimmen. Auch dieser Beschluss bedarf einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmalig vor Erreichen des 65. Lebensjahres möglich. Der Aufsichtsrat besteht aus höchstens zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Beschlüsse über ordentliche Kapitalerhöhungen beschließt die

Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

7. a) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 für die Dauer von fünf Jahren nach Eintragung dieser Satzungsänderung im Firmenbuch, somit bis 26.11.2025, gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital um bis zu EUR 133.728.961,81 durch Ausgabe von bis zu 36.804.448 Stück neuen auf Inhaber:innen lautenden Stammaktien der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, sowie die sonstigen Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionär:innen ganz oder teilweise auszuschließen, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und in Summe der rechnerisch auf die gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital der Gesellschaft die Grenze von 10 % (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt, (ii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen gegen Bar- und Sacheinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 10 % (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung der Ermächtigung entfallen. Auf diese Grenze sind sämtliche Bezugs- und Umtauschrechte auf neue Aktien anzurechnen, die auf eine während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebene Wandel-, Umtausch- oder Optionsanleihe eingeräumt worden sind. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

b) In der 33. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2022 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 01.12.2024, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, auch unter wiederholter Ausnutzung der 10 %-Grenze, sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre zu erwerben. Zum 31.12.2022 hielt die Gesellschaft 3.084.797 eigene Aktien, was rund 4,2 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 01.06.2027, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein

öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen zu beschließen.

c) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 gemäß § 174 Abs. 2 AktG ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis zum 12.10.2025, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 7.360.889 Stück auf Inhaber:innen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 26.745.790,18 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss, jeweils auch in mehreren Tranchen gegen Barwerte auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen.

Diese Ermächtigung kann auch wiederholt ausgenutzt werden. Dabei darf die Summe aus (i) den an Inhaber:innen von Wandelschuldverschreibungen gemäß dieser Ermächtigung bereits gelieferten Aktien und (ii) den Aktien, für die Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus bereits emittierten und im Rahmen der Wiederausnutzung zu emittierenden Wandelschuldverschreibungen ausgeübt werden können, die in diesem Beschluss festgesetzte Höchstzahl, welche 10 % des Grundkapitals entspricht, nicht übersteigen. Auf diese Grenze sind auch neue Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen aus genehmigtem Kapital ausgegeben werden. Die Umtausch- und/oder Bezugsrechte können durch Aktien aus bedingtem Kapital, genehmigtem Kapital, aus eigenen Aktien oder im Wege einer Lieferung durch Dritte oder einer Kombination daraus bedient werden.

Das Grundkapital wird gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 26.745.790,18 durch Ausgabe von bis zu 7.360.889 Stück neuen auf Inhaber:innen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber:innen von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 12.10.2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags). Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

8. Die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 15,9 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 34,2 Mio.), die im Februar 2018 begebene 1,75 % S IMMO Anleihe 2018–2024 (Volumen EUR 100 Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018–2030 (Volumen EUR 50 Mio.), die im Mai 2019 begebene 1,875 % S IMMO Anleihe 2019–2026 (Volumen EUR 150 Mio.), die im Oktober 2019 begebene 2 % S IMMO Anleihe 2019–2029 (Volumen EUR 100 Mio.), der im Februar 2021 begebene 1,75 % S IMMO Green Bond 2021–2028 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 70,4 Mio.) sowie der im Jänner 2022 begebene 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (derzeit ausständiges Volumen: rund 25,1 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021 und 2022 begebenen Green Bonds sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter:innen im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2021 und 2022 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

9. Der Vorstandsvertrag mit Herwig Teufelsdorfer enthält eine „change-of-control“-Klausel, welche dem Vorstandsmitglied ein Sonderkündigungsrecht für den Fall eines Kontrollwechsels sowie im Falle dessen Ausübung ein Recht auf Entgeltfortzahlung

in Höhe von maximal zwei Jahresfixbezügen sowie dafür zu entrichtender Prämien an die Pensionskasse gewährt. Ein Kontrollwechsel liegt vor, wenn eine Investorin oder ein Investor oder mit ihr bzw. mit ihm gemeinsam vorgehende Investoren:innen ein Pflichtangebot nach den Bestimmungen des österreichischen Übernahmegesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung nach Beurteilung der Übernahmekommission stellen müssen oder ein freiwilliges Angebot stellen und nach Abschluss des freiwilligen Verfahrens eine Beteiligung über der für ein Pflichtangebot geltenden Grenze gehalten wird.

Wien, am 20. März 2023

Der Vorstand:



DI Herwig Teufelsdorfer



MMag. Holger Schmidtmayr

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	81.255,75	85
2. geleistete Anzahlungen	402.114,20	0
	<b>483.369,95</b>	<b>85</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	122.248.466,93	126.904
davon Grundwert	44.760.709,10	45.527
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	298.737,19	363
3. Anlagen in Bau	778.044,14	2.126
	<b>123.325.248,26</b>	<b>129.394</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.253.313.174,92	1.253.313
davon Verschmelzungsmehrwert	369.528,03	370
2. Beteiligungen	3.054.017,60	3.054
	<b>1.256.367.192,52</b>	<b>1.256.367</b>
	<b>1.380.175.810,73</b>	<b>1.385.846</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	169.205,90	264
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	28.786,58	39
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.889.081,22	34.752
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.959.152,82	1.774
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	11.436.769,55	19.743
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	370.445,63	187
	<b>40.454.209,49</b>	<b>56.533</b>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>137.524.026,33</b>	<b>354.084</b>
	<b>177.978.235,82</b>	<b>410.617</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>552.977,86</b>	<b>586</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>2.718</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.558.707.024,41</b>	<b>1.799.768</b>

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. eingefordertes Grundkapital</b>	<b>256.249.313,72</b>	<b>256.249</b>
übernommenes Grundkapital	267.457.923,62	267.458
Nennbetrag eigener Anteile	-11.208.609,90	-11.209
einbezahltes Grundkapital	256.249.313,72	256.249
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		
1. gebundene	<b>202.520.195,55</b>	<b>202.520</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Rücklage für eigene Anteile, Anteile an herrschenden oder mit Mehrheit beteiligten Unternehmen	11.208.609,90	11.209
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	32.919.381,15	44.132
davon ausschüttungsgesperrt	0,00	2.718
	<b>44.127.991,05</b>	<b>55.341</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<b>50.000.000,00</b>	<b>66.212</b>
davon Gewinnvortrag	20.371.201,46	24.671
	<b>552.897.500,32</b>	<b>580.322</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	182
2. Steuerrückstellungen	3.999.329,36	11.033
davon Rückstellungen für latente Steuern	1.141.594,00	0
3. sonstige Rückstellungen	4.296.510,22	21.357
	<b>8.295.839,58</b>	<b>32.572</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	545.597.000,00	648.994
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	545.597.000,00	648.994
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.621.372,78	150.344
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.712.942,27	61.930
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	127.908.430,51	88.414
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	647.961,38	761
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	647.961,38	761
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	305.705.734,95	374.071
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	294.742.226,35	341.590
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10.963.508,60	32.481
5. sonstige Verbindlichkeiten	12.421.694,39	12.184
davon aus Steuern	764.684,92	326
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	116.044,82	102
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	10.627.705,32	10.582
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.793.989,07	1.602
	<b>996.993.763,50</b>	<b>1.186.354</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	310.730.835,32	414.864
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	686.262.928,18	771.490
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>519.921,01</b>	<b>520</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.558.707.024,41</b>	<b>1.799.768</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	2022 EUR	2021 TEUR
1. Umsatzerlöse	26.067.978,22	23.353
2. sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	5.158.666,58	0
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	426.801,04	22
c. übrige	406.327,41	185
	<b>5.991.795,03</b>	<b>208</b>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.819.061,27	-5.436
4. Personalaufwand		
a. Gehälter	-11.104.991,37	-7.984
b. soziale Aufwendungen	-1.826.599,95	-1.519
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-233.407,80	-225
aa. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen	-119.551,81	-130
bb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.361.536,34	-1.080
	<b>-12.931.591,32</b>	<b>-9.503</b>
5. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.767.180,28	-4.664
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. übrige	-9.328.553,11	-9.453
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-786.612,73</b>	<b>-5.495</b>
8. Erträge aus Beteiligungen	25.711.104,00	50.510
davon aus verbundenen Unternehmen	25.000.000,00	50.000
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.838.543,27	5.224
davon aus verbundenen Unternehmen	72.429,36	33
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.678.125,00	-20.308
davon betreffend verbundene Unternehmen	-4.061.298,35	-2.571
<b>11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzergebnis)</b>	<b>16.871.522,27</b>	<b>35.426</b>
<b>12. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 11)</b>	<b>16.084.909,54</b>	<b>29.931</b>
13. Steuern vom Einkommen	2.331.362,61	11.611
davon latente Steuern	-3.859.510,00	-2.332
davon aus Steuerumlagen	23.048.167,00	25.018
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>18.416.272,15</b>	<b>41.541</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>18.416.272,15</b>	<b>41.541</b>
16. Auflösung von Gewinnrücklagen	11.212.526,39	0
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.371.201,46	24.671
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>50.000.000,00</b>	<b>66.212</b>

# Anhang

für das Geschäftsjahr 2022  
der  
S IMMO AG, Wien

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des UGB aufgestellt.

Im Sinne der Größenmerkmale gemäß § 221 UGB handelt es sich bei der Gesellschaft um ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB und somit um eine große **Kapitalgesellschaft**.

Der Jahresabschluss wurde unter **Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung** sowie der **Generalnorm**, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2022 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, wurden diese bei den Schätzungen berücksichtigt.

### 1.2 Anlagevermögen

**Immaterielle Vermögensgegenstände** werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 3 - 5 Jahren zugrunde gelegt.

**Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Investitionszuschüssen und planmäßiger Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Für die einzelnen Anlagengruppen wurde folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

	<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>
Gebäude	22 - 67
Hardware	3 - 5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10
PKW	4 - 8

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 800,00 (geringwertige Vermögensgegenstände) wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

**Zuschreibungen** zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibung, die inzwischen vorzunehmen gewesen wäre, ergibt.

### 1.3 Umlaufvermögen

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Soweit erforderlich, wird die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

## 1.4 Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden mit dem Nennwert bewertet.

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet Disagios im Zusammenhang mit der Begebung eigener Anleihen. Die Disagios werden über die Laufzeit der Anleihe linear aufgelöst. Vor dem 1.1.2016 entstandene Disagios wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

## 1.5 Latente Steuern

Passive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt.

Vom Wahlrecht des § 198 Abs. 9 UGB, latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge zu bilanzieren, wurde kein Gebrauch gemacht. Die Bilanzierung latenter Steuern erfolgte unter Beachtung der Ausführungen in der AFRAC-Stellungnahme 30 („Latente Steuern im Jahres- und Konzernabschluss“).

Der bilanzierte Betrag an passiven latenten Steuern stellt einen Überhang passiver über aktive latente Steuern dar. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

## 1.6 Rückstellungen

Im Jahr 2022 wurden alle zum Stichtag 31.05.2022 bestehenden Altabfertigungsanwartschaften auf eine Vorsorgekasse übertragen (Vollübertritt).

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen die zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten. Sie werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 1.7 Verbindlichkeiten

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Beachtung auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

## 1.8 Währungsumrechnung

**Fremdwährungsforderungen** sind mit dem Entstehungskurs bzw. dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

**Fremdwährungsverbindlichkeiten** sind mit dem Anschaffungskurs bzw. dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

## 1.9 Änderung von Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten **Bewertungsmethoden** wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

## 2. Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### 2.1 Bilanz

#### 2.1.1. Bilanz - Aktivseite

##### **Anlagevermögen**

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Geschäftsjahr ist im Anlagenspiegel angeführt (Beilage zum Anhang). Im Geschäftsjahr 2022 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (VJ: TEUR 0).

In den Grundstücken und Bauten ist ein Verschmelzungsmehrwert in Höhe von TEUR 6.350 (VJ: TEUR 6.566) enthalten.

## Investitionszuschüsse zu Grundstücke und Bauten

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse und ihre Entwicklung im Berichtsjahr wird wie folgt dargestellt:

	Stand am 01.01.2022 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuweisung TEUR	Stand am 31.12.2022 TEUR
Investitionszuschuss Adlerhof	2.792	93	0	0	2.699
	<b>2.792</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.699</b>

## Finanzanlagen

Angabe gem. § 238 Abs 1 Z 4 UGB für Beteiligungen ab 20%:

	Anteil in %	Stichtag	Währung	Eigenkapital per 31.12.	Ergebnis des Geschäftsjahres
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2022	TEUR	817.602	-5.622
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	89,9	31.12.2022	TEUR	328.213	17.791
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2022	TEUR	66.854	11.449
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2022	TEUR	319.609	6.980

Typisch stille Beteiligung an der PCC - Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG:

Einlage TEUR 3.634 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert TEUR 370.

### Beteiligungen

Hierunter werden die Kommanditbeteiligung an der BGM – EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG und die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

## Umlaufvermögen

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wie folgt gegliedert:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	169.205,90	140.419,32	28.786,58
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.889.081,22	26.889.081,22	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.959.152,82	1.959.152,82	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	11.436.769,55	11.066.323,92	370.445,63
	<b>40.454.209,49</b>	<b>40.054.977,28</b>	<b>399.232,21</b>

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Vorjahres wie folgt gegliedert:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	264	225	39
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	34.752	34.752	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.774	1.774	0
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	19.743	19.556	187
<b>Summe Forderungen</b>	<b>56.533</b>	<b>56.307</b>	<b>226</b>

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 99 (Vorjahr: TEUR 297) sind bereits abgezogen.

### Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Cash-Pool-Forderungen in Höhe von TEUR 2.063 (Vorjahr: TEUR 6.964), Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 23.554 (Vorjahr: TEUR 25.018), diverse Weiterverrechnungen in Höhe von TEUR 1.272 (Vorjahr: TEUR 2.116) sowie im Vorjahr Zinsen für eine stille Beteiligung in Höhe von TEUR 654.

### Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 522 (Vorjahr: TEUR 186) Up-Front-Prämien für Zinscaps, die gem. AFRAC-Stellungnahme Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ bilanziert und über die Laufzeit abgeschrieben werden. Weiters umfasst die Position mit TEUR 3.031 (Vorjahr: TEUR 2.128) sonstige Forderungen aus Hausverwaltung, mit TEUR 7.004 (Vorjahr: TEUR 16.819) Forderungen gegenüber dem Finanzamt und mit TEUR 879 (Vorjahr: TEUR 610) sonstige Forderungen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von TEUR 10.057 enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

### Aktive latente Steuern

Der bilanzierte Betrag an aktiven latenten Steuern stellt einen Überhang aktiver über passive latente Steuern dar. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

## 2.1.2. Bilanz - Passivseite

### Eigenkapital

Das Grundkapital wird mit TEUR 267.458 (Vorjahr: TEUR 267.458) abzüglich eigene Anteile in Höhe von TEUR 11.209 (Vorjahr: TEUR 11.209) ausgewiesen und zerfällt in 73.608.896 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Aktien rückgekauft (Vorjahr: 866.446). Zum 31.12.2022 hält die S IMMO AG 3.084.797 Stück (Vorjahr: 3.084.797 Stück) eigene Aktien, die in Übereinstimmung mit den Regelungen des RÄG 2014 vom Grundkapital abgesetzt und durch Umwidmung frei verfügbarer Gewinnrücklagen in einer eigenen Rücklage (TEUR 11.209) erfasst wurden. Der Unterschiedsbetrag wurde mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

Insgesamt unterliegt ein Betrag von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 2.718) einer Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 2 UGB. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses lag noch kein Beschluss betreffend den Vorschlag zur Dividendenausschüttung vor.

### Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage setzt sich zur Gänze aus einer gebundenen Kapitalrücklage zusammen und beträgt TEUR 202.520 (Vorjahr: TEUR 202.520).

### Gewinnrücklagen

Im laufenden Jahr wurden freie Rücklagen in Höhe von TEUR 11.213 (Vorjahr: TEUR 0) aufgelöst.

## Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2022 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
Rückstellungen für Abfertigungen	181.996,97	164.780,56	17.216,41	0,00	0,00
Steuerrückstellungen	11.032.735,36	10.000.000,00	0,00	2.966.594,00	3.999.329,36
davon Rückstellungen für latente Steuern	0,00	0,00	0,00	1.141.594,00	1.141.594,00
sonstige Rückstellungen	21.357.056,03	20.514.179,55	409.584,63	3.863.218,37	4.296.510,22
	<b>32.571.788,36</b>	<b>30.678.960,11</b>	<b>426.801,04</b>	<b>6.829.812,37</b>	<b>8.295.839,58</b>

Im Jahr 2022 wurden alle zum Stichtag 31.05.2022 bestehenden Altabfertigungsanwartschaften auf eine Vorsorgekasse übertragen und der verbleibende Rest der Abfertigungsrückstellungen aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

	Stand am 31.12.2022 TEUR	Stand am 31.12.2022 TEUR
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	692	1.272
Gebäudeinvestitionen	314	888
Instandhaltung	181	302
Personal	3.110	2.795
Drohverluste aus Derivaten	0	16.100
	<b>4.297</b>	<b>21.357</b>

## Latente Steuern

Im aktuellen Jahr stellt der bilanzierte Rückstellungsbetrag für latente Steuern einen Überhang passiver über aktive latente Steuern dar. Im Vorjahr stellte der bilanzierte Betrag an aktiven latenten Steuern einen Überhang aktiver über passive latente Steuern dar und wurde deswegen auf der Aktivseite ausgewiesen. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern (vor Aufrechnung der Salden innerhalb der gleichen Steuerjurisdikatur) stellt sich wie folgt dar:

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 23%)
<b>Aktive latente Steuern</b>				
Kosten der Geldbeschaffung	0	2.152.369	2.152.369	495.045
Übertragungsbetrag Abfertigung	0	59.983	59.983	13.796
<b>Summe Stand 31.12.2022</b>				<b>508.841</b>

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 23%)
<b>Passive latente Steuern</b>				
Verschmelzungswerte	6.349.574	0	-6.349.574	-1.460.402
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	17.257.999	16.431.768	-826.231	-190.033
<b>Summe Stand 31.12.2022</b>				<b>1.650.435</b>

Per 31.12.2022 ergibt sich auf saldierter Basis eine passive Latenz in Höhe von TEUR 1.142 (Vorjahr: aktive Latenz TEUR 2.718). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 3.860 stellt einen latenten Steueraufwand dar. Latente Steuern auf temporäre Differenzen, die sich zwischen dem steuerrechtlichen Wertansatz von Anteilen an verbundenen Unter-

nehmen und Beteiligungen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz ergeben, werden nur insofern gebildet, als dass die Gesellschaft nicht in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern, und es nicht wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit auflösen werden.

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
<b>Aktive latente Steuern</b>				
Kosten der Geldbeschaffung	0	2.396.135	2.396.135	599.034
Abfertigungsrückstellung	181.997	89.802	92.195	23.049
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	16.100.401	0	16.100.401	4.025.100
<b>Summe Stand 31.12.2021</b>				<b>4.647.183</b>

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
<b>Passive latente Steuern</b>				
Verschmelzungswerte	6.566.127	0	-6.566.127	-1.641.532
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	18.307.626	17.156.687	-1.150.939	-287.735
<b>Summe Stand 31.12.2020</b>				<b>-1.929.267</b>

## Verbindlichkeiten

### Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2022 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert TEUR	Kupon	Begeben in	Laufzeit bis
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.449,50	1,75%	2021	04.02.2028
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.058,50	1,25%	2022	11.01.2027
AT0000A1DBM5	15.890,00	3,25%	2015	09.04.2025
AT0000A1DVK5	34.199,00	3,25%	2015	21.04.2027
AT0000A1Z9D9	100.000,00	1,75%	2018	06.02.2024
AT0000A1Z9C1	50.000,00	2,875%	2018	06.02.2030
AT0000A285H4	150.000,00	1,875%	2019	22.05.2026
AT0000A2AEA8	100.000,00	2,00%	2019	15.10.2029
<b>Gesamt</b>	<b>545.597,00</b>			

Sämtliche Anleihenverbindlichkeiten sind endfällig.

Im Jahresverlauf kam es zu Bestandsveränderungen bei den Unternehmensanleihen der S IMMO AG. Auf Grund der veränderten Aktionärsstruktur wurde bei vier S IMMO Anleihen das vorzeitige Kündigungsrecht der Change-of-Control-Klauseln (CoC) gemäß der Anleihebedingungen ausgelöst. In Folge haben Inhaber der betroffenen S IMMO Anleihen ein Nominale von insgesamt EUR 153,4 Mio. vorzeitig gekündigt. Die Rückzahlung der gekündigten Teilschuldverschreibungen erfolgte aus den liquiden Mitteln der S IMMO.

### Verbindlichkeiten

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren EUR	Restlaufzeit über fünf Jahren EUR	Bilanzwert EUR
Anleihen	0,00	325.147.500,00	220.449.500,00	545.597.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	4.712.942,27	55.290.408,44	72.618.022,07	132.621.372,78
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	647.961,38	0,00	0,00	647.961,38
Verbindlichkeiten gegenüber				
verbundenen Unternehmen	294.742.226,35	10.899.097,32	64.411,28	305.705.734,95
sonstige Verbindlichkeiten	10.627.705,32	0,00	1.793.989,07	12.421.694,39
	<b>310.730.835,32</b>	<b>391.337.005,76</b>	<b>294.925.922,42</b>	<b>996.993.763,50</b>

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen zum 31.12.2021 folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Restlaufzeit über fünf Jahren TEUR	Bilanzwert TEUR
Anleihen	0	283.993	365.000	648.993
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	61.930	18.043	70.371	150.344
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	761	0	0	761
Verbindlichkeiten gegenüber				
verbundenen Unternehmen	341.590	32.415	66	374.071
sonstige Verbindlichkeiten	10.583	0	1.602	12.185
	<b>414.864</b>	<b>334.451</b>	<b>437.039</b>	<b>1.186.354</b>

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 132.621 (Vorjahr: TEUR 106.544) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten im Vorjahr mit TEUR 550 Verbindlichkeiten aus Sale-und-Lease-Back-Verträgen, die zum Barwert der zukünftigen Leasingraten bewertet sind.

#### Derivate Finanzinstrumente

Derivate werden zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Zinsänderungsrisiken ergeben sich aufgrund bestehender variabel verzinslicher Finanzierungsverbindlichkeiten. Sicherungsinstrumente werden in der Regel auf die Laufzeit der abzusichernden Zahlungsströme aus den Finanzierungsverbindlichkeiten abgeschlossen, für den Fall, dass Sicherungsinstrumente beispielsweise nicht für die gesamte Laufzeit der Finanzierungsverbindlichkeiten verfügbar sind, kommen auch rollierende Sicherungsstrategien zum Einsatz.

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag Zinsswap- und Zinsscap-Verträge abgeschlossen:

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Zinsswaps	489.000	32.742
Zinsscaps	130.000	1.293
	<b>619.000</b>	<b>34.035</b>

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag vom Vorjahr Zinsswaps- und Zinsscap-Verträge abgeschlossen:

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Zinsswaps	289.000	-16.100
Zinsscaps	165.000	186
	<b>454.000</b>	<b>-15.914</b>

Im Vorjahr wurde für Swaps mit zum Bilanzstichtag negativen Marktwerten (im Hinblick auf die AFRAC- Stellungnahme zu Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“) eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von TEUR 16.100 gebildet.

#### Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 224.769 (Vorjahr: TEUR 236.810) und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 77.444 (Vorjahr: TEUR 133.776), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Steuerverbindlichkeiten gegenüber österreichischen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 3.484 (Vorjahr: TEUR 3.484).

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.794 (Vorjahr: TEUR 1.602) Kauttionen, mit TEUR 765 (Vorjahr: TEUR 326) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 102) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 7.603 (Vorjahr: TEUR 9.691) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit 2.144 (Vorjahr: TEUR 463) übrige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 10.034 (Vorjahr TEUR 10.118) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Die Position Rechnungsabgrenzungsposten besteht aus dem Agio im Zusammenhang mit der Begebung einer Anleihe in Höhe von EUR 324.694,11 (Vorjahr: TEUR 369) und den passiven Rechnungsabgrenzungen zu den Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 195.226,90 (Vorjahr: TEUR 151).

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2022 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in Garantien in Höhe von TEUR 326.324 (Vorjahr: TEUR 257.547), Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 186.658 (Vorjahr: TEUR 208.975) für Konzerngesellschaften sowie sonstige Haftungen in Höhe von TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 421).

Die Gesellschaft hat zudem zu Gunsten einzelner Konzerngesellschaften harte Patronatserklärungen abgegeben, mit denen sie sich verpflichtet hat, diese Gesellschaften ab dem jeweiligen Erklärungsdatum zumeist über mindestens 12 Monate so mit finanziellen Mitteln auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage sind, alle Zahlungsverpflichtungen zeitgerecht erfüllen zu können.

## 2.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorgenommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Erlöse aus Vermietung	17.084	16.292
Betriebskostenweiterverrechnung	4.407	3.677
Konzerninterne Verrechnungen	4.385	3.338
Diverse	192	46
	<b>26.068</b>	<b>23.353</b>

Die konzerninternen Verrechnungen betreffen Verrechnungen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit Asset Management, Projektentwicklung, Cash Management, Finanzierung sowie Verwaltungsentgelte bzw. eine Personalüberlassung.

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von TEUR 23.565 (Vorjahr: TEUR 21.632) das Inland und in Höhe von TEUR 2.503 (Vorjahr: TEUR 1.721) die Europäische Union.

### Sonstige betriebliche Erträge

	2022 TEUR	2021 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	427	22
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	5.159	0
Diverse	406	185
	<b>5.992</b>	<b>207</b>

### Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2022 TEUR	2021 TEUR
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	4.604	4.133
Instandhaltungsaufwendungen	1.215	1.303
	<b>5.819</b>	<b>5.436</b>

## Personalaufwand

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 29) und Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 101) enthalten.

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Fix	1.077	1.250
Variabel	4.671	2.221
davon Auszahlung im laufenden Geschäftsjahr	3.028	1.247
davon Abgrenzung Abgangsschädigung	1.000	0
davon Abgrenzung Prämie 2022/2021	643	974
	<b>5.748</b>	<b>3.471</b>

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 122) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 36) enthalten.

## Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.758 (Vorjahr: TEUR 4.649) auch Vollabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 15). Der Verbrauch des Investitionszuschusses in Höhe von TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 93) ist in den Abschreibungen enthalten.

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen **übrigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Verwaltungskosten	3.644	1.752
Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten	1.401	1.656
Rechts- und Beratungsaufwand	3.111	5.295
Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder	246	213
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	0	82
Diverse	927	455
	<b>9.329</b>	<b>9.453</b>

## Erträge aus Beteiligungen

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 25.000 (Vorjahr: TEUR 50.000) und aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 711 (Vorjahr: TEUR 510) ausgewiesen.

## Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 0) Zinserträge aus Bankguthaben, mit TEUR 16.744 (Vorjahr: TEUR 5.190) unbare Erträge aus Derivaten, mit TEUR 73 (Vorjahr: TEUR 33) Zinsen aus dem Cash Pool und mit TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 0) Anspruchszinsen für das Körperschaftsteuerguthaben 2020.

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand resultiert mit TEUR 1.751 (Vorjahr: TEUR 1.145) aus Bankzinsen, mit TEUR 4.061 (Vorjahr: TEUR 2.571) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen bzw. dem Cash Pool, mit TEUR 13.408 (Vorjahr: TEUR 14.190) aus begebenen Anleihen, mit TEUR 3.678 (Vorjahr: TEUR 0) aus Derivaten mit TEUR 2.780 (Vorjahr: TEUR 2.388) aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen und im Vorjahr mit TEUR 14 aus Nebenkosten für Aktienrückkäufe.

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet TEUR 16.855 (Vorjahr: TEUR 11.062) aus Körperschaftsteueraufwand für das Jahr 2022, Körperschaftsteuernachzahlungen aus Vorperioden in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 13), sowie Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 3.859 (Vorjahr: TEUR 2.332). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 23.048 (Vorjahr: TEUR 25.018) zum Ausweis.

## Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Bezüglich der Angabe gemäß § 238 Abs. 1 Z 18 UGB (Aufwendungen für die Abschlussprüfung) wird auf die entsprechende Angabe im Anhang des Konzernabschlusses zum 31.12.2022 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

### 3. Ergänzende Angaben

#### Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 3 Vorstandsmitglieder, 49 Angestellte und keine Arbeiter (im Vorjahr 3 Vorstandsmitglieder, 45 Angestellte und keine Arbeiter).

#### Konzernverhältnisse

Die S IMMO AG, Wien, stellt einen Konzernabschluss gemäß § 245a UGB in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten Standards (IFRS und IAS) und Interpretationen (IFRIC und SIC), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, auf. Der Konzernabschluss ist beim Handelsgericht Wien hinterlegt. Ein gesonderter konsolidierter nicht finanzieller Bericht wird erstellt und im Rahmen des Geschäftsberichtes veröffentlicht.

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. Der Konzernabschluss wird am Unternehmenssitz in Luxemburg veröffentlicht.

#### Gruppenbesteuerung

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG.

Zwischen Gruppenträger und Gruppenmitgliedern besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die Ermittlung des Steuerausgleichs erfolgt demnach nach der Belastungsmethode: weist ein inländisches Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 25% an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses erhält das inländische Gruppenmitglied keine sofortige Zahlung, vielmehr werden die negativen Ergebnisse als interner Verlustvortrag des jeweiligen Gruppenmitgliedes in Evidenz gehalten, welcher mit zukünftigen positiven Ergebnissen verrechnet werden kann.

#### Nahestehende Unternehmen und Personen

Es bestehen weder heuer noch im Vorjahr Beziehungen mit nahestehenden Personen, welche nicht fremdüblich sind.

Die **Organe** der Gesellschaft setzten sich wie folgt zusammen:

Vorstand:

- DI Herwig TEUFELSDORFER, MRICS
- MMag. Holger SCHMIDTMAYR, MRICS (seit 12.10.2022)

Aufsichtsrat:

- Dr. Karin REST, EMBA (Vorsitzende)
- Martin NEMECEK (1. stellvertretender Vorsitzender seit 06.09.2022)
- Dkfm. Ulrich Steffen RITTER (Mitglied seit 01.06.2022, 2. stellvertretender Vorsitzender seit 06.09.2022)
- John Verpeleti (seit 06.09.2022)
- Andreas FEUERSTEIN (Arbeitnehmersvertreter, ganzjährig mit Ausnahme des Zeitraums von 06.09.2022 bis 11.10.2022)
- Mag. Elisabeth WAGERER (Arbeitnehmersvertreterin)
- Christian HAGER (1 stellvertretender Vorsitzender bis 01.06.2022)
- DI Manfred RAPF (Mitglied bis 06.09.2022, 2. stellvertretender Vorsitzender bis 10.06.2022, 1. stellvertretender Vorsitzender von 10.06.2022 bis 06.09.2022)
- Dipl.-VW Dipl.-Jur Florian BECKERMANN (Mitglied bis 06.09.2022, 2. stellvertretender Vorsitzender von 10.06.2022 bis 06.09.2022)
- Dr. Ewald ASCHAUER (bis 06.09.2022)
- Mag. Hanna BOMBA (bis 06.09.2022)
- Mag. Christian BÖHM (bis 06.09.2022)
- John NACOS (bis 06.09.2022)
- MMag. Holger SCHMIDTMAYR (bis 11.10.2022)

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2022 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

Dr. Karin REST, MBA	EUR 53.000,00
Christian HAGER	EUR 15.596,69
DI Manfred RAPF	EUR 27.461,96
Mag. Hanna BOMBA	EUR 18.641,30
Dr. Ewald ASCHAUER	EUR 19.641,30
Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist	
Florian BECKERMANN, LL.M.	EUR 22.042,07
Mag. Christian BÖHM	EUR 20.641,30
John NACOS	EUR 17.641,30
Martin NEMECEK	EUR 15.538,04
Dkfm. Ulrich Steffen RITTER	EUR 24.836,81
John VERPELETI	EUR 11.358,70

## Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Vorschüsse, Kredite oder Haftungsverhältnisse an die Mitglieder des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem 31.12.2022 haben sich die Veränderungen in der Zinslandschaft und die Inflationserwartungen weiter verändert. Die Auswirkungen dieser laufenden Veränderungen auf die Geschäftsentwicklung der S IMMO und insbesondere auf die künftige Bewertung von Immobilien sind derzeit nicht abschließend abschätzbar.

Die Auswirkungen der zuletzt beobachtbaren Probleme im Bankensektor auf die Märkte der S IMMO sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer prognostizierbar, die Gesellschaft sieht sich aber dank einer breit gestreuten Finanzierungsstruktur gut aufgestellt.

Im Februar 2023 wurde eine Absichtserklärung für den möglichen Ankauf von Bürogebäuden am Wienerberg von der IMMO-FINANZ unterzeichnet.

Wien, am 20. März 2023



DI Herwig Teufelsdorfer



MMag. Holger Schmidmayr

# Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Um-	Stand	Stand	Abschrei-	Abgänge	Stand	Stand	Stand
	01.01.22			buchungen	31.12.22	01.01.22	bungen		31.12.22	01.01.22	31.12.22
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGE-VERMÖGEN</b>											
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	395.163,44	52.153,86	33,86	0,00	447.283,44	310.123,29	55.938,26	33,86	366.027,69	85.040,15	81.255,75
2. geleistete Anzahlungen	0,00	402.114,20	0,00	0,00	402.114,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	402.114,20
	<b>395.163,44</b>	<b>454.268,06</b>	<b>33,86</b>	<b>0,00</b>	<b>849.397,64</b>	<b>310.123,29</b>	<b>55.938,26</b>	<b>33,86</b>	<b>366.027,69</b>	<b>85.040,15</b>	<b>483.369,95</b>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und Bauten	213.924.197,84	47.241,64	4.801.536,59	2.243.861,49	211.413.764,38	87.019.868,33	4.603.389,81	2.457.960,69	89.165.297,45	126.904.329,51	122.248.466,93
davon Grundwert	45.527.348,77	0,00	766.639,67	0,00	44.760.709,10	0,00	0,00	0,00	0,00	45.527.348,77	44.760.709,10
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.013.139,79	71.762,05	81.523,19	0,00	1.003.378,65	649.740,18	107.852,21	52.950,93	704.641,46	363.399,61	298.737,19
3. Anlagen in Bau	2.125.973,94	1.005.008,67	109.076,98	-2.243.861,49	778.044,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2.125.973,94	778.044,14
	<b>217.063.311,57</b>	<b>1.124.012,36</b>	<b>4.992.136,76</b>	<b>0,00</b>	<b>213.195.187,17</b>	<b>87.669.608,51</b>	<b>4.711.242,02</b>	<b>2.510.911,62</b>	<b>89.869.938,91</b>	<b>129.393.703,06</b>	<b>123.325.248,26</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.253.313.174,92	0,00	0,00	0,00	1.253.313.174,92	0,00	0,00	0,00	0,00	1.253.313.174,92	1.253.313.174,92
2. Beteiligungen	3.054.017,60	0,00	0,00	0,00	3.054.017,60	0,00	0,00	0,00	0,00	3.054.017,60	3.054.017,60
	<b>1.256.367.192,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.256.367.192,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.256.367.192,52</b>	<b>1.256.367.192,52</b>
<b>SUMME ANLAGENSPIEGEL</b>	<b>1.473.825.667,53</b>	<b>1.578.280,42</b>	<b>4.992.170,62</b>	<b>0,00</b>	<b>1.470.411.777,33</b>	<b>87.979.731,80</b>	<b>4.767.180,28</b>	<b>2.510.945,48</b>	<b>90.235.966,60</b>	<b>1.385.845.935,73</b>	<b>1.380.175.810,73</b>

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der S IMMO AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

## Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

Siehe Anhang Kapitel 1.2. und 2.1.1.

### Das Risiko für den Abschluss

Die S IMMO AG, Wien, weist zum 31.12.2022 Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 1.253.313 (Vorjahr: TEUR 1.253.313) im Jahresabschluss aus. Für sämtliche Anteile an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren Basis insbesondere die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz und zukünftige Mieteinnahmen.

Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile an verbundene Unternehmen haben. Aus diesem Grund ist die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen wesentlich für unsere Prüfung.

### Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen wie folgt beurteilt:

- Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt. Zusätzlich evaluierten wir die internen Kontrollen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den für die Bewertung des Immobilienportfolios verwendeten Daten.
- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt.
- Auf Basis einer Stichprobe haben wir die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie laufende Miete und Leerstandsdaten, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen.

- Unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle stichprobenhaft auf ihre Konformität mit allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, wie etwa die zukünftigen Mieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungs-sätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.
- Wir haben die beizulegenden Zeitwerte anhand der Bruttorenditen der einzelnen Objekte mit am Markt beobachtbarer Daten plausibilisiert.
- Die uns vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir rechnerisch nachvollzogen und beurteilt, inwiefern der jeweilige Beteiligungsansatz der betroffenen Anteile im ermittelten beizulegenden Wert Deckung findet.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder 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 des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers 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 Jahresabschluss

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

Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

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

### Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusam-

menwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen

werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Bericht zum Lagebericht

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

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

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

### Urteil

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

## **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

## **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Juni 2022 als Abschlussprüfer gewählt und am 11. Oktober 2022 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

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

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

## **Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien, 27. März 2023

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar  
Wirtschaftsprüfer