

Jahresfinanzbericht **2024**



# Inhalt

## 3 **Erklärung des Vorstands gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 BörseG**

## 4 **Konzernabschluss**

### 74 **Konzernlagebericht**

74 Grundlagen des Konzerns

77 Wirtschaftsbericht

83 Risikomanagementbericht

93 Nichtfinanzielle Erklärung

169 Ausblick

## 170 **Bestätigungsvermerk**

## 179 **Bericht des Aufsichtsrats**

## 182 **Organe**

## 184 **Einzelabschluss der S IMMO AG**

# Erklärung des Vorstands

gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 BörseG

## „Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht inklusive nichtfinanzieller Erklärung den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht inklusive nicht finanzieller Erklärung die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.“

Wien, am 25.03.2025

Der Vorstand



Radka Doehring

Pavel Měchura

Vít Urbanec

# Konzernabschluss

## Konzernbilanz

zum 31.12.2024

| <b>Aktiva</b> in TEUR                          | <b>Anhang-<br/>angabe</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Langfristiges Vermögen</b>                  |                           |                   |                   |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien     |                           |                   |                   |
| Vermietete Immobilien                          | 3.1.1.                    | 3.111.710         | 3.206.465         |
| Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke | 3.1.1.                    | 19.045            | 87.977            |
|  |                           | <b>3.130.755</b>  | 3.294.442         |
| Selbst genutzte Immobilien                     | 3.1.2.                    | 92.857            | 98.653            |
| Sonstiges Sachanlagevermögen                   | 3.1.2.                    | 4.079             | 4.273             |
| Immaterielle Vermögenswerte                    | 3.1.2.                    | 844               | 1.194             |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen    | 3.1.3.                    | 15.597            | 30.623            |
| Beteiligungen                                  | 3.1.4.                    | 4.874             | 7.076             |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte            | 3.1.4.                    | 57.665            | 87.957            |
| Aktive latente Steuern                         | 3.1.16.                   | 1.166             | 1.882             |
|  |                           | <b>3.307.836</b>  | 3.526.100         |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>                  |                           |                   |                   |
| Vorräte  | 3.1.5.                    | 395               | 356               |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen     | 3.1.6.                    | 31.582            | 34.523            |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte            | 3.1.6.                    | 50.204            | 67.616            |
| Andere Vermögenswerte                          | 3.1.7.                    | 19.641            | 18.990            |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente   | 3.1.8.                    | 236.570           | 445.070           |
|  |                           | <b>338.391</b>    | 566.555           |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte       | 3.1.9.                    | 207.939           | 87.220            |
|  |                           | <b>546.330</b>    | 653.775           |
|  |                           | <b>3.854.166</b>  | <b>4.179.875</b>  |

| <b>Passiva</b> in TEUR  | <b>Anhang-<br/>angabe</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital     |                           |                   |                   |
| Grundkapital  | 3.1.10.                   | 255.407           | 255.589           |
| Kapitalrücklagen  | 3.1.10.                   | 158.347           | 158.912           |
| Sonstige Rücklagen  | 3.1.10.                   | 1.122.255         | 1.233.887         |
| Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital     |                           | <b>1.536.009</b>  | 1.648.388         |
| Nicht beherrschende Anteile   | 3.1.11.                   | 36.502            | 53.453            |
| Summe Eigenkapital  |                           | <b>1.572.512</b>  | 1.701.841         |
| Langfristiges Fremdkapital  |                           |                   |                   |
| Anleiheverbindlichkeiten  | 3.1.13.                   | 503.369           | 518.799           |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten  | 3.1.12.                   | 1.351.170         | 1.334.430         |
| Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer                           | 3.1.14.                   | 965               | 957               |
| Andere Verbindlichkeiten  | 3.1.15.                   | 1.989             | 16.535            |
| Passive latente Steuern   | 3.1.16.                   | 138.712           | 145.798           |
|   |                           | <b>1.996.204</b>  | 2.016.519         |
| Kurzfristiges Fremdkapital  |                           |                   |                   |
| Anleiheverbindlichkeiten  | 3.1.13.                   | 15.885            | 99.985            |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten  | 3.1.12.                   | 64.565            | 183.301           |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten                                  |                           | 33.872            | 39.938            |
| Rückstellungen  |                           | 268               | 588               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                        | 5.1.1.                    | 34.539            | 32.126            |
| Andere Verbindlichkeiten  | 3.1.15.                   | 109.523           | 79.641            |
|   |                           | <b>258.652</b>    | 435.579           |
| Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten |                           | 26.798            | 25.936            |
|   |                           | <b>285.450</b>    | 461.515           |
|   |                           | <b>3.854.166</b>  | <b>4.179.875</b>  |

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2024

| in TEUR  | Anhang-<br>angabe | 2024           | 2023<br>angepasst <sup>1</sup> |
|--|-------------------|----------------|--------------------------------|
| <b>Erlöse</b>  |                   |                |                                |
| Mieterlöse   | 3.2.1.            | 223.619        | 163.791                        |
| Betriebskostenerlöse   | 3.2.1.            | 80.896         | 53.740                         |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung  | 3.2.1.            | 76.503         | 70.023                         |
|  |                   | <b>381.019</b> | 287.554                        |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>   |                   |                |                                |
|  |                   | <b>9.049</b>   | 1.787                          |
| <b>Aufwand</b>   |                   |                |                                |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung  | 3.2.2.            | -105.243       | -85.135                        |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung   | 3.2.2.            | -55.579        | -52.744                        |
| <b>Bruttoergebnis</b>  |                   | <b>229.245</b> | 151.461                        |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>   |                   |                |                                |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien  | 3.2.3.            | 155.758        | 93.240                         |
| Buchwerte veräußerter Immobilien   | 3.2.3.            | -155.758       | -93.240                        |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>   | 3.2.3.            | <b>0</b>       | 0                              |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>  |                   |                |                                |
|  | 3.2.4.            | -44.474        | -26.430                        |
| <b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b> |                   | <b>184.772</b> | 125.032                        |
| <b>Abschreibungen</b>  |                   |                |                                |
|  | 3.2.5.            | -7.856         | -9.055                         |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienbewertung</b>  | 3.2.6.            | <b>65.180</b>  | 9.115                          |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>   |                   | <b>242.096</b> | 125.092                        |
| <b>Finanzierungsaufwand</b>  |                   |                |                                |
|  | 3.2.7.            | -91.357        | -77.847                        |
| <b>Finanzierungsertrag</b>   |                   |                |                                |
|  | 3.2.7.            | 7.984          | 8.607                          |
| <b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>   |                   |                |                                |
|  | 3.2.7.            | -312           | 1.701                          |
| <b>Finanzergebnis</b>  |                   | <b>-83.685</b> | -67.539                        |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>  |                   | <b>158.411</b> | 57.553                         |
| <b>Ertragsteuern</b>   |                   |                |                                |
|  | 3.1.16.           | -35.528        | -2.425                         |
| <b>Jahresergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>                                     |                   | <b>122.882</b> | <b>55.128</b>                  |
| <b>Jahresergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>                                      | <b>2.4.</b>       | <b>-59.356</b> | <b>-96.527</b>                 |
| <b>Jahresergebnis</b>  |                   | <b>63.526</b>  | <b>-41.399</b>                 |
| <b>davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar</b>                            |                   |                |                                |
|  |                   | 59.609         | -32.195                        |
| <b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>  |                   |                |                                |
|  |                   | 122.882        | 55.128                         |
| <b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>   |                   |                |                                |
|  | 2.4.              | -63.273        | -87.323                        |
| <b>davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar</b>                                    |                   |                |                                |
|  |                   | 3.917          | -9.204                         |
| <b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>  |                   |                |                                |
|  |                   | 0              | 0                              |
| <b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>   |                   |                |                                |
|  | 2.4.              | 3.917          | -9.204                         |
| <b>Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäftsbereich</b>                 |                   |                |                                |
|  | 3.2.8.            |                |                                |
| <b>unverwässert = verwässert</b>   |                   |                |                                |
|  |                   | 0,85           | -0,46                          |
| <b>Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>                                  |                   |                |                                |
|  | 3.2.8.            |                |                                |
| <b>unverwässert = verwässert</b>   |                   |                |                                |
|  |                   | 1,75           | 0,78                           |

<sup>1</sup> Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgegebenener Geschäftsbereich (weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.4.)

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2024

| in TEUR   | Anhang-<br>angabe | 2024          | 2023<br>angepasst |
|---|-------------------|---------------|-------------------|
| Jahresergebnis  |                   | 63.526        | -41.399           |
| Bewertung Cashflow-Hedge  | 5.1.2.            | -12.663       | -33.271           |
| Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge  | 5.1.2.            | 1.561         | 3.182             |
| Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte  | 5.1.2.            | -7.946        | -2.162            |
| Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte  | 5.1.2.            | 1.710         | 426               |
| Währungsrücklage  | 3.1.10.           | -8.100        | 14.654            |
| Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)  |                   | -25.438       | -17.171           |
| Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI  |                   | -2.201        | 1.772             |
| Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI  |                   | 440           | -211              |
| Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses                   |                   | 2             | -13               |
| Ertragsteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses |                   | 0             | 3                 |
| Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)  |                   | -1.760        | 1.551             |
| Sonstiges Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich   |                   | -19.976       | -8.567            |
| Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich <sup>1</sup>   |                   | -7.222        | -7.053            |
| Sonstiges Ergebnis  |                   | -27.198       | -15.620           |
| davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar  |                   | -26.430       | -15.358           |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar  |                   | -768          | -262              |
| <b>Konzern-Gesamtergebnis des Jahres</b>  |                   | <b>36.328</b> | <b>-57.020</b>    |
| davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar  |                   | 33.179        | -47.554           |
| davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich  |                   | 102.907       | 46.561            |
| davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich   | 2.4.              | -69.727       | -94.115           |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar  |                   | 3.149         | -9.466            |

<sup>1</sup> Vom sonstigen Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich in Höhe von TEUR -7.222 (2023: TEUR -7.053) betreffen TEUR -9.441 (2023: TEUR -8.103) die Bewertung Cashflow-Hedge und TEUR 2.219 (2023: TEUR 1.050) Ertragsteuern Cashflow-Hedge.

# Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2024

| in TEUR  | Anhang-<br>angabe | 2024           | 2023<br>angepasst <sup>1</sup> |
|--|-------------------|----------------|--------------------------------|
| Ergebnis vor Steuern (EBT) aus fortgeführtem Geschäftsbereich  |                   | 158.411        | 57.554                         |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) aus aufgegebenem Geschäftsbereich   |                   | -64.167        | -103.908                       |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung   | 3.2.6.            | 5.318          | 109.343                        |
| Abschreibungen   | 3.2.5.            | 7.974          | 9.205                          |
| Gezahlte Ertragsteuern   | 3.1.16.           | -18.149        | -12.832                        |
| Finanzergebnis   | 3.2.7.            | 78.811         | 70.441                         |
| <b>Operativer Cashflow</b>   |                   | <b>168.198</b> | 129.802                        |
| <b>Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>  |                   |                |                                |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte  |                   | -19.235        | 30.679                         |
| Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten  |                   | -7.689         | -1.481                         |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten   |                   | 24.173         | -5.199                         |
| <b>Cashflow aus der Geschäftstätigkeit</b>   |                   | <b>165.446</b> | 153.800                        |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  |                   |                |                                |
| Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien) |                   | -37.995        | -18.110                        |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen   |                   | -12            | -624                           |
| Auszahlungen für Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen   |                   | -1.103         | -1.042                         |
| Auszahlungen für Investitionen in at equity bewertete Unternehmen  | 3.1.3.            | 0              | -2.515                         |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen  | 2.2.4.            | 212.238        | 264.833                        |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen   | 2.2.4.            | -408.474       | -640.549                       |
| Sonstige Änderungen von at equity bewerteten Unternehmen   | 3.1.3.            | 0              | -6.174                         |
| Veräußerung von Immobilienvermögen   | 3.2.3.            | 279.261        | 263.901                        |
| Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen  | 3.1.3.            | 4.886          | 102                            |
| Erhaltene Dividenden   | 3.1.4.            | 425            | 535                            |
| Erhaltene Zinsen   | 3.2.7.            | 7.643          | 8.106                          |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  |                   | <b>56.868</b>  | -131.537                       |

| in TEUR  | Anhang-<br>angabe | 2024            | 2023<br>angepasst <sup>1</sup> |
|--|-------------------|-----------------|--------------------------------|
| Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung                                      |                   |                 |                                |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                                    |                   |                 |                                |
| Rückkauf eigener Aktien  | 3.1.10.           | -746            | -2.361                         |
| Anleiheemissionen  | 3.1.13.           | 0               | 74.120                         |
| Tilgung Anleihe  | 3.1.13.           | -100.000        | 0                              |
| Ausschüttung nicht beherrschende Anteile                                   |                   | -23.991         | -19.048                        |
| Geldzufluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten                          | 3.1.12.           | 362.045         | 357.493                        |
| Geldabfluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten                          | 3.1.12.           | -458.311        | -189.719                       |
| Dividendenzahlung  | 3.1.10.           | -140.584        | 0                              |
| Gezahlte Zinsen  | 3.2.7.            | -65.460         | -44.047                        |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                                    |                   | <b>-427.047</b> | 176.437                        |
| Liquide Mittel 01.01.  |                   |                 |                                |
| Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ | 3.1.9.            | -3.767          | -555                           |
| Nettoveränderung der liquiden Mittel                                       |                   | <b>-204.733</b> | 198.700                        |
| <b>Liquide Mittel 31.12.<sup>2</sup></b>                                   |                   | <b>236.570</b>  | <b>445.070</b>                 |

<sup>1</sup> Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgegebenen Geschäftsbereich (weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.4.)

<sup>2</sup> Die Auswirkungen von Währungsdifferenzen auf den Bestand der liquiden Mittel sind unwesentlich und werden daher nicht gesondert dargestellt.

Die Konzern-Geldflussrechnung enthält eine Analyse aller Zahlungsströme – einschließlich des aufgegebenen Geschäftsbereichs in Deutschland. Beträge im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich nach operativer, Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind im Konzernanhang zum aufgegebenen Geschäftsbereich angegeben.

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

| in TEUR - siehe auch Kapitel 3.1.10.<br>Eigenkapital   | Grund-<br>kapital | Kapital-<br>rücklagen | Wäh-<br>rungs-<br>rücklagen | Rücklage<br>Hedge<br>Account-<br>ing | Rücklage<br>für Eigen-<br>kapital-<br>instrumente | Übrige<br>Rück-<br>lagen | Den<br>Anteileig-<br>nern des<br>Mutterun-<br>terneh-<br>mens<br>zuorden-<br>bares<br>Eigenkapi-<br>tal | Nicht<br>beherr-<br>schende<br>Anteile | Summe            |
|--|-------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------|---|--|------------------|
| Stand 01.01.2024                                       | 255.589           | 158.912               | 6.340                       | 5.981                                | 5.231   | 1.216.335                | 1.648.388   | 53.453                                 | 1.701.841        |
| Jahresergebnis   | 0                 | 0                     | 0                           | 0                                    | 0   | 59.609                   | 59.609  | 3.917                                  | 63.526           |
| Sonstiges Ergebnis                                     | 0                 | 0                     | -8.100                      | -16.570                              | -1.762  | 2                        | -26.430   | -768                                   | -27.198          |
| Gesamtergebnis   | 0                 | 0                     | -8.100                      | -16.570                              | -1.762  | 59.611                   | 33.179  | 3.149                                  | 36.328           |
| Rückkauf eigener Aktien                                | -182              | -565                  | 0                           | 0                                    | 0   | 0                        | -747  | 0                                      | -747             |
| Ausschüttung betreffend nicht<br>beherrschende Anteile | 0                 | 0                     | 0                           | 0                                    | 0   | 0                        | 0   | -23.991                                | -23.991          |
| Sonstige Veränderungen                                 | 0                 | 0                     | -3.563                      | 9                                    | 0   | -675                     | -4.229  | 3.891                                  | -338             |
| Ausschüttung für 2023 an<br>Aktionäre <sup>1</sup>     | 0                 | 0                     | 0                           | 0                                    | 0   | -140.584                 | -140.584  | 0                                      | -140.584         |
| <b>Stand 31.12.2024</b>                                | <b>255.407</b>    | <b>158.347</b>        | <b>-5.322</b>               | <b>-10.580</b>                       | <b>3.469</b>                                      | <b>1.134.688</b>         | <b>1.536.009</b>  | <b>36.502</b>                          | <b>1.572.512</b> |
| Stand 01.01.2023                                       | 256.249           | 160.612               | -8.314                      | 37.544                               | 3.670   | 1.247.467                | 1.697.228   | 83.040                                 | 1.780.268        |
| Jahresergebnis   | 0                 | 0                     | 0                           | 0                                    | 0   | -32.195                  | -32.195   | -9.204                                 | -41.399          |
| Sonstiges Ergebnis                                     | 0                 | 0                     | 14.654                      | -31.563                              | 1.561   | -10                      | -15.358   | -262                                   | -15.620          |
| Gesamtergebnis   | 0                 | 0                     | 14.654                      | -31.563                              | 1.561   | -32.205                  | -47.554   | -9.466                                 | -57.020          |
| Rückkauf eigener Aktien                                | -660              | -1.700                | 0                           | 0                                    | 0   | 0                        | -2.360  | 0                                      | -2.360           |
| Ausschüttung betreffend nicht<br>beherrschende Anteile | 0                 | 0                     | 0                           | 0                                    | 0   | 0                        | 0   | -19.048                                | -19.048          |
| Sonstige Veränderungen                                 | 0                 | 0                     | 0                           | 0                                    | 0   | 1.073                    | 1.073   | -1.073                                 | 0                |
| <b>Stand 31.12.2023</b>                                | <b>255.589</b>    | <b>158.912</b>        | <b>6.340</b>                | <b>5.981</b>                         | <b>5.231</b>                                      | <b>1.216.335</b>         | <b>1.648.388</b>  | <b>53.453</b>                          | <b>1.701.841</b> |

<sup>1</sup> Die Ausschüttung von TEUR 140.584 im Jahr 2024 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 2,00 je Aktie und gelangte am 19.12.2024 zur Auszahlung.

# Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2024

## 1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Das Konzern-Mutterunternehmen der S IMMO Gruppe ist die S IMMO AG mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 9/7. Stock. Tochtergesellschaften bestehen zum Stichtag in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn und Rumänien. Zum 31.12.2024 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. Die S IMMO Gruppe beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels und Einkaufszentren.

Die S IMMO AG, Wien, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Die CPI Property Group S.A. stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf. 100 % der Anteile werden direkt von der CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) gehalten. Der Konzernabschluss der CPI Property Group S.A. wird am Unternehmenssitz in Luxemburg veröffentlicht.

## 2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den zum Bilanzstichtag verpflichtend anzuwendenden 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 können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden im Rahmen der Schulden- bzw. Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert. Ebenso werden Zwischenergebnisse bei der konzerninternen Übertragung von Liegenschaften eliminiert.

### 2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

#### 2.2.1. Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen (Tochtergesellschaften), die unter dem beherrschenden Einfluss (Kontrolle) des Mutterunternehmens stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Ein beherrschender Einfluss besteht, wenn das Mutterunternehmen direkt oder indirekt in der Lage ist, die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu erlangen und die Finanz- und Geschäftspolitik des Unternehmens derart zu bestimmen, um daraus die Höhe der Renditen des Beteiligungsunternehmens zu beeinflussen (Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen). Die Einbeziehung einer Tochtergesellschaft beginnt mit dem Zeitpunkt der Erlangung des beherrschenden Einflusses und endet bei dessen Wegfall.

Als Erwerbszeitpunkt wird jener Zeitpunkt bestimmt, an dem die Beherrschung über das Beteiligungsunternehmen erlangt wird.

Liegen bei Erwerbsvorgängen Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 vor, werden diese nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Beurteilung, ob eine Transaktion den Erwerb eines Geschäftsbetriebs umfasst, erfolgt dabei im Rahmen einer kritischen Analyse der relevanten Strukturen und Prozesse. Gegebenenfalls wird ein optionaler Test zur Ermittlung der Konzentration des beizulegenden Zeitwerts durchge-

führt, um zu beurteilen, ob eine Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten als Geschäftsbetrieb einzustufen ist.

Erlangt die Gesellschaft bei einem Kauf die Beherrschung über einen Geschäftsbetrieb, werden die mit dem Unternehmenserwerb verbundenen Kosten, wie zum Beispiel Due-Diligence-, Bewertungs- und sonstige Fachberatungsgebühren, als Aufwand in den Perioden erfasst, in denen die Kosten angefallen sind. Die Anschaffungskosten für den Erwerb des Geschäftsbetriebs werden dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren übernommenen Nettovermögens gegenübergestellt, um einen eventuellen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ein positiver Unterschiedsbetrag wird als Firmenwert erfasst. Falls der Betrag negativ ist, werden die zu Grunde liegenden Kalkulationen und Annahmen noch einmal überprüft und der entsprechende Betrag nur dann erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn diese nochmalige kritische Würdigung der Ansetzbarkeit und Bewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden einen negativen Unterschiedsbetrag ergibt.

Bei dem Erwerb von Immobilienunternehmen, die keinen Geschäftsbetrieb iSv IFRS 3 darstellen, werden zugegangene finanzielle Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Summe der so bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Schulden wird anschließend vom Transaktionspreis abgezogen. Der Transaktionspreis inkludiert direkt dem Erwerb des Immobilienunternehmens zuordenbare Nebenkosten. Der verbleibende Transaktionspreis wird dann auf die verbleibenden identifizierbaren Vermögenswerte (im Wesentlichen Immobilienvermögen) basierend auf deren relativen beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt des Erwerbs allokiert.

Änderungen der Anteile an Tochterunternehmen, die nicht zum Entstehen oder zum Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Die vom Konzern und entsprechend die von den beherrschenden Gesellschaftern gehaltenen anteiligen Buchwerte werden so angepasst, dass sie die Änderungen der Beteiligungsquoten entsprechend widerspiegeln. Die Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung wird im Eigenkapital erfasst und den 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 beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung erfolgt über die Gewinn- und Verlustrechnung und stellt den

Ausgangspunkt für die zukünftige Bewertung als assoziiertes Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder als Beteiligung dar. Bei der Erlangung der Kontrolle über ein existierendes Gemeinschafts- oder assoziiertes Unternehmen ist der zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil mit dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu bewerten.

### 2.2.2. Nicht beherrschende Anteile

Die S IMMO Gruppe bewertet nicht beherrschende Anteile mit dem proportionalen Anteil an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Tochterunternehmens. Die bilanziellen Auswirkungen von Änderungen der Anteilsquoten der nicht beherrschenden Anteile werden, wie unter 2.2.1. dargelegt, erfasst.

### 2.2.3. Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Unternehmen, bei denen das Mutterunternehmen direkt oder indirekt die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben (in der Regel durch mittel- oder unmittelbare Stimmrechtsanteile von 20 % bis 50 %), und Gemeinschaftsunternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungskosten angesetzt. Für die nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlich geführten Unternehmen wird der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung nach den gleichen Grundsätzen wie bei vollkonsolidierten Gesellschaften ermittelt. Der Geschäfts- oder Firmenwert, der aus der Anschaffung eines at equity einbezogenen Unternehmens resultiert, ist in dessen Buchwert enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Er wird als Bestandteil der Beteiligung an dem at equity einbezogenen Unternehmen auf Wertminderung überprüft. Der Anteil der S IMMO AG am Ergebnis des at equity einbezogenen Unternehmens wird nach dem Erwerbszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der Anteil am sonstigen Ergebnis wird im sonstigen Ergebnis in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die kumulierten anteiligen Veränderungen erhöhen bzw. vermindern den Buchwert der Anteile. Übersteigen die der S IMMO AG zurechenbaren Verluste des At-equity-Unternehmens den Buchwert des Anteils, werden keine Verlustanteile erfasst, es sei denn, es resultieren daraus Verpflichtungen. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert. Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen zwischen der S IMMO AG und ihren At-equity-Unternehmen werden entsprechend dem Anteil von der S IMMO AG eliminiert.

Verringern sich die Eigentumsanteile an at equity bilanzierten Unternehmen und wird die Equity-Methode weiterhin angewandt, wird der Teil des zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinns oder Verlusts, der auf die Verringerung der Beteiligungsquote entfällt, aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert, falls dieser Gewinn oder Verlust bei der Veräußerung der dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden erfolgswirksam umgegliedert werden müsste.

#### 2.2.4. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der S IMMO AG 95 (2023: 99) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar von der S IMMO AG beherrscht werden, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 3 (2023: 5) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

#### Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2024

Im zweiten Quartal 2024 wurden die Baudry Beta, a.s., Tschechien, die CPI Národní, s.r.o., Tschechien, die CPI Shopping Teplice, a.s., Tschechien, die Farhan, a.s., Tschechien, die Marissa Tau, a.s., Tschechien, und die Na Poříčí, a.s., Tschechien, im Wege von Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Die Kaufpreise (inklusive Kaufnebenkosten) in

Höhe von TEUR 6.781 (Baudry Beta, a.s.), TEUR 122.955 (CPI Národní, s.r.o.), TEUR 10.253 (CPI Shopping Teplice, a.s.), TEUR 112 (Farhan, a.s.), TEUR 13.130 (Marissa Tau, a.s.) und TEUR 21.943 (Na Poříčí, a.s.) bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im Fremdkapital enthaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 10.453 (Baudry Beta, a.s.), TEUR 82.483 (CPI Národní, s.r.o.), TEUR 43.374 (CPI Shopping Teplice, a.s.), TEUR 54.753 (Farhan, a.s.), TEUR 16.125 (Marissa Tau, a.s.) und TEUR 28.552 (Na Poříčí, a.s.) wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt.

Im Zuge dieses Erwerbs wurden auch Zinsderivate übertragen, die mit dem positiven beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in Höhe von TEUR 13.767 in der übergeordneten Zwischenholdinggesellschaft erfasst wurden. Dadurch haben sich die Anschaffungskosten des erworbenen Immobilienvermögens entsprechend reduziert.

Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei den neu konsolidierten Gesellschaften nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Die übernommenen Immobilienbesitzgesellschaften wiesen zum Zeitpunkt des Zugangs folgende Buchwerte aus:

| in TEUR  | Baudry Beta,<br>a.s. | CPI Národní,<br>s.r.o. | CPI Shopping<br>Teplice, a.s. | Farhan, a.s.  | Marissa Tau,<br>a.s. | Na Poříčí, a.s. | Summe<br>Buchwert |
|--|----------------------|------------------------|-------------------------------|---------------|----------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>               |                      |                        |                               |               |                      |                 |                   |
| Immobilienvermögen <sup>1</sup>                  | 17.098               | 206.627                | 52.766                        | 56.726        | 29.495               | 51.877          | 414.589           |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | 0                    | 1.369                  | 693                           | 294           | 1                    | 0               | 2.356             |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>               |                      |                        |                               |               |                      |                 |                   |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte             | 54                   | 2.447                  | 661                           | 3.060         | 717                  | 1.507           | 8.446             |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente    | 2                    | 733                    | 212                           | 47            | 114                  | 234             | 1.341             |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>                      | <b>17.154</b>        | <b>211.176</b>         | <b>54.332</b>                 | <b>60.127</b> | <b>30.327</b>        | <b>53.617</b>   | <b>426.732</b>    |
| Langfristiges Fremdkapital                       | -245                 | -4.412                 | -1.352                        | -52.838       | -16.351              | -28.995         | -104.193          |
| Kurzfristiges Fremdkapital                       | -10.129              | -83.808                | -42.727                       | -7.176        | -846                 | -2.679          | -147.365          |
| <b>Summe zugegangener Buchwerte</b>              | <b>6.781</b>         | <b>122.955</b>         | <b>10.253</b>                 | <b>112</b>    | <b>13.130</b>        | <b>21.943</b>   | <b>175.174</b>    |

<sup>1</sup> Das Immobilienvermögen wurde mit den aus den Erwerbstransaktionen resultierenden Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Dabei wurden marktübliche Kaufpreisabschläge für latente Steuereffekte und sonstige Kaufpreisanpassungen sowie zum beizulegenden Zeitwert in einer übergeordneten Zwischenholdinggesellschaft erfasste Zinsderivate von in Summe TEUR 46.597 berücksichtigt, die in späterer Folge zu einer Aufwertung der Immobilien gemäß IAS 40 geführt haben.

Im zweiten Quartal 2024 wurden die bisher vollkonsolidierten Gesellschaften Tölz Immobilien GmbH, Deutschland, S Immo GeschäftsimmobiliengmbH, Deutschland, Lützow-Center GmbH, Deutschland, S IMMO Berlin II GmbH, Deutschland, und S IMMO Berlin III GmbH, Deutschland, veräußert. Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln in Höhe von insgesamt TEUR 90.038. Der gesamte Kaufpreis wurde per 31.12.2024 beglichen. Die S IMMO hat den Verkauf des HOTO Business Tower (Savska 32 d.o.o.) in Zagreb am 12.07.2024 erfolgreich abgeschlossen. Der Veräußerungspreis betrug TEUR 12.227. Das Bürogebäude umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 15.500 m<sup>2</sup>. Weiters wurde der Zagrebtower in Kroatien am

28.08.2024 zu einem Verkaufspreis von TEUR 32.248 erfolgreich veräußert. Zudem hat die S IMMO den Verkauf des Hotels Juliš (Eltima Property Company s.r.o.) in Prag am 31.10.2024 erfolgreich zu einem Verkaufspreis in Höhe von TEUR 11.890 abgeschlossen. Die Immobilie umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 6.700 m<sup>2</sup>. Zum 31.12.2024 bestand keine offene Kaufpreisforderung mehr, und die Darlehen wurden im Rahmen des Verkaufs abgegolten. Beide Kaufpreise wurden vollständig in Cash bezahlt.

Die veräußerten Gesellschaften wiesen zum Zeitpunkt des Abgangs folgende Buchwerte aus:

| in TEUR  | Tölz Immobilien GmbH | S Immo GeschäftsimmobiliengmbH | Lützow-Center GmbH | S IMMO Berlin II GmbH | S IMMO Berlin III GmbH | ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o. | Savska 32 d.o.o. | Zagrebtower d.o.o. | Summe Buchwert |
|--|----------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------|----------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>               |                      |                                |                    |                       |                        |                                |                  |                    |                |
| Immobilienvermögen                               | 31.132               | 17.073                         | 71.392             | 22.642                | 18.493                 | 0                              | 0                | 0                  | 160.732        |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | 0                    | 0                              | 0                  | 0                     | 0                      | 0                              | 0                | 0                  | 0              |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>               |                      |                                |                    |                       |                        |                                |                  |                    |                |
| Immobilienvermögen                               | 0                    | 0                              |                    |                       |                        | 22.000                         | 26.200           | 50.055             | 98.255         |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte             | 110                  | 346                            | 752                | 23                    | 195,00                 | 1.055                          | 666              | 1.968              | 5.115          |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente     | 1.842                | 3.391                          | 1.352              | 383                   | 477                    | 359                            | 995              | 1.052              | 9.851          |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>                      | <b>33.084</b>        | <b>20.810</b>                  | <b>73.496</b>      | <b>23.048</b>         | <b>19.165</b>          | <b>23.414</b>                  | <b>27.861</b>    | <b>53.075</b>      | <b>273.953</b> |
| Langfristiges Fremdkapital                       | -17.370              | -11.417                        | -28.317            | -3.040                | -11.898                | -13.431                        | 0                | 0                  | -85.473        |
| Kurzfristiges Fremdkapital                       | -350                 | -6.710                         | -160               | -46                   | -143                   | -364                           | -16.839          | -20.395            | -45.008        |
| <b>Summe abgegangener Buchwerte</b>              | <b>15.364</b>        | <b>2.683</b>                   | <b>45.019</b>      | <b>19.962</b>         | <b>7.124</b>           | <b>9.619</b>                   | <b>11.023</b>    | <b>32.679</b>      | <b>143.473</b> |

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

#### Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2023

Im ersten Quartal 2023 wurde die Andrassy Real Kft., Ungarn, im Wege eines Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Der Kaufpreis (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 12.467 wurde zur Gänze in Zahlungsmitteln geleistet. Das im langfristigen Fremdkapital enthaltene Darlehen in Höhe von TEUR 12.933 wurde im Zuge der Abwicklung des Ankaufs getilgt.

Außerdem wurden im ersten Quartal 2023 die neu gegründeten Gesellschaften Nergal Immobilienverwertungs GmbH E58 & Co KG, Österreich, Nergal Immobilienverwertungs GmbH F3 & Co KG, Österreich, und Nergal Immobilienverwertungs GmbH M3 & Co KG, Österreich, erstmals als vollkonsolidierte Unternehmen miteinbezogen.

Im zweiten Quartal 2023 wurden die CD Property s.r.o., Tschechien, die CPI Office Prague, s.r.o., Tschechien, die Lucemburská 46, a.s., Tschechien, und die ZET.office, a.s., Tschechien, ebenfalls im Wege von Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Die Kaufpreise (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 12.347 (CD Property s.r.o.), TEUR 19.121 (CPI Office Prague, s.r.o.), TEUR 18.586 (Lucemburská 46, a.s.) und TEUR 5.477 (ZET.office, a.s.) bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im langfristigen Fremdkapital enthaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 12.826 (CD Property s.r.o.), TEUR 15.219 (CPI Office Prague, s.r.o.), TEUR 5.783 (Lucemburská 46, a.s.) und TEUR 36.165 (ZET.office, a.s.) wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt.

Im dritten Quartal 2023 wurde die „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H., Österreich, im Wege eines Share Deals von der CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) übernommen. Der Kaufpreis (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 84.274 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln.

Im vierten Quartal 2023 wurden die Gesellschaften Bauteile A+B Errichtungsges.m.b.H., Österreich, und Bauteile C+D Errichtungsges.m.b.H., Österreich, von der CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) im Wege eines Share Deals angekauft. Der Kaufpreis für beide Gesellschaften (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 13.189 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln.

Ebenfalls im vierten Quartal 2023 wurden die Gesellschaften CPI Office Business Center, s.r.o., Tschechien, die Futurum HK Shopping, s.r.o., Tschechien, die Projekt Zlatý Anděl, s.r.o., Tschechien, und die CPI Shopping MB, a.s., Tschechien, im Wege von Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Die Kaufpreise (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 66.676 (CPI Office Business Center, s.r.o.), TEUR 27.740 (Futurum HK Shopping, s.r.o.), TEUR 37.373 (Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.) und TEUR 15.439 (CPI Shopping MB, a.s.) bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im langfristigen Fremdkapital enthaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 89.253 (CPI Office Business Center, s.r.o.), TEUR 85.731 (Futurum HK Shopping, s.r.o.), TEUR 73.150 (Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.) und TEUR 34.682 (CPI Shopping MB, a.s.) wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt. Im Zuge dieses Erwerbs wurden auch Zinsderivate übertragen,

die mit dem positiven beizulegenden Zeitwert im Erwerbszeitpunkt in Höhe von TEUR 27.381 in der übergeordneten Zwischenholdinggesellschaft erfasst wurden. Dadurch haben sich die Anschaffungskosten des erworbenen Immobilienvermögens entsprechend reduziert.

Außerdem wurde im vierten Quartal noch die Zwischenholdinggesellschaft SC Czech AHG, s.r.o., Tschechien, zu einem Kaufpreis von TEUR 2,5 angekauft.

Von den oben angeführten Kaufpreisen waren TEUR 806 (Bauteile A+B Errichtungsges.m.b.H. und Bauteile C+D Errichtungsges.m.b.H.) im Jahr 2023 noch nicht fällig. Zum 31.12.2023 bestehen Rückforderungen aus Anpassungen in der finalen Kaufpreisermittlung bei Closing gegenüber den vorläufigen Kaufpreiszahlungen aus den Ankäufen Andrassy Real Kft. (TEUR 381), „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H. (TEUR 333), CPI Office Business Center, s.r.o. (TEUR 4.357), Futurum HK Shopping, s.r.o. (TEUR 3.422), Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. (TEUR 1.934) und CPI Shopping MB, a.s. (TEUR 1.136), die in den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten erfasst sind (siehe auch Kapitel 3.1.6.3.).

Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei keiner der neu konsolidierten Gesellschaften gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Die übernommenen Immobilienbesitzgesellschaften wiesen zum Zeitpunkt des Zugangs folgende Buchwerte aus:

| in TEUR  | Andrássy Real Kft. | CD Property s.r.o. | CPI Office Prague, s.r.o. | Lucemburská 46, a.s. | ZET.office, a.s. |
|--|--------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>               |                    |                    |                           |                      |                  |
| Immobilienvermögen <sup>1</sup>                  | 25.662             | 25.167             | 71.779                    | 24.045               | 41.189           |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | 37                 | 375                | 5.445                     | 0                    | 767              |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>               |                    |                    |                           |                      |                  |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte             | 340                | 225                | 3.423                     | 429                  | 1.774            |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente     | 449                | 200                | 1.667                     | 392                  | 151              |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>                      | <b>26.488</b>      | <b>25.967</b>      | <b>82.314</b>             | <b>24.866</b>        | <b>43.881</b>    |
| Langfristiges Fremdkapital                       | -13.775            | -12.826            | -56.028                   | -5.783               | -36.165          |
| Kurzfristiges Fremdkapital                       | -246               | -794               | -7.165                    | -497                 | -2.239           |
| <b>Summe zugegangener Buchwerte</b>              | <b>12.467</b>      | <b>12.347</b>      | <b>19.121</b>             | <b>18.586</b>        | <b>5.477</b>     |

<sup>1</sup> Beim Immobilienvermögen wurden kaufpreisrelevante Positionen in Höhe von TEUR 74.331 verkehrswertmindernd allokiert, welche in späterer Folge zu einer Aufwertung geführt haben.

Im ersten Quartal 2023 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH, Österreich, veräußert. Die Gesellschaft wurde zum 31.12.2022 in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und in den Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen. Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Für diese Veräußerung wurde in der Konzern-Geldflussrechnung in der Position Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen ein Betrag von EUR 225,6 Mio. erfasst.

Im zweiten Quartal 2023 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft WASHINGTON PROJEKT EOOD, Bulgarien, veräußert. Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 813.

Ebenfalls im zweiten Quartal 2023 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft S IMMO Berlin IV GmbH, Deutschland, veräußert. Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 13.584.

Im dritten Quartal 2023 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft S Immo Immobilien Investitions GmbH, Österreich, liquidiert.

Im vierten Quartal 2023 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft EUROCENTER d.o.o., Kroatien, veräußert. Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 21.856.

Da es sich bei den veräußerten Gesellschaften um Immobilienbesitzgesellschaften handelt, bei denen in der Regel das Immobilienvermögen wertbestimmend ist, resultiert das Veräußerungsergebnis im Wesentlichen aus der Immobilienbewertung im Verkaufszeitpunkt und wird daher im „Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien“ (siehe auch Kapitel 3.2.3.) in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

|  | „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H. | Bauteile A+B Errichtungsges.m.b.H. | Bauteile C+D Errichtungsges.m.b.H. | CPI Office Business Center, s.r.o. | Futurum HK Shopping, s.r.o. | Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. | CPI Shopping MB | Summe Buchwert   |
|--|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|
|  | 192.992                                 | 54.666                             | 137.390                            | 152.063                            | 107.381                     | 106.208                     | 47.678          | 986.220          |
|  | 24.464                                  | 2.705                              |                                    | 0                                  | 0                           | 0                           | 0               | 33.793           |
|  | 1.835                                   | 24.089                             | 3.822                              | 2.222                              | 2.246                       | 946                         | 286             | 41.637           |
|  | 5.514                                   | 88                                 | 1.938                              | 0                                  | 0                           | 9                           |                 | 10.408           |
|  | <b>224.805</b>                          | <b>81.548</b>                      | <b>143.150</b>                     | <b>154.285</b>                     | <b>109.627</b>              | <b>107.163</b>              | <b>47.964</b>   | <b>1.072.058</b> |
|  | -114.000                                | -48.181                            | -143.186                           | -89.253                            | -85.731                     | -73.150                     | -34.682         | -712.760         |
|  | -26.531                                 | -632                               | -19.510                            | -7.085                             | -4.348                      | -3.788                      | -1.155          | -73.990          |
|  | <b>84.274</b>                           | <b>32.735</b>                      | <b>-19.546</b>                     | <b>57.947</b>                      | <b>19.548</b>               | <b>30.225</b>               | <b>12.127</b>   | <b>285.308</b>   |

Die veräußerten Gesellschaften wiesen zum Zeitpunkt des Abgangs folgende Buchwerte aus:

| in TEUR  | SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH | WASHINGTON PROEKT EOOD | S Immo Berlin IV GmbH | EUROCENTER d.o.o. | Summe Buchwert |
|--|---------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>               |                                 |                        |                       |                   |                |
| Immobilienvermögen                               | 0                               | 0                      | 31.500                | 26.500            | 58.000         |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | 0                               | 0                      | 0                     | 27                | 27             |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>               |                                 |                        |                       |                   |                |
| Immobilienvermögen                               | 321.969                         | 1.025                  | 0                     | 0                 | 322.994        |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte             | 1.829                           | 1                      | 621                   | 289               | 2.740          |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente     | 32.558                          | 1                      | 66                    | 239               | 32.864         |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>                      | <b>356.356</b>                  | <b>1.027</b>           | <b>32.187</b>         | <b>27.055</b>     | <b>416.625</b> |
| Langfristiges Fremdkapital                       | 0                               | 0                      | -16.423               | -2.738            | -19.161        |
| Kurzfristiges Fremdkapital                       | -116.899                        | -215                   | -3.499                | -5.166            | -125.779       |
| <b>Summe abgegangener Buchwerte</b>              | <b>239.457</b>                  | <b>812</b>             | <b>12.265</b>         | <b>19.151</b>     | <b>271.685</b> |

## Übersicht Konsolidierungskreis 2024 auf Gesellschaftsbasis

| Gesellschaft  | Sitz    | Nominalkapital 2024 | Nominalkapital 2023 | Konzernanteil 2024 % | Konzernanteil 2023 % | Landeswährung 2024 | Landeswährung 2023 | Konsolidierungsart 2024 | Konsolidierungsart 2023 |
|---|---------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| CEE Immobilien GmbH   | A, Wien | N/A                 | 35.000              | N/A                  | 100                  | N/A                | EUR                | N/A                     | 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                      |
| German Property Invest Immobilien GmbH                          | A, Wien | 38.932              | 38.932              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.                     | A, Wien | 145.346             | 145.346             | 100                  | 100                  | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| AKIM Beteiligungen GmbH   | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 100                  | 100                  | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| SO Immobilienbeteiligungs GmbH                                  | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 100                  | 100                  | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| CEE Beteiligungen GmbH  | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 100                  | 100                  | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH                              | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | 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-Hotelerrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H. & Co. KG | A, Wien | 8.299.238           | 8.299.238           | 91,42                | 91,42                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H.          | A, Wien | 36.336              | 36.336              | 100                  | 100                  | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| Neutorgasse 2-8 Projektverwertungs GmbH                         | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 100                  | 100                  | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH                              | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 100                  | 100                  | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH                             | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 100                  | 100                  | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| QBC Management und Beteiligungen GmbH & Co KG                   | A, Wien | N/A                 | 35.000              | N/A                  | 35                   | N/A                | EUR                | N/A                     | E                       |
| QBC Management und Beteiligungen GmbH                           | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 35                   | 35                   | EUR                | EUR                | E                       | E                       |
| BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG                  | A, Wien | N/A                 | 4.342.202           | N/A                  | 23,6                 | N/A                | EUR                | N/A                     | E                       |
| S IMMO Property Invest GmbH                                     | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 100                  | 100                  | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| S IMMO Beteiligungen GmbH                                       | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 100                  | 100                  | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| S IMMO Property Eins GmbH                                       | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| S IMMO Property Vier GmbH                                       | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| S IMMO Property Fünf GmbH                                       | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| S IMMO Property Sechs GmbH                                      | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| S IMMO Property Sieben GmbH                                     | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| S IMMO Property Acht GmbH                                       | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| S IMMO Property Neun GmbH                                       | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| S IMMO Property Zehn GmbH                                       | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| S IMMO Property Elf GmbH  | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| S IMMO Property Zwölf GmbH                                      | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| Nusku Beteiligungsverwaltungs GmbH                              | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 100                  | 100                  | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| Nergal Immobilienverwertungs GmbH                               | A, Wien | 35.000              | 35.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| Nergal Immobilienverwertungs GmbH E58 & Co KG                   | A, Wien | 10.000              | 10.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |
| Nergal Immobilienverwertungs GmbH F3 & Co KG                    | A, Wien | N/A                 | 10.000              | N/A                  | 89,90                | N/A                | EUR                | N/A                     | VK                      |
| Nergal Immobilienverwertungs GmbH M3 & Co KG                    | A, Wien | 10.000              | 10.000              | 89,90                | 89,90                | EUR                | EUR                | VK                      | VK                      |

| Gesellschaft                                   | Sitz        | Nominal-kapital 2024 | Nominal-kapital 2023 | Konzern-anteil 2024 % | Konzern-anteil 2023 % | Landes-währung 2024 | Landes-währung 2023 | Konsoli-dierungs-art 2024 | Konsoli-dierungs-art 2023 |
|--|-------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| S IMMO Group Finance GmbH                      | A, Wien     | 35.000               | 35.000               | 100                   | 100                   | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| "Wienerberg City" Errichtungsges.m.b.H.        | A, Wien     | 1.816.821            | 1.816.821            | 100                   | 100                   | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| Bauteile C+D Errichtungsges.m.b.H.             | A, Wien     | 36.336               | 36.336               | 100                   | 100                   | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| Bauteile A+B Errichtungsges.m.b.H.             | A, Wien     | 36.336               | 36.336               | 100                   | 100                   | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| Projekt RDSF GmbH & Co KG                      | A, Wien     | 10.000               | N/A                  | 100                   | N/A                   | EUR                 | N/A                 | VK                        | N/A                       |
| ELTIMA PROPERTY COMPANY s. r. o.               | CZ, Prag    | N/A                  | 100.000              | N/A                   | 100                   | N/A                 | CZK                 | N/A                       | VK                        |
| REGA Property Invest s. r. o.                  | CZ, Prag    | 200.000              | 200.000              | 100                   | 100                   | CZK                 | CZK                 | VK                        | VK                        |
| CD Property s.r.o.                             | CZ, Prag    | 200.000              | 200.000              | 100                   | 100                   | CZK                 | CZK                 | VK                        | VK                        |
| CPI Office Prague, s.r.o.                      | CZ, Prag    | 2.000.000            | 2.000.000            | 100                   | 100                   | CZK                 | CZK                 | VK                        | VK                        |
| Lucemburská 46, a.s.                           | CZ, Prag    | 150.000.000          | 150.000.000          | 100                   | 100                   | CZK                 | CZK                 | VK                        | VK                        |
| ZET.office, a.s.                               | CZ, Prag    | 2.000.000            | 2.000.000            | 100                   | 100                   | CZK                 | CZK                 | VK                        | VK                        |
| SC Czech AHG, s.r.o.                           | CZ, Prag    | 10.000               | 10.000               | 100                   | 100                   | CZK                 | CZK                 | VK                        | VK                        |
| CPI Office Business Center, s.r.o.             | CZ, Prag    | 100.000              | 100.000              | 100                   | 100                   | CZK                 | CZK                 | VK                        | VK                        |
| Futurum KH Shopping, s.r.o.                    | CZ, Prag    | 200.000              | 200.000              | 100                   | 100                   | CZK                 | CZK                 | VK                        | VK                        |
| Projekt Zlatý Anděl, s.r.o.                    | CZ, Prag    | 400.000              | 400.000              | 100                   | 100                   | CZK                 | CZK                 | VK                        | VK                        |
| CPI Shopping MB, a.s.                          | CZ, Prag    | 4.000.000            | 4.000.000            | 100                   | 100                   | CZK                 | CZK                 | VK                        | VK                        |
| Baudry Beta, a.s.                              | CZ, Prag    | 2.200.000            | N/A                  | 100                   | N/A                   | CZK                 | N/A                 | VK                        | N/A                       |
| CPI Národní, s.r.o                             | CZ, Prag    | 100.000              | N/A                  | 100                   | N/A                   | CZK                 | N/A                 | VK                        | N/A                       |
| CPI Shopping Teplice, a.s.                     | CZ, Prag    | 4.000.000            | N/A                  | 100                   | N/A                   | CZK                 | N/A                 | VK                        | N/A                       |
| Marissa Tau, a.s.                              | CZ, Prag    | 4.000.000            | N/A                  | 100                   | N/A                   | CZK                 | N/A                 | VK                        | N/A                       |
| Na Poříčí, a.s.                                | CZ, Prag    | 66.975.000           | N/A                  | 100                   | N/A                   | CZK                 | N/A                 | VK                        | N/A                       |
| Farhan a.s.                                    | CZ, Prag    | 130.540.000          | N/A                  | 100                   | N/A                   | CZK                 | N/A                 | VK                        | N/A                       |
| Lützwow-Center GmbH                            | D, Berlin   | N/A                  | 25.000               | N/A                   | 89,90                 | N/A                 | EUR                 | N/A                       | VK                        |
| Ikaruspark GmbH                                | D, Berlin   | 25.000               | 25.000               | 89,90                 | 89,90                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| S IMMO Germany GmbH                            | D, Berlin   | 25.000               | 25.000               | 89,90                 | 89,90                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| S Immo Geschäftsimmobilien GmbH                | D, Berlin   | N/A                  | 25.000               | N/A                   | 89,90                 | N/A                 | EUR                 | N/A                       | VK                        |
| Markt Carree Halle Immobilien GmbH             | D, Berlin   | 25.000               | 25.000               | 89,90                 | 89,90                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| Tölz Immobilien GmbH                           | D, Berlin   | N/A                  | 25.000               | N/A                   | 89,67                 | N/A                 | EUR                 | N/A                       | VK                        |
| SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH | D, Berlin   | 25.000               | 25.000               | 89,90                 | 89,90                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG    | D, Berlin   | 100.000              | 100.000              | 85,32                 | 85,32                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH               | D, Berlin   | 750.000              | 750.000              | 89,67                 | 89,67                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| Maior Domus Hausverwaltungs GmbH               | D, Berlin   | 25.000               | 25.000               | 89,90                 | 89,90                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| SIAG Property I GmbH                           | D, Berlin   | 25.000               | 25.000               | 89,90                 | 89,90                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| SIAG Property II GmbH                          | D, Berlin   | 25.000               | 25.000               | 89,90                 | 89,90                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| S IMMO Berlin I GmbH                           | D, Berlin   | 25.000               | 25.000               | 89,90                 | 89,90                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| S IMMO Berlin II GmbH                          | D, Berlin   | N/A                  | 25.000               | N/A                   | 89,90                 | N/A                 | EUR                 | N/A                       | VK                        |
| S IMMO Berlin III GmbH                         | D, Berlin   | N/A                  | 25.000               | N/A                   | 83,61                 | N/A                 | EUR                 | N/A                       | VK                        |
| S IMMO Berlin V GmbH                           | D, Berlin   | 25.000               | 25.000               | 89,90                 | 89,90                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| S IMMO Berlin VI GmbH                          | D, Berlin   | 25.000               | 25.000               | 89,90                 | 89,90                 | EUR                 | EUR                 | VK                        | VK                        |
| S IMMO Berlin Finance GmbH                     | D, Berlin   | 25.000               | 25.000               | 89,90                 | 89,90                 | 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            | 4.000.000            | 100                   | 100                   | HUF                 | HUF                 | VK                        | VK                        |

| Gesellschaft  | Sitz           | Nominal-<br>kapital<br>2024 | Nominal-<br>kapital<br>2023 | Konzern-<br>anteil<br>2024<br>% | Konzern-<br>anteil<br>2023<br>% | Landes-<br>wäh-<br>rung<br>2024 | Landes-<br>wäh-<br>rung<br>2023 | Konsoli-<br>dierungs-<br>art<br>2024 | Konsoli-<br>dierungs-<br>art<br>2023 |
|---|----------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 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                   | 6.674.082                   | 89,90                           | 89,90                           | HUF                             | HUF                             | VK                                   | VK                                   |
| S IMMO APM Hungary Kft.                                 | H, Budapest    | 20.000.000                  | 20.000.000                  | 100                             | 100                             | HUF                             | HUF                             | VK                                   | VK                                   |
| Essence Garden Kft.                                     | H, Budapest    | 5.000.000                   | 5.000.000                   | 100                             | 100                             | HUF                             | HUF                             | VK                                   | VK                                   |
| Váci 113 Offices B Hungary Kft.                         | H, Budapest    | 6.000.000                   | 6.000.000                   | 100                             | 100                             | HUF                             | HUF                             | VK                                   | VK                                   |
| Talent Ágazati Képzőközpont Nonprofit Kft.              | H, Budapest    | 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                   | 3.000.000                   | 100                             | 100                             | HUF                             | HUF                             | VK                                   | VK                                   |
| BC 99 Office Park Kft.                                  | H, Budapest    | 280.640.000                 | 280.640.000                 | 100                             | 100                             | HUF                             | HUF                             | VK                                   | VK                                   |
| Arena Corner Kft.                                       | H, Budapest    | 4.000.000                   | 4.000.000                   | 100                             | 100                             | HUF                             | HUF                             | VK                                   | VK                                   |
| Átrium Park Kft.  | H, Budapest    | 6.010.000                   | 6.010.000                   | 100                             | 100                             | HUF                             | HUF                             | VK                                   | VK                                   |
| Andrássy Real Kft.                                      | H, Budapest    | 12.030.000                  | 12.030.000                  | 100                             | 100                             | HUF                             | HUF                             | VK                                   | VK                                   |
| SOCIETATE DEZVOLTARE COMER-<br>CIAL SUDULUI (SDCS) SRL  | RO, Bukarest   | 157.642.390                 | 157.642.390                 | 100                             | 100                             | RON                             | RON                             | VK                                   | VK                                   |
| VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL                           | RO, Bukarest   | 18.852.144                  | 18.852.144                  | 100                             | 100                             | RON                             | RON                             | VK                                   | VK                                   |
| DUAL CONSTRUCT INVEST SRL                               | RO, Bukarest   | 23.732.000                  | 23.732.000                  | 100                             | 100                             | RON                             | RON                             | VK                                   | VK                                   |
| S IMMO APM ROMANIA S.R.L.                               | RO, Bukarest   | 500.000                     | 500.000                     | 100                             | 100                             | RON                             | RON                             | VK                                   | VK                                   |
| SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L.                           | RO, Bukarest   | 11.793.400                  | 11.793.400                  | 100                             | 100                             | RON                             | RON                             | VK                                   | VK                                   |
| SPC DELTA PROPERTY DEVELOP-<br>MENT COMPANY SRL         | RO, Bukarest   | 13.792.510                  | 13.792.510                  | 100                             | 100                             | RON                             | RON                             | VK                                   | VK                                   |
| SPC SIGMA PROPERTY DEVELOP-<br>MENT COMPANY SRL         | RO, Bukarest   | 13.255.000                  | 13.255.000                  | 100                             | 100                             | RON                             | RON                             | VK                                   | VK                                   |
| EXPO BUSINESS PARK S.R.L.                               | RO, Bukarest   | 41.030.020                  | 83.534.400                  | 100                             | 100                             | RON                             | RON                             | VK                                   | VK                                   |
| Galvániho Business Centrum, s. r. o.                    | SK, Bratislava | 6.639                       | 6.639                       | 100                             | 100                             | EUR                             | EUR                             | VK                                   | VK                                   |
| GALVÁNIHO 2, s. r. o.                                   | SK, Bratislava | 6.639                       | 6.639                       | 100                             | 100                             | EUR                             | EUR                             | VK                                   | VK                                   |
| IPD – International Property Develop-<br>ment, s. r. o. | SK, Bratislava | 33.194                      | 33.194                      | 60                              | 60                              | EUR                             | EUR                             | E                                    | E                                    |
| SIAG Fachmarktzentren, s. r. o.                         | SK, Bratislava | 6.639                       | 6.639                       | 100                             | 100                             | EUR                             | EUR                             | VK                                   | VK                                   |
| SIAG Hotel Bratislava, s. r. o.                         | SK, Bratislava | 6.639                       | 6.639                       | 100                             | 100                             | EUR                             | EUR                             | VK                                   | VK                                   |
| GALVÁNIHO 4, s. r. o.                                   | SK, Bratislava | 33.195                      | 33.195                      | 100                             | 100                             | EUR                             | EUR                             | VK                                   | VK                                   |
| SIAG Multipurpose Center, s. r. o.                      | SK, Bratislava | 6.639                       | 6.639                       | 100                             | 100                             | EUR                             | EUR                             | VK                                   | VK                                   |
| Savska 32 d.o.o.  | HR, Zagreb     | N/A                         | 2.650                       | N/A                             | 100                             | N/A                             | EUR                             | N/A                                  | VK                                   |
| S IMMO Croatia d.o.o.                                   | HR, Zagreb     | 9.280                       | 9.280                       | 100                             | 100                             | EUR                             | EUR                             | VK                                   | VK                                   |
| Zagrebtower d.o.o.                                      | HR, Zagreb     | N/A                         | 2.036.890                   | N/A                             | 100                             | N/A                             | EUR                             | N/A                                  | VK                                   |

### 2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochterunternehmen sowie nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wird die funktionale Währung anhand des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist, bestimmt. Eine wesentliche Determinante ist hierbei jene Währung, in der der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren- und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird. Wenn die funktionale Währung eines Tochterunternehmens nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zu Grunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt.

Für den überwiegenden Teil der in Rumänien und Ungarn tätigen Tochterunternehmen und bei zwei tschechischen 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.

In Kroatien wurde mit 01.01.2023 der Euro eingeführt.

Bei einem in Rumänien und zwei in Ungarn tätigen Tochterunternehmen entspricht die funktionale Währung der Landeswährung. Auch bei den seit 2023 neu erworbenen tschechischen Tochterunternehmen bzw. bei dem neu gegründeten tschechischen Tochterunternehmen entspricht die funktionale Währung der Landeswährung. Bei denjenigen Gesellschaften der S IMMO Gruppe, bei denen die Landeswährung der funktionalen Währung entspricht, erfolgt die Umrechnung von der funktionalen Währung in die Konzernberichtswährung gemäß IAS 21 wie folgt:

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

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

|                          | <b>Tschechien<br/>CZK</b> | <b>Ungarn<br/>HUF</b> | <b>Bulgarien<br/>BGN</b> | <b>Rumänien<br/>RON</b> |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
| Stichtagskurs 31.12.2024 | 25,185                    | 411,350               | 1,956                    | 4,974                   |
| Durchschnittskurs 2024   | 25,156                    | 397,068               | 1,956                    | 4,975                   |
| Stichtagskurs 31.12.2023 | 24,724                    | 382,800               | 1,956                    | 4,976                   |
| Durchschnittskurs 2023   | 23,982                    | 382,135               | 1,956                    | 4,951                   |

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt oder Bewertungszeitpunkt bei Neubewertungen in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen sowie aus der Umrechnung zum Stichtagskurs von in Fremdwährung geführten monetären Vermögenswerten und Schulden resultieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### 2.4. Aufgegebener Geschäftsbereich: Segment Deutschland

Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG haben im zweiten Quartal 2024 entschieden, sich sukzessive aus dem deutschen Markt zurückzuziehen. In diesem Zusammenhang prüft die Gesellschaft Einzel- und Portfolio-Verkäufe. Beim Segment Deutschland handelt es sich um einen wesentlichen geografischen Geschäftsbereich. Zum 31.12.2024 erfüllten alle zum Stichtag noch nicht veräußerten Immobilien in Deutschland die Kriterien gemäß IFRS 5 und werden entsprechend als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und zusammen mit den bereits veräußerten deutschen Vermögenswerten und Schulden als aufgegebener Geschäftsbereich dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–12/2024 als auch in der Vergleichsperiode 01–12/2023 in einer separaten Zeile dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der S IMMO bleiben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt. Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

| in TEUR  | 2024           | 2023<br>angepasst |
|--|----------------|-------------------|
| <b>Erlöse</b>  |                |                   |
| Mieterlöse   | 20.401         | 38.855            |
| Betriebskostenerlöse   | 5.765          | 10.052            |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung  | 0              | 0                 |
|  | <b>26.166</b>  | 48.907            |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>   | <b>1.145</b>   | 2.423             |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung  | -14.621        | -23.540           |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung   | 0              | 0                 |
| <b>Bruttoergebnis</b>  | <b>12.690</b>  | 27.790            |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien  | 341.224        | 589.155           |
| Buchwerte veräußerter Immobilien   | -341.224       | -589.155          |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>   | <b>0</b>       | 0                 |
| Verwaltungsaufwand   | -11.115        | -10.188           |
| <b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b> | <b>1.575</b>   | 17.602            |
| Abschreibungen   | -118           | -150              |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung   | -70.498        | -118.458          |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>   | <b>-69.041</b> | -101.006          |
| Finanzierungsaufwand   | 4.790          | -2.936            |
| Finanzierungsertrag  | 84             | 34                |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen  | 0              | 0                 |
| <b>Finanzergebnis</b>  | <b>4.874</b>   | -2.902            |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>  | <b>-64.167</b> | -103.908          |
| <b>Ertragsteuern</b>   | <b>4.811</b>   | 7.381             |
| <b>Jahresergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>                                      | <b>-59.356</b> | <b>-96.527</b>    |
| davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar                                   | -63.273        | -87.323           |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar   | 3.917          | -9.204            |

Für die Vergleichsperiode 2023 ergeben sich daraus folgende Anpassungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

| in TEUR  | 2023<br>wie berichtet | Änderung       | 2023<br>angepasst |
|--|-----------------------|----------------|-------------------|
| <b>Erlöse</b>  |                       |                |                   |
| Mieterlöse   | 202.646               | -38.855        | 163.791           |
| Betriebskostenerlöse   | 63.792                | -10.052        | 53.740            |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung  | 70.023                | 0              | 70.023            |
|  | 336.461               | -48.907        | 287.554           |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>   | 4.210                 | -2.423         | 1.787             |
| <b>Aufwand</b>   |                       |                |                   |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung  | -108.675              | 23.540         | -85.135           |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung   | -52.744               | -0             | -52.744           |
| <b>Bruttoergebnis</b>  | 179.252               | -27.790        | 151.461           |
| <b>Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien</b>   | 682.395               | -589.155       | 93.240            |
| Buchwerte veräußerter Immobilien   | -682.395              | 589.155        | -93.240           |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>   | 0                     | 0              | 0                 |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>  | -36.618               | 10.188         | -26.430           |
| <b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b> | 142.634               | -17.602        | 125.032           |
| <b>Abschreibungen</b>  | -9.205                | 150            | -9.055            |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienbewertung</b>  | -109.343              | 118.458        | 9.115             |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>   | 24.086                | 101.006        | 125.092           |
| <b>Finanzierungsaufwand</b>  | -80.783               | 2.936          | -77.847           |
| <b>Finanzierungsertrag</b>   | 8.641                 | -34            | 8.606             |
| <b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>   | 1.701                 | 0              | 1.701             |
| <b>Finanzergebnis</b>  | -70.441               | 2.902          | -67.539           |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>  | -46.355               | 103.907        | 57.553            |
| <b>Ertragsteuern</b>   | 4.956                 | -7.381         | -2.425            |
| <b>Jahresergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>                                     | <b>-41.399</b>        | <b>96.527</b>  | <b>55.127</b>     |
| <b>Jahresergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>                                      | <b>0</b>              | <b>-96.527</b> | <b>-96.527</b>    |
| <b>Jahresergebnis</b>  | <b>-41.399</b>        | <b>-0</b>      | <b>-41.400</b>    |
| davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar                                   | -32.195               | 0              | -32.195           |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar   | -9.204                | 0              | -9.204            |

In der Konzerngeldflussrechnung der S IMMO bleiben Transaktionen und Zahlungsströme zwischen dem aufgegebenen und dem fortgeführten Geschäftsbereich eliminiert. Die Konzerngeldflussrechnung des aufgegebenen Geschäftsbereichs stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

| in TEUR  | 2024           | 2023<br>angepasst |
|--|----------------|-------------------|
| Operativer Cashflow                                    | -4.356         | 16.081            |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                 | 298.072        | 473.047           |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                | -62.019        | -167.650          |
| <b>Nettocashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b> | <b>231.697</b> | <b>321.478</b>    |

Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden des Segments Deutschland, welches als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde, setzt sich zum 31.12.2024 wie folgt zusammen:

#### Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (aus aufgegebenem Geschäftsbereich Segment Deutschland)

| in TEUR  | 31.12.2024     |
|--|----------------|
| Vermietete Immobilien                          | 97.867         |
| Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke | 42.972         |
| Latente Steuern                                | 33             |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen     | 66             |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte            | 7.896          |
| Andere Vermögenswerte                          | 42             |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente   | 3.641          |
|  | <b>152.517</b> |

#### Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (aus aufgegebenem Geschäftsbereich Segment Deutschland)

| in TEUR  | 31.12.2024   |
|--|--------------|
| Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten    | 1            |
| Latente Steuern                                  | 3.884        |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten           | 1.188        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 119          |
| Andere Verbindlichkeiten                         | 343          |
|  | <b>5.535</b> |

Finanzverbindlichkeiten des Segments Deutschland in Höhe von TEUR 9.898 werden gemäß Vereinbarung vom bisherigen Eigentümer S IMMO AG im Zuge der Veräußerung getilgt und sind daher nicht unter den Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen.

## 2.5. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

### 2.5.1. Neue und geänderte Standards, die im Jahr 2024

#### Anwendung finden

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2024 erstmals angewendet:

| Standard  | Inhalt  | Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU) | Pflicht zur Anwendung für die S IMMO | Auswirkungen auf die S IMMO |
|---|---|---|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b> |   |   |                                      |                             |
| IAS 1   | Änderungen an IAS 1 – Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig           | 23.01.2020<br>(19.12.2023)                            | 01.01.2024                           | Nein                        |
| IAS 1   | Änderungen an IAS 1 – Langfristige Schulden mit Covenants                               | 31.10.2022<br>(19.12.2023)                            | 01.01.2024                           | Ja                          |
| IFRS 16   | Änderungen an IFRS 16 – Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-lease-back-Transaktion | 22.09.2022<br>(20.11.2023)                            | 01.01.2024                           | Nein                        |
| IAS 7 und IFRS 7                                    | Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 – Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen                 | 25.05.2023<br>(15.05.2024)                            | 01.01.2024                           | Nein                        |

#### IAS 1: Änderungen an IAS 1 – Langfristige Schulden mit Covenants

Durch die Änderungen wird klargestellt, dass nur Covenants, die ein Unternehmen am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllen muss, die Klassifizierung beeinflussen. Allerdings muss ein Unternehmen im Anhang Informationen offenlegen, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, das Risiko zu verstehen, dass langfristige Schulden mit Covenants, die nach dem Abschlussstichtag überprüft werden, innerhalb von zwölf Monaten rückzahlbar werden könnten.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung. Die zusätzlich erforderlichen Anhangsangaben wurden entsprechend aufgenommen (siehe Kapitel 5.2.2.)

Die weiteren in der Tabelle dargestellten Änderungen zu Standards und Interpretationen („Änderungen an IAS 1 – Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig“, „Änderungen an IFRS 16 – Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-lease-back-Transaktion“ sowie „Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 – Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen“) haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### 2.5.2. Standards, Interpretationen und Änderungen zu publizierten Standards, die 2024 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und nicht vorzeitig angewendet wurden

Es wurden folgende Standards und Interpretationen eingeführt oder geändert, welche jedoch für das Geschäftsjahr 2024 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht geplant.

| Standard  | Inhalt   | Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU) | Pflicht zur Anwendung für die S IMMO | Auswirkungen auf die S IMMO |
|---|--|---|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b> |  |   |                                      |                             |
| IAS 21  | Änderungen an IAS 21 – Mangel an Umtauschbarkeit | 15.08.2023<br>(12.11.2024)                            | 01.01.2025                           | Nein                        |

Die Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO Group haben.

| Standard  | Inhalt   | Veröffentlicht durch das IASB (noch nicht übernommen von der EU) | Pflicht zur Anwendung für die S IMMO | Auswirkungen auf die S IMMO |
|---|--|--|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Neue Standards und Interpretationen</b>          |  |  |                                      |                             |
| IFRS 18   | Darstellung und Angaben im Abschluss   | 09.04.2024   | 01.01.2027                           | Ja                          |
| IFRS 19   | Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben  | 09.05.2024   | 01.01.2027                           | Nein                        |
| <b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b> |  |  |                                      |                             |
| IFRS 9 und IFRS 7                                   | Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 – Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten | 30.05.2024   | 01.01.2026                           | Nein                        |
| Jährliche Verbesserungen – Ausgabe 11               | IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7  | 18.07.2024   | 01.01.2026                           | Nein                        |
| IFRS 9 und IFRS 7                                   | Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 – Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität                     | 18.12.2024   | 01.01.2026                           | Nein                        |

### IFRS 18 Darstellung und Offenlegung in Abschlüssen

Dies ist der neue Standard zur Darstellung und Offenlegung in Abschlüssen, der IAS 1 ersetzt, wobei der Schwerpunkt auf der Aktualisierung der Gewinn- und Verlustrechnung liegt.

Die wichtigsten neuen Konzepte, die in IFRS 18 eingeführt werden, betreffen folgende Punkte:

- die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung mit definierten Zwischensummen;
- die Anforderung, die nützlichste Gliederungszusammenfassung für die Darstellung der Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu bestimmen
- vorgeschriebene Angaben in einer einzigen Erläuterung innerhalb des Abschlusses für bestimmte Gewinn- oder Verlustkennzahlen, die außerhalb des Abschlusses eines Unternehmens ausgewiesen werden (d. h. vom Management definierte Leistungskennzahlen); und
- erweiterte Grundsätze zur Aggregation und Disaggregation, die für die Primärrechnungen und den Anhang im Allgemeinen gelten

Hinsichtlich IFRS 18 wird davon ausgegangen, dass die Anwendung des neuen Standards wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben wird, insbesondere was die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft. Die Auswirkungen auf den Konzern werden aktuell noch evaluiert.

Die übrigen für die S IMMO Group voraussichtlich anwendbaren Änderungen an Standards werden evaluiert und mit dem Datum der voraussichtlichen Anwendungspflicht angewendet. Es wird davon ausgegangen, dass die noch nicht angewendeten neuen bzw. geänderten Standards mit Ausnahme von IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss – voraussichtlich keine

wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der S IMMO Group haben werden.

## 2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

### 2.6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Wertansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt branchenüblich nach dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts (fair value model). Die Gruppe stuft Immobilien, die zur Erzielung von Miet- und Pächterträgen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, sowie unbebaute Grundstücke als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ein. Nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40 fallen Immobilien, die zum Verkauf erworben wurden, vom Unternehmen selbst genutzt werden oder nach erfolgter Entwicklung verkauft werden sollen und in den Anwendungsbereich von IAS 2 fallen.

Durch die Anwendung des Zeitwertmodells werden das Immobilienvermögen sowie die Grundstücke zum jeweiligen Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die daraus entstehenden Veränderungen zum Buchwert vor Neubewertung werden erfolgswirksam im Ergebnis aus der Immobilienbewertung erfasst.

Die Diversität der mit dem beizulegenden Zeitwert erfassten Immobilien erfordert eine sorgfältige Auswahl der jeweils passenden Bewertungsmethode sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl, bei der Faktoren wie Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld und Bauqualität Berücksichtigung finden.

Kosten der laufenden Instandhaltung werden sofort im Gewinn oder Verlust erfasst. Zur Aktivierung kommt es dann, wenn sich aus den Ausgaben ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

### 2.6.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die von der S IMMO Gruppe selbst betrieben werden. Der Geschäftsbereich dieser Hotels umfasst die Zimmervermietung sowie die Gastronomie. Die Hotels werden großteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der S IMMO Gruppe liegt. Daher fallen derartige Hotels nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und sind als Sachanlagen gemäß IAS 16 zu behandeln.

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien (selbst betriebenen Hotels) und des sonstigen Sachanlagevermögens erfolgt nach dem Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16. Dementsprechend werden die Immobilien zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfasst und diese in den Folgejahren um planmäßige Abschreibungen sowie etwaige Wertminderungen (siehe 2.6.5.1.) reduziert. Wesentliche Komponenten, die unterschiedliche Nutzungsdauern haben, werden separat bilanziert und abgeschrieben.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts oder – sofern einschlägig – als separater Vermögenswert erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern daraus zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten zuverlässig ermittelt werden können. Der Buchwert der Teile, die ersetzt wurden, wird ausgebucht. Aufwendungen für Reparaturen und Wartungen, die keine wesentliche Ersatzinvestition darstellen (day-to-day servicing), werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Gewinne und Verluste aus Abgängen von Sachanlagen werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und den Buchwerten ermittelt und, sofern es sich um Immobilien handelt, unter dem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Diese beträgt für:

|  | Nutzungsdauer in Jahren |     |
|--|-------------------------|-----|
|  | von                     | bis |
| Selbst betriebene Hotels/Gebäude                       | 5                       | 30  |
| Sonstige Sachanlagen/Maschinen und maschinelle Anlagen | 3                       | 9   |

### 2.6.3. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte stellen nach IAS 38 identifizierbare, nicht monetäre Vermögenswerte ohne physische Substanz dar. Die Ansatzkriterien für immaterielle Vermögenswerte sind Identifizierbarkeit, Verfügungsmacht über den Vermögenswert, künftiger wirtschaftlicher Nutzen, die Zurechenbarkeit des Nutzenzuflusses auf den immateriellen Vermögenswert und eine verlässliche Ermittlung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Bei den immateriellen Vermögenswerten der S IMMO handelt es sich im Wesentlichen um Software.

### 2.6.4. Finanzinstrumente

#### 2.6.4.1. Originäre Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe teilt ihre Finanzinstrumente entsprechend IFRS 9 in folgende Kategorien ein:

#### Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI)

Diese Kategorie umfasst Eigenkapitalinstrumente, die nicht zum Handel gehalten werden und für welche die S IMMO das Wahlrecht zur Bilanzierung im sonstigen Ergebnis gewählt hat. Das Wahlrecht kann nur beim erstmaligen Ansatz gewählt werden und ist unwiderruflich, besteht aber für jeden Vermögenswert separat. Die S IMMO bewertet eine Beteiligung erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert.

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

In dieser Kategorie sind Eigenkapitalinstrumente erfasst, welche nicht zum Handel gehalten werden und für welche die FVOCI-Option nicht angewandt wurde. Es handelt sich hierbei um Anteile an nicht konsolidierten Gesellschaften.

#### Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

Finanzielle Vermögenswerte, die keine Eigenkapitalinstrumente sind und das SPPI-Kriterium erfüllen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die Zielsetzung des Geschäftsmodells darin besteht, den finanziellen Vermögenswert

zu behalten und die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen. Zinserträge, Impairments und Fremdwährungseffekte sowie Gewinne und Verluste aus dem Abgang sind für diese Kategorie in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

#### Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten der S IMMO sind mehrheitlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Derivate sind zum beizulegenden Zeitwert – angepasst um CVA/DVA – bewertet.

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

- Beteiligungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Anleiheverbindlichkeiten
- Sonstige Finanzverbindlichkeiten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Bei Finanzvermögen, für das kein aktiver Markt besteht, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts durch Anwendung von Bewertungsmodellen. Diese umfassen die Herleitung des beizulegenden Zeitwerts aus aktuellen Transaktionen von ähnlichen Finanzinstrumenten, aus Barwerten künftiger Zahlungsströme (Discounted-Cashflow-Modelle) oder mit Hilfe von mathematischen Rechenmodellen.

#### 2.6.4.2. Derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung

Die S IMMO Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinscaps und Zinsswaps), um das bestehende Zinsrisiko zu steuern. Die derivativen Finanzinstrumente werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. In geringem betraglichen Ausmaß wurden entsprechende Anpassungen für CVA/DVA (Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment) bei der Derivatbewertung vorgenommen.

Der Geschäftszweck der S IMMO Gruppe umfasst den Kauf und die Entwicklung von Immobilien, um aus Vermietung bzw. späteren Verkäufen per saldo positive Cashflows zu erzielen. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von langfristigen Fremdkapital in Form von Hypothekarkrediten bzw. sonstigen Finanzverbindlichkeiten. Im Wesentlichen werden variabel verzinsten Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, üblicherweise der Drei-Monats-EURIBOR, gekoppelt ist, abgeschlossen.

Die Risikomanagementstrategie der S IMMO Gruppe ist die Absicherung des Zinsänderungsrisikos (d. h. die Variabilität des Basiszinssatzes) mittels gegenläufiger Derivatgeschäfte, um fixe Zahlungsströme zu zahlen und somit Immobilienprojekte langfristig besser kalkulierbar zu machen. Das Ziel des Cashflow-Hedgings in der S IMMO Gruppe besteht in der Absicherung von Zinszahlungen aus variabel verzinsten Krediten durch das Eingehen entsprechender Zinsderivate.

#### Gesichertes Risiko

Das gesicherte Zinsrisiko ist ein liquider Marktzinssatz, nämlich der EURIBOR. Der EURIBOR ist ein identifizierbarer und gesondert bewertbarer Teil des Zinsrisikos von zinstragenden finanziellen Verbindlichkeiten.

#### Sicherungsinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die auf Grund der den Grundgeschäften gegenläufigen Positionen die erwarteten Veränderungen der Cashflows, insbesondere auf Grund der Änderung des Zinsniveaus, in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente (Hedging Instruments) werden derzeit Zinsswaps eingesetzt. Zum Stichtag 31.12.2024 wurde für Zinsswaps mit einem Nominale von TEUR 570.154 (31.12.2023: TEUR 724.781) 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 2024 wurden Ineffektivitäten erfolgswirksam erfasst.

Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Cashflow-Hedge nicht mehr gegeben sind. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Derivatbewertungseffekte inklusive latenter Steuern in Höhe von TEUR -6.236 (2023: TEUR -1.736) vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

Um die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Cashflow-Hedge zu erfüllen, dokumentiert die S IMMO Gruppe bei Abschluss des Derivatgeschäfts/der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel ihres Risikomanagements sowie die zu Grunde liegende Strategie bei Abschluss von Sicherungsgeschäften. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird grundsätzlich anhand einer prospektiven Effektivitätsmessung beurteilt. Sofern ein Critical Terms Match besteht, ist mit keinen wesentlichen Ineffektivitäten aus der Sicherungsbeziehung zu rechnen.

## 2.6.5. Wertminderungen von Vermögenswerten

### 2.6.5.1. Nichtfinanzielle Vermögenswerte

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung wird für das selbst genutzte Immobilienvermögen (derzeit handelt es sich hierbei um Hotelimmobilien), die sonstigen Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte gemäß IAS 36 der erzielbare Betrag ermittelt. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und Nutzungswert.

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Betrag, der durch den Verkauf des Vermögenswerts in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Parteien erzielt werden könnte.

Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswerts und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Liegt der erzielbare Betrag unter dem für diesen Gegenstand angesetzten Buchwert, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert, welche erfolgswirksam erfasst wird.

Der Wertminderungstest für Hotels erfolgt zweistufig und entsprechend den Regelungen des IAS 36. In einem ersten Schritt wird der Buchwert mit dem beizulegenden Zeitwert des Hotels verglichen. Liegt der Buchwert über dem beizulegenden Zeitwert, wird hinterfragt, ob der Nutzungswert des Hotels wesentlich von diesem beizulegenden Zeitwert abweicht. Ist dies nicht der Fall, so wird der Buchwert auf den beizulegenden Zeitwert entsprechend abgeschrieben. Zum 31.12.2024 liegen die durch externe Bewertungsgutachten ermittelten beizulegenden Zeitwerte der Hotels deutlich über den jeweiligen Buchwerten.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung auf den neuen erzielbaren Betrag, maximal aber bis zur Höhe der fortgeschriebenen, ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertminderung und keine Wertaufholung.

### 2.6.5.2. Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe überprüft für alle finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme derjenigen, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert beurteilt werden, zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anzeichen dafür bestehen, dass ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten wertgemindert sein könnte.

Gemäß dem Wertminderungsmodell nach IFRS 9 werden Wertminderungen für Schuldinstrumente auf Basis erwarteter Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) erfasst. Diese Regelung

gilt für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, Leasingforderungen, Kreditzusagen und bestimmte Finanzgarantien.

Das Ausfallrisiko ist das Risiko von finanziellen Verlusten, falls ein Kunde oder die Vertragspartei eines Finanzinstruments seinen bzw. ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist. Zu den Indikatoren, wonach nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist, zählen unter anderem das Versäumnis eines Schuldners, sich zu einem Rückzahlungsplan gegenüber dem Konzern zu verpflichten, und das Versäumnis, für eine Periode von mehr als 365 Tagen Zahlungsverzug vertragliche Zahlungen zu leisten.

Für in der Kategorie FVOCI erfasste Eigenkapitalinstrumente werden Wertschwankungen im sonstigen Ergebnis erfasst.

### 2.6.6. Andere Vermögenswerte

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

### 2.6.7. Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung. Für Bankguthaben wurde auf Grund auf dem Markt beobachtbarer Ausfallwahrscheinlichkeiten zum 31.12.2024 eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 9 (31.12.2023: TEUR 34) erfasst.

### 2.6.8. Steuern

Die einzelnen Gesellschaften bilden Verbindlichkeiten für die geschuldeten laufenden Steuern.

Gemäß IAS 12 werden auf die temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld im konsolidierten Abschluss und den entsprechenden steuerlichen Buchwerten latente Steuern berechnet. Für das Immobilienvermögen wurden grundsätzlich passive Steuerlatenzen im vollen Umfang angesetzt. Nicht angesetzt werden Steuerlatenzen im Zusammenhang mit dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das Ergebnis nach IFRS noch das steuerpflichtige Ergebnis beeinflusst. Dies betrifft insbesondere den Erwerb von Immobilienbesitzgesellschaften, die keinen Unternehmenserwerb nach IFRS 3 darstellen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwertbarkeit wurden nach Einschätzung der Geschäftsleitung aktive Steuerlatenzen auf Verlustvorträge angesetzt. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden angesetzt, wenn hinreichend passive latente Steuern vorhanden sind und davon auszugehen ist, dass die künftige Verringerung sowohl der passiven Steuerlatenz auf Immobilien als auch der aktiven Steuerlatenz auf Verlustvorträge zeitlich kongruent erfolgen wird. Darüber hinausgehende aktive latente Steuern basieren auf dem Ergebnis einer Steuerplanung mit einem Planungshorizont von maximal fünf Jahren. Latente Steuern werden mit dem am Abschlussstichtag geltenden Steuersatz oder bei bereits beschlossenen Gesetzesänderungen mit dem zukünftig geltenden Steuersatz berechnet.

Latente Steueransprüche werden nur dann mit latenten Steuer-schulden innerhalb eines Steuersubjekts saldiert, wenn dieses ein gesetzlich einklagbares Recht zur Aufrechnung von Steuerforderungen und -verbindlichkeiten besitzt und sich die latenten Steuern auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde gegen dasselbe Steuersubjekt erhoben werden. Saldierungen werden innerhalb der Steuergruppe Österreich vorgenommen.

### 2.6.9. Leasingverhältnisse

Der Konzern mietet im Wesentlichen Immobilien zur Weitervermietung (inklusive Grundstücke mit Baurechten). Mietverträge werden in der Regel für feste Zeiträume abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen haben. Zum Stichtag 31.12.2024 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 Finanzierungs-

aufwendungen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst, sodass sich für jede Periode ein periodischer Zinssatz auf den Restbetrag der Verbindlichkeit ergibt. Nutzungsrechte, die nicht den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurechenbar sind, werden linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer des zu Grunde liegenden Vermögenswerts und Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben. Sollte der Vertrag eine Kaufoption beinhalten, deren Ausübung wahrscheinlich ist, oder handelt es sich um einen Vertrag, bei dem am Ende der Laufzeit des Leasingvertrags das Eigentum am zu Grunde liegenden Vermögenswert übergeht, wird das Nutzungsrecht linear über die Nutzungsdauer des zu Grunde liegenden Vermögenswerts abgeschrieben. Baurechte werden analog zu den Immobilien gemäß IFRS 16.34 „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ klassifiziert und somit zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Des Weiteren bestehen Leasingverträge über Gebäude, die selbst genutzt werden. Die daraus resultierenden Nutzungsrechte werden in der Bilanzposition „selbst genutzte Immobilien“ ausgewiesen und 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 Grun-

de liegenden Vermögenswerts in den in der Leasingvereinbarung verlangten Zustand entstehen.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert (EUR 5.000) zu Grunde liegen, werden als Aufwand im Gewinn oder Verlust erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten. Betragliche Auswirkungen von geringfügigen und kurzfristigen Leasingverhältnissen auf den Konzern sind unter 5.4. Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer beschrieben.

## 2.6.10. Erlöse

### 2.6.10.1. Mieterlöse

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

### 2.6.10.2. Betriebskostenerlöse

Betriebskostenerlöse fallen für die Weiterverrechnung von Betriebskosten an die Bestandsmieter an und umfassen Erlöse für die Weiterverrechnung von Strom, Gebäudereinigung und Ähnlichem. Die Zusammensetzung der angefallenen und verrechenbaren Betriebskosten variiert typischerweise je nach Nutzungsart und Jurisdiktion. Die Betriebskosten werden monatlich vorgeschrieben und zeitanteilig als Umsatzerlös erfasst.

### 2.6.10.3. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung umfassen im Wesentlichen die Erlöse aus Zimmervermietung und Erlöse aus dem Gastronomiebereich. Die Erlöse werden im Ausmaß der bis zum Konzernbilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

### 2.6.10.4. 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.

## 2.7. Hierarchie der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

Die folgende Aufstellung analysiert die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Instrumente nach der Art der Bewertungsmethode. Dazu wurden drei Level von Bewertungsmethoden definiert:

|          |   |
|----------|---|
| Level 1: | Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden   |
| Level 2: | Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen |
| Level 3: | Sofern Inputs für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht auf am Markt beobachtbaren Daten basieren, signifikant für die Bewertung sind  |

| <b>31.12.2024</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              | 3.111.710      | 3.111.710      |
| Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke           | 0              | 0              | 19.045         | 19.045         |
| <b>Beteiligungen</b>                                     | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>4.874</b>   | <b>4.874</b>   |
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)</b> |                |                |                |                |
| Derivate   | 0              | 57.665         | 0              | 57.665         |
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)</b> |                |                |                |                |
| Derivate   | 0              | 1.140          | 0              | 1.140          |
| <b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>194.586</b> | <b>194.586</b> |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>                           |                |                |                |                |
| Derivate   | 0              | -1.881         | 0              | -1.881         |
| <b>31.12.2023</b> in TEUR                                |                |                |                |                |
| <b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>        |                |                |                |                |
| Vermietete Immobilien                                    | 0              | 0              | 3.206.465      | 3.206.465      |
| Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke           | 0              | 0              | 87.977         | 87.977         |
| <b>Beteiligungen</b>                                     | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>7.075</b>   | <b>7.075</b>   |
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)</b> |                |                |                |                |
| Derivate   | 0              | 87.922         | 0              | 87.922         |
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)</b> |                |                |                |                |
| Derivate   | 0              | 252            | 0              | 252            |
| <b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>84.515</b>  | <b>84.515</b>  |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>                           |                |                |                |                |
| Derivate   | 0              | -1.115         | 0              | -1.115         |

## 2.8. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch die Unternehmensleitung, die den Ansatz und den Wert der Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen können.

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde.

Die Schätzungen und die zu Grunde liegenden Annahmen werden fortlaufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen, wenn sich die genannten Rahmenbedingungen entgegen den Erwartungen entwickeln. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt und die Prämissen entsprechend angepasst.

Potenzielle Auswirkungen auf die nachstehend angeführten Bilanzpositionen hat die aktuelle makroökonomische Situation, die von sinkenden Zinsen und einem langsamen Rückgang der Inflationsraten geprägt ist. Dies hat sich insbesondere in gesunkenen Euribor-Werten und langfristigen EUR-Swap-Sätzen bei Neuaufnahmen sowie in der Bewertung der Zinsderivate manifestiert. Auf Grund der im Jahr 2025 erwarteten weiteren Zinssenkungen ist der beizulegende Zeitwert der Zinsderivate im Geschäftsjahr 2024 weiter gesunken. Dies hat sowohl das Finanzergebnis als auch das sonstige Ergebnis wesentlich beeinflusst. Die zukünftige Entwicklung ist aus heutiger Sicht nicht quantitativ beurteilbar. 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 Entwicklungen des makroökonomischen Umfelds schlagen sich auch entsprechend in der Bewertung von Immobilien nieder, da die wesentlichen Bewertungsparameter auf Basis der zum jeweiligen Abschlussstichtag vorherrschenden Marktbedingungen abgeleitet werden. Nachdem es im Vorjahr infolge hoher Zinsen und Teuerungsraten deutliche Abwertungen gab, hat sich das „Ergebnis aus der Immobilienbewertung“ (siehe auch Kapitel 3.2.6.) im aktuellen Geschäftsjahr weitgehend

stabilisiert. Auch in diesem Bereich ist die zukünftige Entwicklung von Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten nicht prognostizierbar. Wesentliche Flächen- oder Mietreduktionen sowie erhöhte Zahlungsausfälle durch Mieter oder konkrete Schwierigkeiten, neue Kreditfinanzierungen zu für die S IMMO akzeptablen Konditionen zu bekommen, sind derzeit nicht zu beobachten. Diesen Risiken wird durch vorausschauendes Portfoliomanagement begegnet. Vom Krieg in der Ukraine ist die S IMMO 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.

Ebenfalls kann die Beurteilung, ob Erwerbe von Immobilienbesitzgesellschaften einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 darstellen oder nicht ermessensbehaftet sein. Siehe hierzu nähere Erläuterungen in Angabe 2.2.1 sowie 2.2.4.

Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass sie zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Geschäftsjahr führen können:

### 2.8.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird im Wesentlichen durch Bewertungsgutachten von international anerkannten Gutachtern (etwa CBRE, iO Partners) ermittelt. Die Gutachten wurden gemäß den International Valuation Standards und den Regeln des IFRS 13 durchgeführt. Die Wertentwicklung dieser Immobilien hängt daher wesentlich von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den zur Diskontierung verwendeten Zinssätzen ab.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben per 31.12.2024 einen Buchwert von TEUR 3.130.755 (31.12.2023: TEUR 3.294.442). Zum 31.12.2024 werden Immobilien in Höhe von TEUR 194.586 (31.12.2023: TEUR 84.515) zur Veräußerung gehalten (inklusive jener Immobilien, die Teil einer Veräußerungsgruppe sind). Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien sind den Segmenten Österreich, Deutschland, Tschechien und Ungarn 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:

In Österreich und CEE wurde in der Regel die sogenannte Hardcore-and-Top-Slice-Variante der Investment-Methode angewendet.

Bei der Hardcore-and-Top-Slice-Variante wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete, der sogenannte Hardcore-Anteil, über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil – das ist der Reinertragsanteil, der über bzw. unter der Marktmiete liegt – wird gegebenenfalls mit einem um einen Risikozuschlag erhöhten marktüblichen Zinssatz abgezinst. Die Höhe des Risikozuschlags hängt von der Ausfallwahrscheinlichkeit der Bestandsverhältnisse ab.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Bewertung der Bestandsimmobilien vorwiegend in Österreich und Ungarn die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) für die Bewertung von Bestandsimmobilien angewendet.

Die Discounted-Cashflow-Methode ermittelt den beizulegenden Zeitwert in zwei Phasen. In Phase 1 (in der Regel zehn Jahre) wird der Netto-Cashflow (operative Mieteinnahmen nach Abzug der immobilienbezogenen Aufwendungen) explizit anhand von definierten Parametern ermittelt und mit dem gewählten Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst. In Phase 2 (am Ende der detaillierten Cashflow-Periode) werden die stabilisierten Nettomieteinnahmen mit einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente ermittelt und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Unbebaute Grundstücke werden mit einem Vergleichswertverfahren bewertet. Nach diesem Verfahren werden die Grundstückswerte aus realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, die hinsichtlich der Lage und Grundstücksgröße vergleichbar sind, ermittelt.

Die Auswahl der Bewertungsmethode liegt im Ermessen des Gutachters. Abweichungen zu der oben dargestellten Vorgehensweise sind daher möglich.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### 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.

Je nach Risikoeinschätzung, die sich im Allgemeinen an der Assetklasse, dem Land und am aktuellen Marktniveau und im Speziellen am Gebäudezustand, an der Lage und am Vermietungsgrad orientiert, werden bei der Bewertung der einzelnen Immobilien unterschiedlich hohe Verzinsungen angewendet. Die für die Bewertung getroffenen Annahmen, etwa für Marktmiete, Mietausfallrisiken, Leerstand oder Instandhaltungsaufwand, basieren auf Markteinschätzungen, auf ableitbaren Daten oder Erfahrungswerten der Gutachter. So werden vom Gutachter laufend am Markt beobachtbare vergleichbare Mietvertragsabschlüsse oder Immobilientransaktionen beobachtet, gesammelt und anschließend ausgewertet. Diese „Marktbenchmarks“ werden anschließend genutzt, um sie auf die zu bewertenden Immobilien umzulegen und Vorhersagen für eine zukünftig anwendbare Miete oder einen zukünftig zu erzielenden Marktpreis, im Falle einer Transaktion, zu errechnen.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten neben vermieteten Immobilien auch zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen, sofern hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorlagen.

31.12.2024

| Büro       |                          | vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR | Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR | Kapitalisierungsrate in % | Leerstandsrate in % |
|------------|--------------------------|--------------------------------------|--|---|---------------------------|---------------------|
| Österreich | Min                      | 2.194                                | 6,69   | 9,95  | 4,15                      | 0,00                |
|            | Max                      | 65.706                               | 26,47  | 38,94   | 7,25                      | 67,25               |
|            | gewichteter Durchschnitt | 14.631                               | 14,76  | 15,40   | 5,38                      | 18,75               |
|            | Median                   | 8.982                                | 15,19  | 19,01   | 5,10                      | 12,76               |
| Ungarn     | Min                      | 519                                  | 8,00   | 5,78  | 6,75                      | 0,00                |
|            | Max                      | 38.810                               | 19,77  | 18,27   | 8,75                      | 64,85               |
|            | gewichteter Durchschnitt | 15.327                               | 15,24  | 14,19   | 7,71                      | 18,06               |
|            | Median                   | 10.517                               | 14,64  | 13,40   | 7,50                      | 12,56               |
| Rumänien   | Min                      | 10.037                               | 12,39  | 13,32   | 7,75                      | 0,00                |
|            | Max                      | 42.861                               | 19,52  | 19,35   | 9,75                      | 16,25               |
|            | gewichteter Durchschnitt | 23.349                               | 17,24  | 17,26   | 8,30                      | 4,09                |
|            | Median                   | 19.835                               | 17,17  | 16,96   | 8,00                      | 1,11                |
| Tschechien | Min                      | 3.316                                | 13,75  | 11,62   | 5,20                      | 0,00                |
|            | Max                      | 23.564                               | 29,18  | 28,04   | 7,40                      | 13,09               |
|            | gewichteter Durchschnitt | 14.023                               | 17,78  | 16,64   | 6,06                      | 3,94                |
|            | Median                   | 13.767                               | 16,32  | 14,95   | 6,00                      | 2,27                |
| Slowakei   | Min                      | 9.746                                | 11,29  | 12,94   | 7,50                      | 7,28                |
|            | Max                      | 26.440                               | 13,51  | 14,13   | 8,70                      | 23,21               |
|            | gewichteter Durchschnitt | 16.734                               | 12,69  | 13,77   | 8,27                      | 13,86               |
|            | Median                   | 14.015                               | 12,11  | 13,97   | 8,60                      | 11,08               |

| <b>Retail</b>   |                          | <b>vermietbare Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Marktmiete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR</b> | <b>Ist-Miete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR</b> | <b>Kapitalisierungsrate in %</b> | <b>Leerstandsrate in %</b> |
|-----------------|--------------------------|--|--|---|----------------------------------|----------------------------|
| Österreich      | Min                      | 8.724                                      | 10,73  | 10,30   | 5,35                             | 0,00                       |
|                 | Max                      | 14.834                                     | 17,30  | 16,55   | 5,95                             | 1,75                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 11.535                                     | 14,40  | 13,73   | 5,73                             | 1,16                       |
|                 | Median                   | 11.047                                     | 13,42  | 12,70   | 5,90                             | 1,73                       |
| Rumänien        | Min                      | 80.345                                     | 23,35  | 22,30   | 9,50                             | 0,53                       |
|                 | Max                      | 80.345                                     | 23,35  | 22,30   | 9,50                             | 0,53                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 80.345                                     | 23,35  | 22,30   | 9,50                             | 0,53                       |
|                 | Median                   | 80.345                                     | 23,35  | 22,30   | 9,50                             | 0,53                       |
| Tschechien      | Min                      | 7.115                                      | 7,07   | 6,91  | 4,80                             | 0,00                       |
|                 | Max                      | 38.529                                     | 61,77  | 63,24   | 6,80                             | 2,65                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 18.884                                     | 19,65  | 19,66   | 6,19                             | 0,79                       |
|                 | Median                   | 19.445                                     | 18,43  | 19,03   | 6,70                             | 0,28                       |
| Slowakei        | Min                      | 12.015                                     | 6,91   | 6,57  | 7,50                             | 0,00                       |
|                 | Max                      | 13.790                                     | 7,42   | 7,05  | 7,75                             | 0,00                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 12.902                                     | 7,15   | 6,79  | 7,63                             | 0,00                       |
|                 | Median                   | 12.902                                     | 7,17   | 6,81  | 7,63                             | 0,00                       |
| <b>Sonstige</b> |                          | <b>vermietbare Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Marktmiete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR</b> | <b>Ist-Miete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR</b> | <b>Kapitalisierungsrate in %</b> | <b>Leerstandsrate in %</b> |
| Österreich      | Min                      | 7.156                                      | 0,00   | 10,02   | 5,65                             | 0,00                       |
|                 | Max                      | 19.631                                     | 10,09  | 22,97   | 7,05                             | 0,27                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 12.244                                     | 1,97   | 18,70   | 6,15                             | 0,09                       |
|                 | Median                   | 9.946                                      | 0,00   | 16,53   | 5,75                             | 0,00                       |
| Tschechien      | Min                      | 9.212                                      | 0,00   | 17,33   | 7,00                             | 0,00                       |
|                 | Max                      | 9.212                                      | 0,00   | 17,33   | 7,00                             | 0,00                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 9.212                                      | 0,00   | 17,33   | 7,00                             | 0,00                       |
|                 | Median                   | 9.212                                      | 0,00   | 17,33   | 7,00                             | 0,00                       |
| Slowakei        | Min                      | 13.936                                     | 0,00   | 14,42   | 7,40                             | 0,74                       |
|                 | Max                      | 13.936                                     | 0,00   | 14,42   | 7,40                             | 0,74                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 13.936                                     | 0,00   | 14,42   | 7,40                             | 0,74                       |
|                 | Median                   | 13.936                                     | 0,00   | 14,42   | 7,40                             | 0,74                       |

31.12.2023

| Büro        |                          | vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR | Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR | Kapitalisierungsrate in % | Leerstandsrate in % |
|-------------|--------------------------|--------------------------------------|--|---|---------------------------|---------------------|
| Österreich  | Min                      | 2.194                                | 6,69   | 6,22  | 4,10                      | 0,00                |
|             | Max                      | 66.259                               | 25,52  | 38,94   | 7,15                      | 52,47               |
|             | gewichteter Durchschnitt | 12.015                               | 14,44  | 15,19   | 5,35                      | 12,20               |
|             | Median                   | 5.588                                | 14,07  | 13,26   | 5,40                      | 3,28                |
| Deutschland | Min                      | 3.578                                | 6,50   | 5,85  | 4,40                      | 0,27                |
|             | Max                      | 18.643                               | 16,05  | 20,38   | 6,90                      | 37,87               |
|             | gewichteter Durchschnitt | 8.934                                | 11,68  | 12,21   | 5,60                      | 12,45               |
|             | Median                   | 9.269                                | 10,33  | 10,63   | 5,50                      | 9,37                |
| Ungarn      | Min                      | 519                                  | 8,00   | 6,79  | 6,00                      | 0,00                |
|             | Max                      | 38.923                               | 19,59  | 20,11   | 8,75                      | 63,06               |
|             | gewichteter Durchschnitt | 14.981                               | 15,21  | 13,07   | 7,73                      | 18,91               |
|             | Median                   | 10.189                               | 14,13  | 12,48   | 8,00                      | 16,88               |
| Rumänien    | Min                      | 10.037                               | 12,17  | 13,04   | 7,75                      | 0,44                |
|             | Max                      | 42.858                               | 19,22  | 19,26   | 9,50                      | 16,03               |
|             | gewichteter Durchschnitt | 23.420                               | 17,02  | 16,97   | 8,20                      | 4,57                |
|             | Median                   | 20.014                               | 16,77  | 16,34   | 8,00                      | 2,34                |
| Tschechien  | Min                      | 3.316                                | 13,21  | 11,26   | 5,25                      | 0,00                |
|             | Max                      | 23.565                               | 21,14  | 20,41   | 7,30                      | 16,26               |
|             | gewichteter Durchschnitt | 12.446                               | 15,97  | 14,25   | 6,17                      | 4,77                |
|             | Median                   | 11.272                               | 15,40  | 13,78   | 6,10                      | 1,86                |
| Slowakei    | Min                      | 9.738                                | 12,67  | 10,85   | 7,25                      | 12,95               |
|             | Max                      | 26.387                               | 14,03  | 13,08   | 8,00                      | 24,13               |
|             | gewichteter Durchschnitt | 16.713                               | 13,55  | 12,26   | 7,67                      | 17,93               |
|             | Median                   | 14.015                               | 13,24  | 11,65   | 7,75                      | 16,71               |
| Kroatien    | Min                      | 15.633                               | 12,85  | 12,77   | 8,75                      | 0,39                |
|             | Max                      | 26.029                               | 14,53  | 14,29   | 8,75                      | 1,37                |
|             | gewichteter Durchschnitt | 20.831                               | 13,90  | 13,73   | 8,75                      | 0,88                |
|             | Median                   | 20.831                               | 13,69  | 13,53   | 8,75                      | 0,88                |

| <b>Retail</b>   |                          | <b>vermietbare Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Marktmiete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR</b> | <b>Ist-Miete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR</b> | <b>Kapitalisierungsrate in %</b> | <b>Leerstandsrate in %</b> |
|-----------------|--------------------------|--|--|---|----------------------------------|----------------------------|
| Österreich      | Min                      | 8.724                                      | 10,66  | 10,23   | 5,05                             | 0,00                       |
|                 | Max                      | 14.834                                     | 17,77  | 22,54   | 5,80                             | 25,89                      |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 11.531                                     | 14,47  | 15,42   | 5,53                             | 9,30                       |
|                 | Median                   | 11.035                                     | 13,04  | 12,37   | 5,75                             | 2,00                       |
| Deutschland     | Min                      | 1.782                                      | 5,71   | 4,96  | 0,06                             | 0,06                       |
|                 | Max                      | 14.731                                     | 9,82   | 238,23  | 0,08                             | 0,96                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 9.214                                      | 8,90   | 17,84   | 0,07                             | 0,37                       |
|                 | Median                   | 11.131                                     | 8,18   | 7,60  | 0,07                             | 0,09                       |
| Rumänien        | Min                      | 81.528                                     | 20,87  | 19,91   | 9,00                             | 0,40                       |
|                 | Max                      | 81.528                                     | 20,87  | 19,91   | 9,00                             | 0,40                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 81.528                                     | 20,87  | 19,91   | 9,00                             | 0,40                       |
|                 | Median                   | 81.528                                     | 20,87  | 19,91   | 9,00                             | 0,40                       |
| Tschechien      | Min                      | 7.092                                      | 16,78  | 17,72   | 5,00                             | 2,45                       |
|                 | Max                      | 38.513                                     | 49,57  | 50,06   | 6,70                             | 5,36                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 22.042                                     | 21,36  | 22,03   | 6,10                             | 3,58                       |
|                 | Median                   | 20.522                                     | 18,61  | 19,31   | 6,60                             | 2,94                       |
| Slowakei        | Min                      | 12.015                                     | 7,77   | 8,57  | 8,50                             | 0,00                       |
|                 | Max                      | 13.790                                     | 7,91   | 9,38  | 8,50                             | 3,46                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 12.903                                     | 7,84   | 8,94  | 8,50                             | 1,73                       |
|                 | Median                   | 12.903                                     | 7,84   | 8,97  | 8,50                             | 1,73                       |
| <b>Sonstige</b> |                          | <b>vermietbare Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Marktmiete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR</b> | <b>Ist-Miete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR</b> | <b>Kapitalisierungsrate in %</b> | <b>Leerstandsrate in %</b> |
| Österreich      | Min                      | 7.156                                      | 0,00   | 10,02   | 6,00                             | 0,00                       |
|                 | Max                      | 9.946                                      | 10,09  | 16,49   | 7,00                             | 0,27                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 8.551                                      | 4,22   | 13,79   | 6,50                             | 0,13                       |
|                 | Median                   | 8.551                                      | 5,05   | 13,25   | 6,50                             | 0,13                       |
| Deutschland     | Min                      | 282  | 0,00   | 5,18  | 2,80                             | 0,00                       |
|                 | Max                      | 13.586                                     | 12,50  | 18,35   | 9,30                             | 57,11                      |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 1.276                                      | 8,31   | 8,76  | 4,26                             | 11,32                      |
|                 | Median                   | 833  | 8,50   | 7,89  | 4,25                             | 7,89                       |
| Tschechien      | Min                      | 1.108                                      | 0,00   | 110,78  | 7,00                             | 0,00                       |
|                 | Max                      | 1.108                                      | 0,00   | 110,78  | 7,00                             | 0,00                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 1.108                                      | 0,00   | 110,78  | 7,00                             | 0,00                       |
|                 | Median                   | 1.108                                      | 0,00   | 110,78  | 7,00                             | 0,00                       |
| Slowakei        | Min                      | 14.002                                     | 0,00   | 12,15   | 6,50                             | 3,63                       |
|                 | Max                      | 14.002                                     | 0,00   | 12,15   | 6,50                             | 3,63                       |
|                 | gewichteter Durchschnitt | 14.002                                     | 0,00   | 12,15   | 6,50                             | 3,63                       |
|                 | Median                   | 14.002                                     | 0,00   | 12,15   | 6,50                             | 3,63                       |

Eine Reduktion der erwarteten jährlichen Mieten führt zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts. Ebenfalls zu einer Reduktion des beizulegenden Zeitwerts führt die Erhöhung der Kapitalisierungsraten. Es bestehen insoweit Interdependenzen

zwischen den Sätzen, als diese teilweise durch marktbasierete Werte bestimmt werden.

Die folgenden Tabellen zeigen die Inputfaktoren für mit Vergleichswertverfahren bewertete Immobilien:

31.12.2024

| Entwicklungsprojekte & unbebaute Grundstücke |                          | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Preis pro m <sup>2</sup> in EUR |
|--|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Deutschland                                  | Min                      | 0                                  | 0,00                            |
|  | Max                      | 0                                  | 0,00                            |
|  | gewichteter Durchschnitt | 0                                  | 0,00                            |
|  | Median                   | 0                                  | 0,00                            |
| Ungarn                                       | Min                      | 3.335                              | 599,70                          |
|  | Max                      | 9.766                              | 1.034,20                        |
|  | gewichteter Durchschnitt | 6.551                              | 923,59                          |
|  | Median                   | 6.551                              | 816,95                          |
| Rumänien                                     | Min                      | 1.508                              | 1.923,08                        |
|  | Max                      | 1.508                              | 1.923,08                        |
|  | gewichteter Durchschnitt | 1.508                              | 1.923,08                        |
|  | Median                   | 1.508                              | 1.923,08                        |
| Slowakei                                     | Min                      | 12.066                             | 329,85                          |
|  | Max                      | 12.066                             | 329,85                          |
|  | gewichteter Durchschnitt | 12.066                             | 329,85                          |
|  | Median                   | 12.066                             | 329,85                          |

31.12.2023

| Entwicklungsprojekte & unbebaute Grundstücke |                          | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Preis pro m <sup>2</sup> in EUR |
|--|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Deutschland                                  | Min                      | 391                                | 0,59                            |
|  | Max                      | 287.936                            | 414,74                          |
|  | gewichteter Durchschnitt | 69.966                             | 29,20                           |
|  | Median                   | 42.519                             | 28,12                           |
| Ungarn                                       | Min                      | 3.335                              | 599,70                          |
|  | Max                      | 9.766                              | 1.034,20                        |
|  | gewichteter Durchschnitt | 6.551                              | 923,59                          |
|  | Median                   | 6.551                              | 816,95                          |
| Rumänien                                     | Min                      | 1.508                              | 1.797,08                        |
|  | Max                      | 1.508                              | 1.797,08                        |
|  | gewichteter Durchschnitt | 1.508                              | 1.797,08                        |
|  | Median                   | 1.508                              | 1.797,08                        |

Eine Erhöhung des Preises pro m<sup>2</sup> würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung des Preises pro m<sup>2</sup> zu dessen Verringerung.

Die Bewertungen für Bestandsimmobilien werden wenigstens einmal jährlich für die Erstellung des Jahresabschlusses von unabhängigen Sachverständigen auf Basis von Bewertungsgutachten erstellt. Die Sachverständigen erhalten vom Asset Management der Gesellschaft die notwendigen Informationen

wie zum Beispiel aktuelle Mieten. Die Bestimmung der den Bewertungsgutachten zu Grunde liegenden marktbasierten Annahmen und Bewertungsmethoden erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten Immobiliengutachtern. Die Ergebnisse der von den Immobiliengutachtern durchgeführten Bewertungen wird von internen Experten der S IMMO überprüft und mit dem Vorstand der S IMMO Gruppe abgestimmt.

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

Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten beizulegenden Zeitwerte weisen eine hohe Abhängigkeit von den der Bewertung zugrunde liegenden bewertungsrelevanten Inputparametern auf. Sollten sich beispielsweise die angenommenen Mieterlöse einer Immobilie oder der Kapitalisierungszinssatz ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie und damit auf das Neubewertungsergebnis. Die errechneten beizulegenden Zeit-

werte stehen also in direktem Zusammenhang mit den angenommenen Parametern. Bereits kleine Änderungen auf Grund konjunktureller bzw. immobilienpezifischer Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der S IMMO wesentlich beeinflussen.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31.12.2024 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen:

#### Änderung

| 31.12.2024 | in MEUR  | Rendite  |        |        |
|------------|----------|----------|--------|--------|
|            |          | (0,25 %) | 0,00 % | 0,25 % |
| Marktmiete | (5,00 %) | 3.291    | 3.157  | 3.033  |
|            | 0,00 %   | 3.456    | 3.317  | 3.191  |
|            | 5,00 %   | 3.621    | 3.479  | 3.350  |

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 0,25 Basispunkte vermindert und die Mieterlöse unverändert bleiben, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens um 4,2 %.

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Objekte des Bestandsimmobilienportfolios, die von externen Immobiliengutachtern mittels Hardcore-and-Top-Slice- bzw. DCF-Methode bewertet wurden. Nutzungsrechte und gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien werden nicht berücksichtigt. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 31.12.2024 betrug

EUR 3.325,3 Mio. (ohne selbst genutzte Immobilien), der Buchwert des in die Sensitivitätsanalyse einfließenden Immobilienportfolios der S IMMO zum 31.12.2024 betrug EUR 3.317,5 Mio. bzw. 99,8 % des Immobilienportfolios (ohne selbst genutzte Immobilien).

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31.12.2023 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen:

#### Änderung

| 31.12.2023 | in MEUR  | Rendite  |        |        |
|------------|----------|----------|--------|--------|
|            |          | (0,25 %) | 0,00 % | 0,25 % |
| Marktmiete | (5,00 %) | 3.176    | 3.045  | 2.926  |
|            | 0,00 %   | 3.337    | 3.202  | 3.077  |
|            | 5,00 %   | 3.500    | 3.358  | 3.227  |

Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 31.12.2023 betrug EUR 3.379,0 Mio. (ohne selbst genutzte Immobilien), der Buchwert des in die Sensitivitätsanalyse einfließenden Immobilienportfolios der S IMMO zum 31.12.2023 betrug EUR 3.202,1 Mio. bzw. 94,8 % des Immobilienportfolios (ohne selbst genutzte Immobilien). Im Vorjahr waren jene Immobilien für die keine Bewertungsgutachten vorlagen (vor allem aufgrund von Transaktionen bewertete Immobilien) nicht enthalten.

### 2.8.1.3. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien und aufgegebene Geschäftsbereiche

Bei der Abgrenzung einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienbewertung kann es sich um eine Ermessensentscheidung handeln. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann die Klassifizierung als aufgegebener Geschäftsbereich (Discontinued Operation) ermessensbehaftet sein. Weiters kann es sich bei der Einschätzung, ob eine Veräußerung innerhalb eines Jahres als höchstwahrscheinlich gilt, um eine Ermessensentscheidung handeln.

### 2.8.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Abzinsungssatz, zu Grunde gelegt. Für die selbst genutzten Immobilien wurden wie im Vorjahr Bewertungsgutachten mittels Discounted-Cashflow-Methode von externen Gutachtern erstellt, die deutlich über dem Buchwert von TEUR 92.857 (31.12.2023: TEUR 98.653) lagen. Zum 31.12.2024 lagen keine Hinweise für eine wesentliche Wertminderung vor. Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte beträgt TEUR 844 (31.12.2023: TEUR 1.194), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens beläuft sich auf TEUR 4.079 (31.12.2023: TEUR 4.273).

### 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.

#### Sensitivität der Derivate

in TEUR

|   | Zinssatz   |                  |                   |
|---|------------|------------------|-------------------|
|   | 31.12.2024 | Δ 50 Basispunkte | Δ 100 Basispunkte |
| Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung | 56.924     | 83.359           | 108.926           |
| Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung  | 56.924     | 29.597           | 1.362             |

#### Sensitivität der Derivate

in TEUR

|   | Zinssatz   |                  |                   |
|---|------------|------------------|-------------------|
|   | 31.12.2023 | Δ 50 Basispunkte | Δ 100 Basispunkte |
| Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung | 87.059     | 115.377          | 142.704           |
| Beizulegender Zeitwert bei Zinssenkung  | 87.059     | 57.714           | 27.366            |

### 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 5.475 (31.12.2023: TEUR 7.102) gebildet. Weitere Ausführungen zu den latenten Steuern finden sich in der Angabe 3.1.16.

### 2.8.3.1. Derivate – Bewertung

Die derivativen Finanzinstrumente der S IMMO Gruppe werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Zinsswaps bzw. Zinsscaps erfolgt mittels einer diskontierten Cashflow-Methode gemäß IFRS 13. Die wesentlichen Inputparameter werden stichtagsbezogen ermittelt. Sie bestehen im Wesentlichen aus der Eurozins-Kurve und historischen EURIBOR-Fixings. Als Marktdatenquelle dient Bloomberg.

Für die Ermittlung der Credit Value Adjustments/Debit Value Adjustments (CVA/DVA) wurden Credit Spreads für die Abschätzung der Ausfallwahrscheinlichkeit bestimmt. Für Vertragsparteien bzw. Bankengruppen, für die eine „CDS Spread Curve“ verfügbar ist, wurde diese herangezogen.

### 2.8.3.2. Derivate – Sensitivitätsanalyse

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate. Es wird ein Anstieg bzw. ein Fallen des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen. Die beizulegenden Zeitwerte sind exklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Unter der Annahme, dass sich der beizulegende Zeitwert, der Immobilien über das gesamte Portfolio inklusive IFRS 5 gleichmäßig verteilt, um +/-10 % verändert, käme es bei gleichbleibenden steuerlichen Buchwerten zu folgender Veränderung der Steuerlatenzen auf Immobilien:

| in TEUR                       | +10 %   | Ausgangswert<br>Steuerlatenz<br>2024 (saldiert) | -10 %  | +10 %   | Ausgangswert<br>Steuerlatenz<br>2023 (saldiert) | -10 %   |
|-------------------------------|---------|---|--------|---------|---|---------|
| Steuerlatenzen auf Immobilien | 213.547 | 154.593   | 95.639 | 206.250 | 156.402   | 106.553 |

### 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 01.01.2023  | 2.580.819             | 86.433   |
| Währungsumrechnung  | -2.690                | 0  |
| Zugänge   | 1.010.274             | 1.801  |
| Abgänge   | -80.954               | -20  |
| Umgliederungen  | 0                     | 0  |
| Sonstige Veränderungen                                      | 0                     | 0  |
| Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)                       | -89.445               | 788  |
| Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | -211.539              | -1.025   |
| <b>Stand am 31.12.2023<sup>1</sup></b>                      | <b>3.206.465</b>      | <b>87.977</b>                                  |
| davon verpfändet  | 3.013.034             | 0  |
| Stand zum 01.01.2024  | 3.206.465             | 87.977   |
| Währungsumrechnung  | -1.411                | 0  |
| Zugänge   | 451.202               | 5.384  |
| Abgänge   | -201.564              | -15.374  |
| Umgliederungen  | -65                   | 65   |
| Sonstige Veränderungen                                      | 0                     | 0  |
| Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)                       | 11.756                | -15.473  |
| Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | -354.673              | -43.534  |
| <b>Stand am 31.12.2024<sup>1</sup></b>                      | <b>3.111.710</b>      | <b>19.045</b>                                  |
| davon verpfändet  | 2.844.710             | 0  |

<sup>1</sup> Davon Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 4.768 (2023: TEUR 4.319)

Bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wurde im Jahr 2024 nach deren Umgliederung aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR -2.555 (2023: TEUR -23.510) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Im Geschäftsjahr waren in den Abgängen auch nachträgliche Anschaffungskostenminderungen in Höhe von TEUR 4.115 (2023: TEUR 3.746) enthalten.

Die Umgliederung zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betraf neben sämtlichen deutschen Immobilien, eine österreichische und eine ungarische Immobilie.

Die Zugänge entfallen auf folgende Geschäftssegmente:

##### Vermietete Immobilien

| in TEUR     | 31.12.2024     | 31.12.2023       |
|-------------|----------------|------------------|
| Österreich  | 3.042          | 391.658          |
| Deutschland | 421            | 682              |
| Ungarn      | 10.327         | 33.379           |
| Rumänien    | 2.739          | 2.007            |
| Tschechien  | 431.673        | 581.275          |
| Slowakei    | 2.981          | 672              |
| Kroatien    | 19             | 601              |
|             | <b>451.202</b> | <b>1.010.274</b> |

##### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

| in TEUR     | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|-------------|--------------|--------------|
| Österreich  | 0            | 0            |
| Deutschland | 4.874        | 393          |
| Ungarn      | 430          | 1.008        |
| Rumänien    | 6            | 50           |
| Slowakei    | 74           | 349          |
| Bulgarien   | 0            | 1            |
|             | <b>5.384</b> | <b>1.801</b> |

Zusammensetzung:

##### Vermietete Immobilien

| in TEUR     | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|-------------|------------------|------------------|
| Österreich  | 643.300          | 714.100          |
| Deutschland | 0                | 458.000          |
| Ungarn      | 644.050          | 651.800          |
| Rumänien    | 516.568          | 508.319          |
| Tschechien  | 1.157.892        | 649.846          |
| Slowakei    | 149.900          | 149.400          |
| Kroatien    | 0                | 75.000           |
|             | <b>3.111.710</b> | <b>3.206.465</b> |

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 3.111.710 (2023: TEUR 3.206.465) im Geschäftsjahr 2024 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

## Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

| in TEUR     | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|-------------|---------------|---------------|
| Österreich  | 0             | 0             |
| Deutschland | 0             | 69.467        |
| Ungarn      | 12.100        | 12.100        |
| Rumänien    | 2.900         | 2.710         |
| Tschechien  | 65            | 0             |
| Slowakei    | 3.980         | 3.700         |
| Bulgarien   | 0             | 0             |
|             | <b>19.045</b> | <b>87.977</b> |

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke im Geschäftsjahr 2024 basierte auf der Hierarchiestufe 3. Es handelt sich hierbei um Grundstücksreserven und Projekte, bei denen zum Stichtag schon erhebliche Projektentwicklungsmaßnahmen im Gange

sind und die Mietertragszielung von untergeordneter Bedeutung ist.

Aus bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Immobilienkaufverträgen resultieren Ankaufsverpflichtungen in Höhe von TEUR 0 (2023: TEUR 6.080).

Die S IMMO aktiviert Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Qualifying Assets dienen, auch dann, wenn der qualifizierte Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Aktivierungen von Fremdkapitalkosten gemäß IAS 23 waren im Geschäftsjahr 2024 wie auch im Geschäftsjahr 2023 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 01.01.2023 | 221.407                    | 9.031                        | 1.154                       | 231.592        |
| Währungsumrechnung                      | 0                          | 86                           | 7                           | 93             |
| Zugänge                                 | 491                        | 1.168                        | 645                         | 2.304          |
| Abgänge                                 | 0                          | -1.414                       | -7                          | -1.421         |
| <b>Stand am 31.12.2023</b>              | <b>221.898</b>             | <b>8.871</b>                 | <b>1.799</b>                | <b>232.568</b> |
| Stand zum 01.01.2024                    | 221.898                    | 8.871                        | 1.799                       | 232.568        |
| Währungsumrechnung                      | 0                          | -148                         | -4                          | -152           |
| Zugänge                                 | 212                        | 1.535                        | 10                          | 1.757          |
| Abgänge                                 | -4                         | -2.221                       | -130                        | -2.355         |
| <b>Stand am 31.12.2024</b>              | <b>222.106</b>             | <b>8.037</b>                 | <b>1.675</b>                | <b>231.818</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 01.01.2023 | 115.878                    | 4.028                        | 386                         | 120.292        |
| Währungsumrechnung                            | 0                          | 65                           | 1                           | 66             |
| Abschreibungen                                | 7.367                      | 1.618                        | 220                         | 9.205          |
| Abgänge                                       | 0                          | -1.113                       | -2                          | -1.115         |
| <b>Stand am 31.12.2023</b>                    | <b>123.245</b>             | <b>4.598</b>                 | <b>605</b>                  | <b>128.448</b> |
| Währungsumrechnung                            | 0                          | -122                         | -3                          | -125           |
| Abschreibungen                                | 6.004                      | 1.656                        | 272                         | 7.932          |
| Abgänge                                       | 0                          | -2.175                       | -43                         | -2.218         |
| <b>Stand am 31.12.2024</b>                    | <b>129.249</b>             | <b>3.957</b>                 | <b>831</b>                  | <b>134.037</b> |
| <b>Buchwert am 01.01.2023</b>                 | <b>105.529</b>             | <b>5.003</b>                 | <b>768</b>                  | <b>111.300</b> |
| <b>Buchwert am 31.12.2023</b>                 | <b>98.653</b>              | <b>4.273</b>                 | <b>1.194</b>                | <b>104.120</b> |
| <b>Buchwert am 31.12.2024</b>                 | <b>92.857</b>              | <b>4.079</b>                 | <b>844</b>                  | <b>97.780</b>  |

### 3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2024 TEUR 15.596 (31.12.2023: TEUR 30.623). 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                        | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Langfristige Vermögenswerte    | 0          | 50.500     |
| Kurzfristige Vermögenswerte    | 25         | 15.979     |
| Langfristige Schulden          | 0          | 7.637      |
| Kurzfristige Schulden          | 1          | 475        |
| Nettovermögen                  | 24         | 58.367     |
| Konzernanteil am Nettovermögen | 8          | 15.306     |

| in TEUR                                     | 2024  | 2023  |
|---|-------|-------|
| Umsatzerlöse                                | 3.134 | 3.027 |
| Laufendes Periodenergebnis                  | 2.621 | 8.020 |
| Konzernanteil am laufenden Periodenergebnis | 628   | 1.890 |

Die Werte der assoziierten Unternehmen sind im Wesentlichen dem Segment Österreich zuzuordnen.

#### Gemeinschaftsunternehmen

| in TEUR                        | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Langfristige Vermögenswerte    | 61.413     | 60.563     |
| Kurzfristige Vermögenswerte    | 1.997      | 3.396      |
| Langfristige Schulden          | 35.948     | 36.067     |
| Kurzfristige Schulden          | 1.482      | 2.364      |
| Nettovermögen                  | 25.980     | 25.528     |
| Konzernanteil am Nettovermögen | 15.588     | 15.317     |

| in TEUR                           | 2024  | 2023  |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Umsatzerlöse                      | 4.916 | 5.088 |
| Periodenergebnis                  | 452   | -315  |
| Konzernanteil am Periodenergebnis | 271   | -189  |

Das Gemeinschaftsunternehmen ist dem Segment Slowakei zuzuordnen.

### At equity bewertete Unternehmen

| in TEUR                                       | 2024          | 2023          |
|---|---------------|---------------|
| Stand 01.01.                                  | 30.623        | 26.545        |
| Laufende Gewinne                              | 899           | 1.899         |
| Laufende Verluste                             |               | -198          |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | 899           | 1.701         |
| Erhöhung/Herabsetzung von Kapitalrücklagen    | 0             | 153           |
| Zugänge                                       | 0             | 2.326         |
| Abgänge                                       | -11.039       | 0             |
| Entnahmen/Dividenden                          | -4.886        | -102          |
| Sonstiges                                     | 0             | 0             |
| <b>Stand 31.12.</b>                           | <b>15.597</b> | <b>30.623</b> |

Am 31.12.2024 wurde das assoziierte Unternehmen BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG zu einem Verkaufspreis in Höhe von TEUR 9.800 veräußert. Der Verkaufspreis ist am 31.12.2024 noch nicht beglichen. Das Entkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR -1.211 wird im Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen dargestellt. Daraus ergibt sich insgesamt ein Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR -312. Im Geschäftsjahr 2024 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 nicht angesetzten Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen.

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

### 3.1.4. Beteiligungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Beteiligungen enthalten im Wesentlichen eine Beteiligung, die als FVOCI bilanziert wird und deren beizulegender Zeitwert per 31.12.2024 – TEUR 4.874 (31.12.2023: TEUR 7.076) – über ein Multiplikatorenmodell ermittelt wird. Für diese Beteiligung wurde auf Grund einer Ausschüttung ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 425 (2023: TEUR 535) erfolgswirksam erfasst.

Weiters sind in den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten Derivate in Höhe von TEUR 57.665 (31.12.2023: TEUR 87.922) 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 bei den sonstigen finanziellen Vermögenswerten keine Wertminderungen enthalten. Es besteht keine Konzentration des Kreditrisikos, da der Konzern eine große Anzahl an Kunden (insbesondere Mieter) in den Ländern, 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 beizulegenden Zeitwert.

#### 3.1.6.1. Entwicklung der Wertberichtigungen

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

| in TEUR                               | 2024         | 2023         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Stand 01.01.                          | 3.366        | 3.530        |
| Verbrauch                             | -141         | -457         |
| Auflösung                             | -185         | -408         |
| Dotierung                             | 786          | 497          |
| Änderungen des Konsolidierungskreises | 461          | 278          |
| Umgliederung                          | 0            | -75          |
| <b>Stand 31.12.</b>                   | <b>4.287</b> | <b>3.366</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:

31.12.2024

| in TEUR  | Nicht fällig  | Bis zu 90 Tage<br>überfällig | 91–365 Tage  | > 365 Tage    | Summe         |
|--|---------------|------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto</b>                 |               |                              |              |               |               |
| Österreich   | 2.252         | 2.352                        | 856          | 174           | 5.635         |
| Deutschland  | 392           | 591                          | 319          | 625           | 1.927         |
| Ungarn   | 5.473         | 1.007                        | 69           | 548           | 7.097         |
| Rumänien   | 4.070         | 1.163                        | 346          | 673           | 6.253         |
| Tschechien   | 12.982        | 343                          | 63           | 1.132         | 14.520        |
| Slowakei   | 280           | 37                           | 13           | 108           | 438           |
| Kroatien   | 0             | 0                            | 0            | 0             | 0             |
| <b>Summe</b>   | <b>25.448</b> | <b>5.494</b>                 | <b>1.666</b> | <b>3.261</b>  | <b>35.869</b> |
| <b>Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b> |               |                              |              |               |               |
| Österreich   | -84           | -2                           | -327         | -145          | -557          |
| Deutschland  | -29           | 0                            | -150         | -511          | -690          |
| Ungarn   | 0             | 0                            | 0            | -521          | -521          |
| Rumänien   | -293          | -142                         | -139         | -661          | -1.235        |
| Tschechien   | -35           | 0                            | -4           | -1.132        | -1.171        |
| Slowakei   | 0             | 0                            | -5           | -108          | -113          |
| Kroatien   | 0             | 0                            | 0            | 0             | 0             |
| <b>Summe</b>   | <b>-442</b>   | <b>-144</b>                  | <b>-625</b>  | <b>-3.077</b> | <b>-4.287</b> |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto</b>                  |               |                              |              |               |               |
| Österreich   | 2.168         | 2.351                        | 529          | 30            | 5.078         |
| Deutschland  | 363           | 591                          | 169          | 114           | 1.237         |
| Ungarn   | 5.473         | 1.007                        | 69           | 27            | 6.576         |
| Rumänien   | 3.777         | 1.021                        | 207          | 13            | 5.018         |
| Tschechien   | 12.947        | 343                          | 59           | 0             | 13.348        |
| Slowakei   | 280           | 37                           | 8            | 0             | 325           |
| Kroatien   | 0             | 0                            | 0            | 0             | 0             |
| <b>Summe</b>   | <b>25.007</b> | <b>5.350</b>                 | <b>1.041</b> | <b>184</b>    | <b>31.582</b> |

31.12.2023

| in TEUR  | Nicht fällig  | Bis zu 90 Tage<br>überfällig | 91–365 Tage  | > 365 Tage    | Summe         |
|--|---------------|------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto</b>                 |               |                              |              |               |               |
| Österreich   | 2.294         | 1.986                        | 358          | 141           | 4.780         |
| Deutschland  | 323           | 342                          | 474          | 539           | 1.678         |
| Ungarn   | 6.490         | 1.617                        | 452          | 429           | 8.988         |
| Rumänien   | 3.504         | 421                          | 270          | 537           | 4.732         |
| Tschechien   | 15.959        | 0                            | 44           | 263           | 16.266        |
| Slowakei   | 656           | 52                           | 25           | 134           | 867           |
| Kroatien   | 466           | 113                          | 0            | 0             | 579           |
| <b>Summe</b>   | <b>29.693</b> | <b>4.531</b>                 | <b>1.622</b> | <b>2.043</b>  | <b>37.889</b> |
| <b>Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b> |               |                              |              |               |               |
| Österreich   | -172          | -134                         | -23          | -118          | -446          |
| Deutschland  | -55           | -50                          | -376         | -456          | -937          |
| Ungarn   | 0             | 0                            | -38          | -397          | -434          |
| Rumänien   | -285          | -116                         | -139         | -537          | -1.076        |
| Tschechien   | 0             | 0                            | 0            | -260          | -260          |
| Slowakei   | 0             | 0                            | -5           | -132          | -137          |
| Kroatien   | -52           | -25                          | 0            | 0             | -76           |
| <b>Summe</b>   | <b>-563</b>   | <b>-324</b>                  | <b>-580</b>  | <b>-1.899</b> | <b>-3.366</b> |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto</b>                  |               |                              |              |               |               |
| Österreich   | 2.123         | 1.852                        | 335          | 23            | 4.334         |
| Deutschland  | 268           | 292                          | 98           | 83            | 741           |
| Ungarn   | 6.490         | 1.617                        | 414          | 32            | 8.554         |
| Rumänien   | 3.219         | 306                          | 131          | 1             | 3.656         |
| Tschechien   | 15.959        | 0                            | 44           | 3             | 16.006        |
| Slowakei   | 656           | 52                           | 20           | 2             | 730           |
| Kroatien   | 414           | 88                           | 0            | 0             | 503           |
| <b>Summe</b>   | <b>29.130</b> | <b>4.206</b>                 | <b>1.042</b> | <b>144</b>    | <b>34.523</b> |

### 3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

| in TEUR   | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|---|---------------|---------------|
| Verrechnungskonten Hausverwaltung                                     | 1.376         | 2.088         |
| Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobiliengesellschaften | 8.255         | 23.476        |
| Forderungen aus dem Verkauf von assoziierten Unternehmen              | 9.800         | 0             |
| Kautionskonten  | 8.495         | 7.579         |
| Forderungen aus dem Ankauf von Immobiliengesellschaften               | 0             | 15.339        |
| Derivate  | 1.140         | 252           |
| Diverse   | 21.138        | 18.882        |
|   | <b>50.204</b> | <b>67.616</b> |

### 3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 19.641 (31.12.2023: TEUR 18.990) handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

### 3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

| in TEUR                       | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Guthaben bei Kreditinstituten | 236.360        | 444.773        |
| Kassenbestand                 | 210            | 296            |
|                               | <b>236.570</b> | <b>445.070</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.

Die Veräußerungsgruppe per 31.12.2024 umfasst neben dem aufgegebenen Segment Deutschland je eine Gesellschaft in Tschechien, Österreich und Ungarn. Detaillierte Angaben zum aufgegebenen Geschäftsbereich finden sich in Angabe 2.4. Die enthaltene tschechische Gesellschaft war bereit zum 31.12.2023 als zur Veräußerung gehalten eingestuft. Die Transaktion konnte im Jänner 2025 abgeschlossen werden (siehe Angabe 5.7.).

Im Vorjahr umfasste die Veräußerungsgruppe zwei tschechische Gesellschaften, die der Nutzungsart Hotel zuzurechnen sind. Darüber hinaus waren in den vermieteten Immobilien noch einzelne Immobilien in Österreich und Deutschland enthalten.

Die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien stellen sich wie folgt dar:

#### Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

| in TEUR  | 31.12.2024     | 31.12.2023    |
|--|----------------|---------------|
| Vermietete Immobilien                          | 151.614        | 84.515        |
| Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke | 42.972         | 0             |
| Sonstiges Sachanlagevermögen                   | 0              | 44            |
| Immaterielle Vermögenswerte                    | 0              | 1             |
| Latente Steuern                                | 33             | 0             |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen     | 149            | 254           |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte            | 8.035          | 1.540         |
| Andere Vermögenswerte                          | 815            | 311           |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente   | 4.322          | 555           |
|  | <b>207.939</b> | <b>87.220</b> |

#### Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

| in TEUR  | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|--|---------------|---------------|
| Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten    | 1             | 101           |
| Latente Steuern                                  | 10.212        | 10.293        |
| Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten    | 14.400        | 14.686        |
| Laufende Ertragsteerverbindlichkeiten            | 1.505         | 344           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 140           | 63            |
| Andere Verbindlichkeiten                         | 540           | 449           |
|  | <b>26.798</b> | <b>25.936</b> |

| in TEUR                     | Österreich   | Deutschland    | Ungarn        | Rumänien | Tschechien    | Kroatien | Bulgarien | Gesamt         |
|-----------------------------|--------------|----------------|---------------|----------|---------------|----------|-----------|----------------|
| Stand 01.01.2023            | 0            | 501.006        | 0             | 0        | 0             | 0        | 0         | 501.006        |
| Umgliederung                | 57.515       | 91.524         | 0             | 0        | 62.500        | 0        | 1.025     | 212.564        |
| Zugänge/Immobilienbewertung | 0            | -16.410        | 0             | 0        | -7.100        | 0        |           | -23.510        |
| Abgang                      | -48.215      | -556.305       | 0             | 0        | 0             | 0        | -1.025    | -605.545       |
| <b>Stand 31.12.2023</b>     | <b>9.300</b> | <b>19.815</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>55.400</b> | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>84.515</b>  |
| Umgliederung                | 15.390       | 292.935        | 12.797        | 412      | 154           | 76.520   | 0         | 398.208        |
| Zugänge/Immobilienbewertung | 0            | -36            | 0             | 0        | -2.254        | -265     | 0         | -2.555         |
| Abgang                      | -15.040      | -171.875       | 0             | -412     | -22.000       | -76.255  | 0         | -285.582       |
| <b>Stand 31.12.2024</b>     | <b>9.650</b> | <b>140.839</b> | <b>12.797</b> | <b>0</b> | <b>31.300</b> | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>194.586</b> |

### 3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 267.458 (2023: TEUR 267.458) und ist zur Gänze bar einbezahlt.

Am 15.01.2024 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches am 31.03.2024 endete.

Im Geschäftsjahr wurden 50.152 Stück eigene Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 746 rückgekauft.

Im Vorjahr begann ein Aktienrückkauf-Programm am 02.10.2023, welches am 31.12.2023 endete.

Im Vorjahr wurden 181.740 Stück eigene Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 2.361 rückgekauft.

Somit hält die S IMMO AG per 31.12.2024 3.316.689 Stück (31.12.2023: 3.266.537 Stück) eigene Aktien mit einem Gesamtbetrag von TEUR 49.010 (31.12.2023: TEUR 48.264).

#### Ableitung des Grundkapitals

| in TEUR                       | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Gesamtes Grundkapital         | 267.458        | 267.458        |
| Eigene Aktien (Nominalbetrag) | -12.051        | -11.869        |
|                               | <b>255.407</b> | <b>255.589</b> |

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine eigenen Aktien eingezogen.

Mit dem Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung am 14.10.2024 und der Eintragung des Squeeze Outs in das Firmenbuch am 03.12.2024 sind der Squeeze Out und das Delisting der S IMMO AG vollzogen worden. Der letzte Handelstag der S IMMO Aktie im Prime Market an der Wiener Börse war der 02.12.2024.

Das nominelle Grundkapital zerfällt in 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 158.347 (31.12.2023: TEUR 158.912) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 1.134.688 (31.12.2023: TEUR 1.216.335) stammen zum Großteil aus der Auflösung von Kapitalrücklagen sowie aus thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -5.322 (31.12.2023: TEUR 6.340) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting in Höhe von TEUR -10.580 (31.12.2023: TEUR 5.981) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges. Die Rücklage für Eigenkapitalinstrumente in Höhe von TEUR 3.469 (31.12.2023: TEUR 5.231) betrifft eine Beteiligung. Der Bewertung dieser Beteiligung liegt eine Level-3-Kalkulation des beizulegenden Zeitwerts zu Grunde.

Der Vorstand schlägt vor, von dem im Jahresabschluss zum 31.12.2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn von TEUR 511.873 für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende von TEUR 100.000 auszuschütten und den Restbetrag von TEUR 411.973 auf neue Rechnung vorzutragen.

#### 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 des Mutterunternehmens zurechenbar ist. Satzungsmäßige 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.

#### 31.12.2024

| in TEUR  | 01.01.2024       | Zahlungswirksame Veränderungen |  | Zahlungsunwirksame Veränderungen |   | 31.12.2024       |
|--|------------------|--------------------------------|--|----------------------------------|---|------------------|
|  |                  | Neuaufnahmen/<br>Tilgungen     | Änderung des<br>Konsolidierungskreises | Fair-Value-<br>Änderungen        | Sonstige<br>zahlungsunwirksame<br>Veränderungen |                  |
| Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>                   | 1.333.315        | 25.433                         | 3.245                                  | 0                                | -11.938   | 1.348.173        |
| Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>                   | 183.301          | -126.261                       | 0                                      | 0                                | 7.525   | 64.565           |
| Zwischensumme sonstige langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 1.516.616        | -100.828                       | 3.245                                  | 0                                | -6.294 <sup>1</sup>                             | 1.415.735        |
| davon als Geldzu-/abfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt |                  | -96.266                        |  |                                  |   |                  |
| davon als gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt |                  | -7.776                         |  |                                  |   |                  |
| Derivate   | 1.115            | 0                              | 0                                      | 766                              | 0   | 1.881            |
| Anleihen   | 618.784          | -100.000                       | 0                                      | 0                                | 170   | 518.954          |
| davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                     |                  | -100.000                       |  |                                  |   |                  |
| <b>Summe</b>   | <b>2.136.515</b> | <b>-200.828</b>                | <b>3.245</b>                           | <b>766</b>                       | <b>-6.124</b>                                   | <b>1.936.570</b> |

<sup>1</sup> Von den sonstigen zahlungsunwirksamen Veränderungen betreffen TEUR 13.395 die Umgliederung der langfristigen und TEUR 465 die Umgliederung der kurzfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten in die Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

<sup>2</sup> In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.431 enthalten, sowie TEUR 564 in den kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten.

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 nicht beherrschenden Anteile betragen TEUR 36.502 (31.12.2023: TEUR 53.453). Die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Veränderung nicht beherrschender Anteile in Höhe von TEUR -16.951 (2023: TEUR -29.587) ist auf Ergebniszurechnungen, Veränderungen des Konsolidierungskreises und Ausschüttungen zurückzuführen.

#### 3.1.12. Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten hauptsächlich Kreditverbindlichkeiten (TEUR 1.371.306; 2023: TEUR 1.478.452), welche in der Regel hypothekarisch besichert sind. Daneben sind Anleihezinsen, Leasingverbindlichkeiten, Kautionen und Derivatverbindlichkeiten enthalten. Die Cost of Funding der hypothekarisch besicherten Bankfinanzierungen betragen per 31.12.2024 4,02 % für Deutschland (31.12.2023: 4,94 %), 3,90 % für Österreich (31.12.2023: 5,09 %) und 4,51 % für CEE (31.12.2023: 5,26 %).

Die Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich folgendermaßen dar:

31.12.2023

| in TEUR  | 01.01.2023       | Zahlungswirksame Veränderungen |   | Zahlungsunwirksame Veränderungen |  | 31.12.2023       |
|--|------------------|--------------------------------|---|----------------------------------|--|------------------|
|  |                  | Neuaufnahmen/<br>Tilgungen     | Änderung des<br>Konsolidierungs-<br>kreises | Fair-Value-<br>Änderungen        | Sonstige<br>zahlungsun-<br>wirksame Ver-<br>änderungen |                  |
| Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten                                | 927.600          | 66.891                         | 353.055                                     | 0                                | -14.231  | 1.333.315        |
| Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten                                | 82.076           | 92.089                         | 0   | 0                                | 9.136  | 183.301          |
| Zwischensumme sonstige langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 1.009.676        | 158.980                        | 353.055                                     | 0                                | -5.095 <sup>1</sup>                                    | 1.516.616        |
| davon als Geldzu-/abfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt |                  | 167.773                        |   |                                  |  |                  |
| davon als gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt |                  | -6.944                         |   |                                  |  |                  |
| Derivate   | 0                | 0                              | 0   | 1.115                            | 0  | 1.115            |
| Anleihen   | 544.237          | 74.120                         | 0   | 0                                | 426  | 618.784          |
| davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                     |                  | 74.120                         |   |                                  |  |                  |
| <b>Summe</b>   | <b>1.553.914</b> | <b>233.100</b>                 | <b>353.055</b>                              | <b>1.115</b>                     | <b>-4.669</b>  | <b>2.136.515</b> |

<sup>1</sup> Von den sonstigen zahlungsunwirksamen Veränderungen betreffen TEUR 14.221 die Umgliederung der langfristigen und TEUR 465 die Umgliederung der kurzfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten in die Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

### 3.1.13. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

| ISIN                      | Gesamt-nenn-betrag in TEUR | Buchwerte laut Bilanz | Kupon   | Effektiv-verzinsung | Laufzeit bis | Marktwerte |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------|---------|---------------------|--------------|------------|
| AT0000A1DBM5              | 15.890,0                   | 15.885,2              | 3,25 %  | 3,36 %              | 09.04.2025   | 99,41      |
| AT0000A285H4              | 150.000,0                  | 149.824,0             | 1,875 % | 1,96 %              | 22.05.2026   | 96,31      |
| AT0000A2UVR4 (Green Bond) | 25.058,5                   | 24.999,0              | 1,25 %  | 1,37 %              | 11.01.2027   | 92,52      |
| AT0000A1DVK5              | 34.199,0                   | 34.157,0              | 3,25 %  | 3,31 %              | 21.04.2027   | 95,92      |
| AT0000A2MKW4 (Green Bond) | 70.449,5                   | 70.266,0              | 1,75 %  | 1,84 %              | 04.02.2028   | 89,49      |
| AT0000A35Y85 (Green Bond) | 75.000,0                   | 74.299,0              | 5,50 %  | 5,80 %              | 12.07.2028   | 102,62     |
| AT0000A2AEA8              | 100.000,0                  | 99.960,0              | 2,00 %  | 2,01 %              | 15.10.2029   | 87,23      |
| AT0000A1Z9C1              | 50.000,0                   | 49.864,0              | 2,875 % | 2,93 %              | 06.02.2030   | 90,14      |
| <b>Summe</b>              | <b>520.597,0</b>           | <b>519.254,2</b>      |         |                     |              |            |

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Bond (ISIN AT0000A1Z9D9) in Höhe von TEUR 100.000 getilgt.

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse.

### 3.1.14. Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2024 beinhalten Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 496; 31.12.2023: TEUR 486) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 470; 31.12.2023: TEUR 471). Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

|                                 | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Rechnungszinssatz               | 2,90 %             | 2,95 % bis 3,03 %  |
| Erwartete Bezugssteigerung      | 2,60 %             | 2,60 %             |
| Pauschaler Fluktuationsabschlag | 0,00 % bis 24,80 % | 0,00 % bis 26,00 % |

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

| in TEUR   | Abfertigung | Jubiläum   |
|---|-------------|------------|
| Barwert der Verpflichtung am 01.01.2023   | 676         | 435        |
| Laufender Dienstzeitaufwand   | 1           | 38         |
| Zinsaufwand   | 15          | 13         |
| Zahlungen   | -220        | -49        |
| Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen | 13          | 30         |
| Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen           | 1           | 5          |
| Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – demografische Annahmen         | 0           | 0          |
| Barwert der Verpflichtung am 31.12.2023   | 486         | 471        |
| <b>Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2023</b>                                 | <b>486</b>  | <b>471</b> |
| Barwert der Verpflichtung am 01.01.2024   | 486         | 471        |
| Laufender Dienstzeitaufwand   | 0           | 39         |
| Zinsaufwand   | 15          | 13         |
| Zahlungen   | 0           | -59        |
| Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen | -9          | -46        |
| Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen           | 4           | 1          |
| Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – demografische Annahmen         | 0           | 50         |
| Barwert der Verpflichtung am 31.12.2024   | 496         | 470        |
| <b>Summe Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2024</b>                           |             | <b>965</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

Die anderen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus Abgrenzungsposten (TEUR 42.981; 2023: TEUR 52.562), erhaltenen Anzahlungen (TEUR 33.707; 2023: TEUR 3.031), Earn-Out-Verbindlichkeiten (TEUR 7.018; 2023: TEUR 15.310) und Kommanditverbindlichkeiten (TEUR 4.365; 2023: TEUR 4.291) zusammen.

### 3.1.16. Ertragsteuern

#### 3.1.16.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR          | 2024           | 2023          |
|------------------|----------------|---------------|
| Laufende Steuern | -16.285        | -13.881       |
| Latente Steuern  | -19.243        | 11.455        |
|                  | <b>-35.528</b> | <b>-2.426</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   | 01-12/2024     | 01-12/2023    |
|---|----------------|---------------|
| Ergebnis vor Steuern  | 158.411        | 57.553        |
| Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (24 %) | -36.434        | -13.813       |
| Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze   | 9.300          | 6.944         |
| Sondereffekte Verkäufe  | 0              | 0             |
| Auswirkung Steuersatzänderungen   | -735           | 0             |
| Auswirkung Steuersatzänderung innerhalb der Steuergruppe mit CPI Europe AG                  | -1.840         | 5.925         |
| Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen                                    | 523            | 2.005         |
| Steuererhöhungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen                                 | -6.343         | -3.487        |
| Ausgewiesene Ertragsteuern  | -35.528        | -2.425        |
| <b>Effektiver Konzernsteuersatz</b>   | <b>22,43 %</b> | <b>4,21 %</b> |

In den Steuererminderungen ist der erstmalige Ansatz von latenten Steuern auf Verlustvorräte in Höhe von TEUR 523 enthalten. In den Steuererhöhungen sind im laufenden Jahr vorgenommene Veränderungen der latenten Steuern auf Verlustvorräte in Höhe von TEUR 1.171 enthalten.

Die bisherige steuerliche Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträgerin wurde rückwirkend mit Beginn des Jahres 2023 beendet.

Die Gesellschaft ist nunmehr und mit Wirkung ab Beginn des Jahres 2023 Gruppenmitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG.

Zwischen dem Gruppenträger CPI Europe AG und der S IMMO AG besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die S IMMO AG bildet dabei einen eigenen Steuerumlageverrechnungskreis, welcher sich aus der S IMMO AG selbst und den S IMMO Gruppenmitgliedern zusammensetzt (siehe auch Kapitel 5.6. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Die Steuersatzänderungen betreffen zum einen die im Rahmen der ökosozialen Steuerreform 2022 beschlossenen Veränderungen des Körperschaftsteuersatzes in Österreich auf 24 % für das Geschäftsjahr 2023 und auf 23 % für nachfolgende Geschäftsjahre. Der Steuersatz in Tschechien wurde ab 01.01.2024 von 19 % auf 21 % erhöht.

#### Internationale Mindestbesteuerung – Säule-2-Modell

Im Dezember 2022 wurde von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2523 vom 14.12.2022) beschlossen. Die EU-Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis 31.12.2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 01.01.2024 umzusetzen. In den meisten EU-Mitgliedstaaten wurde die EU-Richtlinie im Jahr 2023 mit Wirkung ab 01.01.2024 in nationales Recht umgesetzt.

Auf Grund der Übernahme der CPI Europe AG und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die CPI Europe AG sowie die Konzerngesellschaften der CPI Europe den Bestimmungen der EU-Richtlinie bzw. den lokalen Mindestbesteuerungsgesetzen. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der CPI Europe AG sowie der Konzerngesellschaften der CPI Europe.

Die CPI Europe AG qualifiziert jedoch als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft, da ihre Anteile zu mehr als 20 % von gruppenfremden Personen gehalten werden. Demnach unterliegt die CPI Europe AG in Bezug auf von ihr beherrschte, niedrigbesteuerte Geschäftseinheiten den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes und hat daher eine etwaige Mindeststeuer in Österreich zu entrichten.

In allen wesentlichen Ländern (ausgenommen Polen), in denen die CPI Europe tätig ist, wurden, entsprechend der mit Ende 2022 in Kraft getretenen EU-Richtlinie, nationale Steuergesetze zur Mindestbesteuerung implementiert, wobei diese Länder die Einführung einer nationalen Ergänzungssteuer vorgenommen haben und diese ab 01.01.2024 zur Anwendung kommt. Es ist zu erwarten, dass Ergänzungssteuern für Konzerngesellschaften der CPI Europe in Ungarn (9 %), Zypern (12,5 %), Kroatien (10 % bzw. 18 %), Polen (9 % bzw. 19 %) und Bulgarien (10 %) erhoben werden, da in diesen Ländern die derzeit geltenden Nominalsteuersätze unter 15 % liegen. Es ist außerdem zu erwarten, dass letztendlich in allen Ländern eine nationale Ergänzungssteuer eingeführt wird.

Die CPI Europe AG kann nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse von anderen Geschäftseinheiten einen Ausgleich für die von ihr entrichtete Mindeststeuer fordern. Es wurde jedoch noch keine Ausgleichsvereinbarung abgeschlossen.

Auf Basis des länderbezogenen Berichts (CbCR), erstellt von der CPI Property Group S.A., wurde in den einzelnen Jurisdiktionen unter Anwendung des sog. Jurisdictional-Blending-Approach geprüft, ob und in welcher Höhe es im Wirtschaftsjahr 2024 zum Anfall einer Ergänzungssteuer in den einzelnen Jurisdiktionen kommen könnte, welche von der CPI Europe AG als im Teileigentum stehende Muttergesellschaft zu entrichten wäre.

Als Basis für die Analyse des Rückstellungsbedarfs zum 31.12.2024 diente der länderbezogene Bericht des Wirtschafts-

jahres 2023, da dieser die aktuellsten zur Berechnung eines etwaigen Rückstellungsbedarfs notwendigen Zahlen enthält. Im Rahmen der Analysen wurde angenommen, dass die Unternehmen in allen Jurisdiktionen im Jahr 2024 Tätigkeiten derselben Art und in ähnlichem Umfang wie im Jahr 2023 ausgeübt haben und dass die sonstigen wirtschaftlichen Bedingungen unverändert geblieben sind.

Basierend auf diesen Analysen wurde festgestellt, dass im Wirtschaftsjahr 2024 aufgrund effektiver Steuersätze von über 15 % in den einzelnen Jurisdiktionen voraussichtlich keine wesentlichen Ergänzungssteuern zu erwarten sind. Lediglich Ungarn und Zypern könnten von etwaigen Ergänzungssteuern betroffen sein. In Ungarn dürfte jedoch unter Berücksichtigung der lokalen Business (Innovation) Tax die effektive Steuerbelastung ebenfalls über 15 % liegen. In Zypern ergab die Analyse keine wesentlichen Ergänzungssteuern. Daher ist der Ansatz einer Rückstellung für Ungarn und Zypern nicht erforderlich.

Im Geschäftsjahr wurde die vom IASB im Mai 2023 veröffentlichte vorübergehende Ausnahme von den Rechnungslegungsvorschriften für latente Steuern in IAS 12 angewendet. Dementsprechend werden keine latenten Steuern, die aus der Anwendung der Mindestbesteuerungsgesetze entstehen, angesetzt.

### 3.1.16.2. Latente Steuern

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

| in TEUR   | 2024         |                 | 2023         |                 |
|---|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
|   | Aktiva       | Passiva         | Aktiva       | Passiva         |
| Immobilien  | 0            | -144.662        | 0            | -146.824        |
| Finanzinstrumente                                     | 2.420        | 0               | 0            | -3.082          |
| Sonstige Positionen                                   | 907          | -1.685          | 496          | -1.608          |
| Steuerliche Verlustvorräte                            | 5.475        | 0               | 7.102        | 0               |
| Zwischensumme   | 8.802        | -146.347        | 7.598        | -151.514        |
| Saldierung  | -7.636       | 7.636           | -5.716       | 5.716           |
| <b>Latente Steueransprüche (+)/Steuerschulden (-)</b> | <b>1.166</b> | <b>-138.712</b> | <b>1.882</b> | <b>-145.798</b> |

Davon waren insgesamt latente Steuern von TEUR 3.271 (2023: TEUR 3.608) für Derivate ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 197.434 (31.12.2023: TEUR 148.960) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Der Anstieg der nicht angesetzten steuerlichen Verlustvorräte ist im Wesentlichen auf Zukäufe zurückzuführen. Der Großteil der steuerlichen Verlustvorräte steht zeitlich unbegrenzt zur Verfügung. In CEE bestehen teil-

weise zeitliche Begrenzungen. Wo dies der Fall ist, wird die Ansetzbarkeit von latenten Steuern mithilfe von Planrechnungen ermittelt. In den nächsten fünf Jahren verfallen TEUR 45.756 (2023: TEUR 28.923) der nicht angesetzten Verlustvorräte.

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 953.389 (2023: TEUR 1.113.642).

Zum Stichtag bestehen offene Siebentelabschreibungen aus historischen steuerlichen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von rund TEUR 4.837 (2023: TEUR 5.682).

### 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 2025 | Anwendbarer Steuersatz 2024 |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Österreich <sup>1</sup> | 20,00 %/<br>23,00 %         | 20,00 %/23,00 %             |
| Deutschland             | 15,8 % bis<br>30,2 %        | 15,8 % bis<br>30,2 %        |
| Ungarn                  | 9,00 %                      | 9,00 %                      |
| Rumänien                | 16,00 %                     | 16,00 %                     |
| Tschechien              | 21,00 %                     | 21,00 %                     |
| Slowakei                | 21,00 %/<br>24,00 %         | 21,00 %                     |
| Kroatien                | n/a                         | 18,00 %                     |
| Bulgarien               | n/a                         | 10,00 %                     |

<sup>1</sup> Der Steuersatz der S IMMO AG beträgt auf Grund der Steuergruppe mit der CPI Europe AG 20 %.

## 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

#### Mieterlöse

| in TEUR  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Gewerbe ohne Hotel                                 | 214.344        | 155.187        |
| Hotel  | 9.143          | 7.420          |
| Wohnimmobilien                                     | 132            | 1.183          |
| <b>Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung</b> | <b>223.619</b> | <b>163.791</b> |

Die Mieterlöse sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen, was vor allem auf Zugänge von vermieteten Immobilien 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 7.476 (2023: TEUR 6.687), 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 70.023 im Jahr 2023 auf TEUR 76.503 erhöht. Die Hotel-erlöse bestehen größtenteils aus Zimmervermietung TEUR 46.306 (2023: TEUR 43.435) und Erlöse aus dem Gastronomiebereich TEUR 22.836 (2023: TEUR 20.788). Auf Ebene Bruttoergebnis konnte insgesamt eine deutliche Verbesserung auf TEUR 20.925 (2023: TEUR 17.279) 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  | 2024            | 2023           |
|--|-----------------|----------------|
| Betriebskosten   | -92.449         | -69.372        |
| Instandhaltungsaufwendungen  | -6.120          | -8.607         |
| Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | -172            | 670            |
| Vermittlungsprovisionen  | -2.318          | -1.226         |
| Sonstige   | -4.184          | -6.600         |
|  | <b>-105.243</b> | <b>-85.135</b> |

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 2.000 (2023: TEUR 1.026). Im Zuge des im Vergleich zum Vorjahr verbesserten Geschäftsverlaufs stiegen auch die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung (2024: TEUR 55.579; 2023: TEUR 52.744). 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  | 2024            | 2023           |
|--|-----------------|----------------|
| <b>Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien</b>   |                 |                |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien         | 42.064          | 44.000         |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien               | 113.694         | 49.240         |
|  | <b>155.758</b>  | <b>93.240</b>  |
| <b>Buchwerte veräußerter Immobilien</b>            |                 |                |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien         | -42.064         | -44.000        |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien               | -113.694        | -49.240        |
|  | <b>-155.758</b> | <b>-93.240</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>       |

Die Buchwerte der veräußerten Immobilien ergeben sich aus dem beizulegenden Zeitwert im Verkaufszeitpunkt, der in der Regel dem vereinbarten Transaktionspreis entspricht. Auf- und Abwertungen gegenüber dem Wertansatz zum letzten Abschlussstichtag werden im „Ergebnis aus der Immobilienbewertung“ in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

Die Erlöse aus den Veräußerungen aus Share Deals betragen TEUR 98.247 (2023: TEUR 27.525) und aus Asset Deals TEUR 57.510 (2023: TEUR 65.715).

### 3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

| in TEUR  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Personalaufwand                                  | -13.292        | -11.973        |
| Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten  | -6.352         | -4.603         |
| Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten    | -14.699        | -1.084         |
| Unternehmenskommunikation und Investor Relations | -534           | -911           |
| Sonstige Steuern und Gebühren                    | -1.484         | -2.646         |
| Sonstige   | -8.112         | -5.212         |
|  | <b>-44.474</b> | <b>-26.430</b> |

Der Anstieg der Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten im Vergleich zum Vorjahr ist einerseits auf die Erweiterung des umfassten Portfolios auf Grund im laufenden Geschäftsjahr erfolgter Ankäufe und andererseits auf die Anpassung des Leistungsspektrums sowie zusätzliche, durch Änderungen der IT-Landschaft bedingte IT-Dienstleistungen zurückzuführen.

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2024 insgesamt TEUR 493 (2023: TEUR 337) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

| in TEUR                        | 2024       | 2023       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Prüfung des Konzernabschlusses | 404        | 291        |
| Andere Bestätigungsleistungen  | 45         | 11         |
| Steuerberatungsleistungen      | 0          | 14         |
| Sonstige Leistungen            | 44         | 21         |
|                                | <b>493</b> | <b>337</b> |

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, exklusive Vorstand und ruhendem Personal – 91,1 Personen (2023: 100) bzw. 37 Personen (2023: 83) exklusive der Mitarbeiter aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich. Inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb und exklusive Vorstand und ruhendem Personal beläuft sich die Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt auf 778,1 Personen (2023: 611) bzw. 722 Personen (2023: 548) exklusive der Mitarbeiter aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich.

Im aufgegebenen Geschäftsbereich waren im Jahresdurchschnitt 56,6 Personen (2023: 62,8) – auf Basis Headcount, exklusive Vorstand, ruhendem Personal und Praktikanten – beschäftigt.

Im Personalaufwand sind die laufenden Gehälter der Konzernmitarbeiter (exklusive der Mitarbeiter des Hotelbetriebs) enthalten. Darüber hinaus wurden mit einzelnen Mitarbeitern Vereinbarungen über erfolgsabhängige Zielerreichungsprämien abgeschlossen, die ebenfalls in dieser Position erfasst werden. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

#### Beitragsorientierte Pläne

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften zahlt die S IMMO Gruppe für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen Mitarbeiter 1,53% des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse ein. Im Personalaufwand sind Beiträge an eine Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 98 (2023: TEUR 130) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 163 (2023: TEUR 194) 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                      | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Selbst genutzte Immobilien   | -5.275        | -7.084        |
| Sonstiges Sachanlagevermögen | -2.262        | -1.739        |
| Immaterielle Vermögenswerte  | -319          | -232          |
|                              | <b>-7.856</b> | <b>-9.055</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            | 2024          | 2023         |
|--------------------|---------------|--------------|
| Zeitwertänderungen |               |              |
| Erhöhungen         | 123.664       | 122.232      |
| Verminderungen     | -58.484       | -113.117     |
|                    | <b>65.180</b> | <b>9.115</b> |

Die Aufwertungen resultieren zu TEUR 41.914 (2023: TEUR 74.331) aus anschaffungskostenmindernd berücksichtigten Kaufpreisanpassungen im Zuge des Erwerbs von Immobilienbesitzgesellschaften (siehe auch Kapitel 2.2.4.), der Rest entfällt im Wesentlichen auf Aufwertungen verkaufter Immobilien auf den vereinbarten Verkaufspreis und auf Aufwertungen aufgrund von gestiegenen laufenden Mieten und Umsatzmieten.

## Neubewertung Immobilienvermögen je Segment und je Assetklasse

| Werte in TEUR | 2024           |                |               |
|---------------|----------------|----------------|---------------|
|               | Aufwertung     | Abwertung      | Summe         |
| Österreich    | 8.077          | -23.409        | -15.332       |
| Tschechien    | 87.830         | -8.284         | 79.546        |
| Slowakei      | 1.060          | -3.299         | -2.239        |
| Ungarn        | 17.459         | -21.736        | -4.277        |
| Rumänien      | 8.002          | -1.755         | 6.247         |
| Kroatien      | 1.236          | 0              | 1.236         |
| <b>Summe</b>  | <b>123.664</b> | <b>-58.484</b> | <b>65.180</b> |

| Werte in TEUR | 2024           |                |               |
|---------------|----------------|----------------|---------------|
|               | Aufwertung     | Abwertung      | Summe         |
| Büro          | 81.211         | -46.539        | 34.672        |
| Einzelhandel  | 40.116         | -4.761         | 35.355        |
| Sonstige      | 2.337          | -7.183         | -4.846        |
| <b>Summe</b>  | <b>123.664</b> | <b>-58.484</b> | <b>65.180</b> |

## Neubewertung Immobilienvermögen je Segment und je Assetklasse

| Werte in TEUR | 2023           |                 |              |
|---------------|----------------|-----------------|--------------|
|               | Aufwertung     | Abwertung       | Summe        |
| Österreich    | 11.022         | -38.661         | -27.638      |
| Tschechien    | 72.074         | -2.671          | 69.403       |
| Slowakei      | 3.758          | -9.979          | -6.221       |
| Ungarn        | 5.271          | -22.635         | -17.364      |
| Rumänien      | 23.601         | -33.388         | -9.786       |
| Bulgarien     | 624            | 0               | 624          |
| Kroatien      | 5.881          | -5.783          | 99           |
| <b>Summe</b>  | <b>122.232</b> | <b>-113.116</b> | <b>9.116</b> |

| Werte in TEUR | 2023           |                 |              |
|---------------|----------------|-----------------|--------------|
|               | Aufwertung     | Abwertung       | Summe        |
| Büro          | 52.402         | -95.427         | -43.025      |
| Einzelhandel  | 66.205         | -6.359          | 59.846       |
| Sonstige      | 3.625          | -11.330         | -7.705       |
| <b>Summe</b>  | <b>122.232</b> | <b>-113.116</b> | <b>9.116</b> |

Im Bewertungsergebnis sind Erträge in Höhe von TEUR 954 (2023: TEUR 2.825) für vom Verkäufer (siehe auch Kapitel 2.2.4 Konsolidierungskreis) vertraglich übernommene Investitionskosten nach dem Erwerbszeitpunkt enthalten.

### 3.2.7. Finanzergebnis

| in TEUR   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| Bankzinsaufwand (inklusive abgerechneter Derivate)                    | -43.161        | -26.100        |
| Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Zinsderivatbewertung | -17.822        | -27.863        |
| Ergebnis aus Währungsdifferenzen                                      | -9.953         | -7.121         |
| Anleihezinsen   | -14.172        | -13.628        |
| Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen                          | -6.249         | -3.135         |
| <b>Finanzierungsaufwand</b>   | <b>-91.357</b> | <b>-77.847</b> |
| Bankzinsertrag  | 7.187          | 6.285          |
| Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Zinsderivatbewertung | 0              | 0              |
| Erträge aus Finanzinvestitionen                                       | 425            | 535            |
| Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge                               | 372            | 1.787          |
| <b>Finanzierungsertrag</b>  | <b>7.984</b>   | <b>8.607</b>   |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen                         | -312           | 1.701          |
|   | <b>-83.685</b> | <b>-67.539</b> |

Das Finanzergebnis verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von höheren Bankzinsaufwendungen auf TEUR -83.685 (2023: TEUR -67.539).

### 3.2.8. Ergebnis je Aktie

In der Kennzahl „Ergebnis je Aktie“ wird das Konzernjahresergebnis der durchschnittlichen Anzahl an im Umlauf befindlichen Stammaktien gegenübergestellt.

|  |        | 2024       | 2023       |
|--|--------|------------|------------|
| Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Konzernjahresergebnis | TEUR   | 59.609     | -32.195    |
| davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich                                     | TEUR   | 122.882    | 55.128     |
| davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich                                      | TEUR   | -63.273    | -87.323    |
| Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf                                | Anzahl | 70.296.461 | 70.496.077 |
| Unverwässertes Ergebnis = Verwässertes Ergebnis                              | EUR    | 0,85       | -0,46      |
| davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich                                     | EUR    | 1,75       | 0,78       |
| davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich                                      | EUR    | -0,90      | -1,24      |

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da sich keine Finanzinstrumente mit potenziell Verwässerungseffekt im Umlauf befinden.

## 4. Geschäftssegmente

Ein Geschäftssegment ist als ein Unternehmensbereich definiert, welcher folgende Merkmale aufweist:

- Betrieb einer Geschäftstätigkeit, mit der Erträge erwirtschaftet werden und aus der Aufwendungen anfallen können
- Regelmäßige Berichterstattung der operativen Ergebnisse an den Hauptentscheidungsträger des Unternehmens, welcher diese Informationen für die Ressourcenverteilung und Beurteilung des Segments verwendet
- Vorliegen separater Finanzinformationen für diesen Bereich

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Ländern (Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Tschechien, Slowakei, Kroatien und Bulgarien (entkonsolidiert per 30.06.2023)).

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

Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch Tochterunternehmen mit gesellschaftsrechtlichem Sitz in Österreich, die Immobilien in Deutschland halten. Im Segment Deutschland werden weiterhin analog zur internen Berichterstattung an das Management der fortgeführten und der aufgegebenen Geschäftsbereiche gemeinsam dargestellt.

Über die Geschäftssegmente wird in einer Art und Weise berichtet, die mit der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger übereinstimmt.

Jeder Geschäftsbereich wird unabhängig von den anderen operativ geführt, da jeder individuell die jeweiligen Marktbedingungen und das wirtschaftliche Umfeld berücksichtigen muss.

Als verantwortliche Unternehmensinstanz der Geschäftsbereiche (Chief Operating Decision Maker) wurde der Gesamtvorstand identifiziert. Er ist für die Aufteilung der Ressourcen sowie für die Beurteilung der Leistungen der einzelnen Geschäftsbereiche zuständig. Für jedes Geschäftssegment werden dem Vorstand vierteljährliche Managementberichte zur Verfügung gestellt.

Den Segmentinformationen liegen die gleichen Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie dem Konzernabschluss zu Grunde. Der Buchwert der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen verteilt sich mit TEUR 8 auf das Segment Österreich (31.12.2023: TEUR 15.306) und mit TEUR 15.588 (31.12.2023: TEUR 15.317) auf das Segment Slowakei.

| in TEUR                                     | Österreich    |                | Deutschland    |                 | Ungarn         |                | Rumänien      |               |
|---|---------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|   | 2024          | 2023           | 2024           | 2023            | 2024           | 2023           | 2024          | 2023          |
| Mieterlöse                                  | 41.111        | 30.640         | 20.401         | 38.855          | 50.921         | 50.267         | 51.656        | 49.375        |
| Betriebskostenerlöse                        | 12.619        | 7.955          | 5.765          | 10.052          | 21.260         | 21.849         | 14.137        | 14.111        |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung         | 39.752        | 36.366         | 0              | 0               | 36.751         | 33.657         | 0             | 0             |
| <b>Gesamterlöse</b>                         | <b>93.482</b> | <b>74.961</b>  | <b>26.166</b>  | <b>48.907</b>   | <b>108.933</b> | <b>105.773</b> | <b>65.793</b> | <b>63.486</b> |
| Sonstige betriebliche Erträge               | 5.937         | 1.077          | 1.145          | 2.423           | 619            | 304            | 474           | 39            |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung   | -22.102       | -22.221        | -14.621        | -23.540         | -26.635        | -31.300        | -21.377       | -20.087       |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung        | -29.129       | -26.852        | 0              | 0               | -26.450        | -25.892        | 0             | 0             |
| <b>Bruttoergebnis</b>                       | <b>48.188</b> | <b>26.964</b>  | <b>12.690</b>  | <b>27.790</b>   | <b>56.467</b>  | <b>48.885</b>  | <b>44.891</b> | <b>43.438</b> |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 0             | 0              | 0              | 0               | 0              | 0              | 0             | 0             |
| Verwaltungsaufwand                          | -27.517       | -19.846        | -11.125        | -10.203         | -3.899         | -3.106         | -1.334        | -1.223        |
| <b>EBITDA</b>                               | <b>20.671</b> | <b>7.118</b>   | <b>1.564</b>   | <b>17.587</b>   | <b>52.567</b>  | <b>45.779</b>  | <b>43.557</b> | <b>42.214</b> |
| Abschreibungen                              | -3.556        | -4.520         | -118           | -150            | -3.361         | -3.544         | -440          | -478          |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung        | -15.332       | -27.638        | -70.498        | -118.458        | -4.277         | -17.364        | 6.247         | -9.786        |
| <b>EBIT</b>                                 | <b>1.783</b>  | <b>-25.041</b> | <b>-69.052</b> | <b>-101.021</b> | <b>44.929</b>  | <b>24.871</b>  | <b>49.364</b> | <b>31.950</b> |
| Langfristiges Vermögen Stand 31.12.         | 680.265       | 794.267        | 329            | 537.914         | 718.050        | 731.522        | 537.572       | 533.564       |
| Langfristiges Fremdkapital Stand 31.12.     | 848.402       | 934.972        | 2.412          | 171.392         | 296.697        | 312.775        | 176.141       | 180.106       |

#### Wichtige Kunden

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

|  | Tschechien |         | Slowakei |         | Kroatien |        | Bulgarien |      | Summe     |           |
|--|------------|---------|----------|---------|----------|--------|-----------|------|-----------|-----------|
|  | 2024       | 2023    | 2024     | 2023    | 2024     | 2023   | 2024      | 2023 | 2024      | 2023      |
|  | 65.715     | 14.315  | 11.163   | 11.278  | 3.053    | 7.913  | 0         | 2    | 244.020   | 202.646   |
|  | 26.809     | 2.555   | 4.151    | 4.219   | 1.920    | 3.052  | 0         | 0    | 86.661    | 63.792    |
|  | 0          | 0       | 0        | 0       | 0        | 0      | 0         | 0    | 76.503    | 70.023    |
|  | 92.523     | 16.870  | 15.314   | 15.497  | 4.974    | 10.965 | 0         | 2    | 407.185   | 336.461   |
|  | 1.820      | 138     | 198      | 189     | 2        | 39     | 0         | 0    | 10.193    | 4.210     |
|  | -27.426    | -2.212  | -6.145   | -5.931  | -1.559   | -3.383 | 0         | 0    | -119.864  | -108.675  |
|  | 0          | 0       | 0        | 0       | 0        | 0      | 0         | 0    | -55.579   | -52.744   |
|  | 66.918     | 14.797  | 9.366    | 9.755   | 3.416    | 7.621  | 0         | 2    | 241.935   | 179.252   |
|  | 0          | 0       | 0        | 0       | -0       | 0      | 0         | 0    | 0         | 0         |
|  | -10.944    | -1.328  | -499     | -426    | -270     | -479   | 0         | -7   | -55.588   | -36.618   |
|  | 55.974     | 13.469  | 8.868    | 9.329   | 3.146    | 7.143  | 0         | -5   | 186.347   | 142.634   |
|  | -14        | -11     | -483     | -482    | -2       | -20    | 0         | 0    | -7.974    | -9.205    |
|  | 79.545     | 69.402  | -2.239   | -6.221  | 1.236    | 99     | 0         | 624  | -5.318    | -109.343  |
|  | 135.505    | 82.860  | 6.146    | 2.626   | 4.380    | 7.221  | 0         | 619  | 173.055   | 24.086    |
|  | 1.200.968  | 683.575 | 170.652  | 170.252 | 0        | 75.006 | 0         | 0    | 3.307.836 | 3.526.100 |
|  | 600.314    | 331.324 | 72.239   | 36.143  | 0        | 49.807 | 0         | 0    | 1.996.204 | 2.016.519 |

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1. Finanzinstrumente

#### 5.1.1. Kategorien

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

31.12.2024

| Buchwerte<br>in TEUR                                | Derivate<br>in Hedge-<br>Beziehung | Finanzielle<br>Vermögens-<br>werte<br>FVOCI | Finanzielle<br>Vermögens-<br>werte<br>FVTPL | Finanzielle<br>Vermögens-<br>werte<br>zu fortgeführ-<br>ten Anschaf-<br>fungskosten | Finanzielle<br>Verbindlich-<br>keiten<br>zu fortgeführ-<br>ten Anschaf-<br>fungskosten | Finanzielle<br>Verbindlich-<br>keiten<br>FVTPL | Summe            |
|---|------------------------------------|---|---|---|--|--|------------------|
| <b>Aktiva</b>                                       |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Langfristiges Vermögen                              |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Beteiligungen                                       |                                    | 4.872                                       | 2   |   |  |  | 4.874            |
| Andere finanzielle<br>Vermögenswerte                | 26.020                             | 0   | 31.644 <sup>2</sup>                         | 0   |  |  | 57.665           |
| Kurzfristiges Vermögen                              |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Forderungen aus Lieferungen<br>und Leistungen       |                                    |   |   | 31.582  |  |  | 31.582           |
| Sonstige finanzielle<br>Vermögenswerte              | 65                                 |   | 1.075 <sup>2</sup>                          | 49.064  |  |  | 50.204           |
| Zahlungsmittel und<br>Zahlungsmitteläquivalente     |                                    |   |   | 236.570   |  |  | 236.570          |
| Zur Veräußerung gehaltene<br>Vermögenswerte         |                                    |   | 0 <sup>2</sup>                              | 12.477  |  |  | 12.477           |
| <b>Summe Aktiva</b>                                 | <b>26.085</b>                      | <b>4.872</b>                                | <b>41.543</b>                               | <b>329.693</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>                                       | <b>393.371</b>   |
| <b>Passiva</b>                                      |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Langfristiges Fremdkapital                          |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Anleiheverbindlichkeiten                            |                                    |   |   |   | 503.369  |  | 503.369          |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten                    | 1.775                              |   |   |   | 1.349.290  | 105 <sup>2</sup>                               | 1.351.170        |
| davon Leasingverbindlich-<br>keiten                 |                                    |   |   |   | 5.431  |  |                  |
| Kurzfristiges Fremdkapital                          |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Anleiheverbindlichkeiten                            |                                    |   |   |   | 15.885   |  | 15.885           |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>       |                                    |   |   |   | 64.565   |  | 64.565           |
| davon Leasingverbindlich-<br>keiten                 |                                    |   |   |   | 564  |  |                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br>und Leistungen |                                    |   |   |   | 34.539   |  | 34.539           |
| Zur Veräußerung bestimmte<br>Schulden               |                                    |   |   |   | 14.541   |  | 14.541           |
| <b>Summe Passiva</b>                                | <b>1.775</b>                       | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                                    | <b>0</b>  | <b>1.982.189</b>   | <b>105</b>                                     | <b>1.984.069</b> |

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

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

31.12.2023

| Buchwerte<br>in TEUR                                | Derivate<br>in Hedge-<br>Beziehung | Finanzielle<br>Vermögens-<br>werte<br>FVOCI | Finanzielle<br>Vermögens-<br>werte<br>FVTPL | Finanzielle<br>Vermögens-<br>werte<br>zu fortgeführ-<br>ten Anschaf-<br>fungskosten | Finanzielle<br>Verbindlich-<br>keiten<br>zu fortgeführ-<br>ten Anschaf-<br>fungskosten | Finanzielle<br>Verbindlich-<br>keiten<br>FVTPL | Summe            |
|---|------------------------------------|---|---|---|--|--|------------------|
| <b>Aktiva</b>                                       |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Langfristiges Vermögen                              |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Beteiligungen                                       |                                    | 7.073                                       | 3   |   |  |  | 7.076            |
| Andere finanzielle<br>Vermögenswerte                | 46.634                             | 0   | 41 288 <sup>2</sup>                         | 35  |  |  | 87.957           |
| Kurzfristiges Vermögen                              |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Forderungen aus Lieferungen<br>und Leistungen       |                                    |   |   | 34.523  |  |  | 34.523           |
| Sonstige finanzielle<br>Vermögenswerte              | 0                                  |   | 252 <sup>2</sup>                            | 67.364  |  |  | 67.616           |
| Zahlungsmittel und<br>Zahlungsmitteläquivalente     |                                    |   |   | 445.070   |  |  | 445.070          |
| Zur Veräußerung gehaltene<br>Vermögenswerte         |                                    |   |   | 1.142   |  |  | 1.142            |
| <b>Summe Aktiva</b>                                 | <b>46.634</b>                      | <b>7.073</b>                                | <b>41.543</b>                               | <b>548.133</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>                                       | <b>643.383</b>   |
| <b>Passiva</b>                                      |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Langfristiges Fremdkapital                          |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Anleiheverbindlichkeiten                            |                                    |   |   |   | 518.799  |  | 518.799          |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten                    | 1.038                              |   |   |   | 1.333.315  | 77 <sup>2</sup>                                | 1.334.430        |
| davon Leasingverbindlich-<br>keiten                 |                                    |   |   |   | 5.109  |  |                  |
| Kurzfristiges Fremdkapital                          |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Anleiheverbindlichkeiten                            |                                    |   |   |   | 99.985   |  | 99.985           |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>       |                                    |   |   |   | 183.301  |  | 183.301          |
| davon Leasingverbindlich-<br>keiten                 |                                    |   |   |   | 533  |  |                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br>und Leistungen |                                    |   |   |   |  |  |                  |
| Zur Veräußerung bestimmte<br>Schulden               |                                    |   |   |   | 32.126   |  | 32.126           |
|   |                                    |   |   |   | 14.850   |  | 14.850           |
| <b>Summe Passiva</b>                                | <b>1.038</b>                       | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                                    | <b>0</b>  | <b>2.182.376</b>   | <b>77</b>                                      | <b>2.183.491</b> |

<sup>1</sup> Inkl. abgegrenzter Anleihezinsen<sup>2</sup> Derivate ohne Hedge-Beziehung

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

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2024 einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 488.555 (31.12.2023: TEUR 549.265) aus. Der beizulegende Zeitwert der sonstigen Finanzverbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 31.12.2024 TEUR 1.392.729 (31.12.2023: TEUR 1.479.036).

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

| in TEUR   | 2024                   |                   | 2023                   |                   |
|---|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|   | Finanzergebnis laufend | Bewertungseffekte | Finanzergebnis laufend | Bewertungseffekte |
| Zins- und sonstige Derivate                                       | 30.927                 | -17.822           | 10.800                 | -27.863           |
| Eigenkapitalinstrumente FVOCI                                     | 425                    | 0                 | 535                    | 0                 |
| Sonstige Vermögenswerte FVPL                                      | 0                      | 0                 | 0                      | 0                 |
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten    | 7.559                  | -172 <sup>1</sup> | 8.072                  | 670 <sup>1</sup>  |
| Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten | -94.549                | 0                 | -53.662                | 0                 |

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

### 5.1.2. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft verwendet aktuell Swaps und Caps zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinslichen Immobilienfinanzierungen.

Der Ausweis der Zinsderivate erfolgt unter den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten (31.12.2024: TEUR 57.665; 31.12.2023: TEUR 87.922), unter den kurzfristigen anderen

finanziellen Vermögenswerten (31.12.2024: TEUR 1.140; 31.12.2023: EUR 252), in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (31.12.2024: TEUR 0; 31.12.2023: EUR 0) und in den langfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten (31.12.2024: TEUR 1.880; 31.12.2023: TEUR 1.115). Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeitsstruktur sämtlicher vom Konzern verwendeter Derivate.

| in TEUR                   | 31.12.2024       |                    |                    |            | 31.12.2023       |                    |                    |            |
|---------------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------|------------------|--------------------|--------------------|------------|
|                           | Volumen          | Positiver Zeitwert | Negativer Zeitwert | Fälligkeit | Volumen          | Positiver Zeitwert | Negativer Zeitwert | Fälligkeit |
| Swaps                     | 118.633          | 1.140              | 0                  | < 1 Jahr   | 10.000           | 217                | 0                  | < 1 Jahr   |
|                           | 948.650          | 35.733             | -1.426             | 1–5 Jahre  | 848.619          | 51.435             | -748               | 1–5 Jahre  |
|                           | 396.557          | 21.922             | -454               | > 5 Jahre  | 503.861          | 36.363             | -367               | > 5 Jahre  |
| Caps                      | 0                | 0                  | 0                  | < 1 Jahr   | 10.000           | 35                 | 0                  | < 1 Jahr   |
|                           | 9.931            | 10                 | 0                  | 1–5 Jahre  | 9.931            | 124                | 0                  | 1–5 Jahre  |
|                           | 0                | 0                  | 0                  | > 5 Jahre  | 0                | 0                  | 0                  | > 5 Jahre  |
| <b>Summe Zinsderivate</b> | <b>1.473.770</b> | <b>58.805</b>      | <b>-1.881</b>      |            | <b>1.382.411</b> | <b>88.174</b>      | <b>-1.115</b>      |            |

Im Geschäftsjahr 2024 sind Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung mit einem positiven beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 9.349 und Zinsderivate mit Hedge-Beziehung in Höhe von TEUR 0 zugegangen (siehe auch Erläuterung 2.2.4.). Außerdem sind Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung mit einem positiven beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 252 und Zinsderivate mit Hedge-Beziehung in Höhe von TEUR 9.292 abgegangen. Es wurden insgesamt Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR -30.860 (2023: TEUR -58.999) erfasst, davon TEUR -12.663 (2023: TEUR -33.271) exklusive latenter Steuern

und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR 1.561 (2023: TEUR 3.182) im sonstigen Ergebnis. Insgesamt wurden somit für Bewertungseffekte (exklusive Rollouts) aus Derivaten TEUR -11.102 (2023: TEUR -30.089) im sonstigen Ergebnis erfasst. Außerdem wurden Derivatbewertungseffekte inklusive latenter Steuern in Höhe von TEUR -6.236 (2023: TEUR -1.736) vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

## 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.

In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinste Kredite in Höhe von TEUR 2.010 (31.12.2023: TEUR 75.146) enthalten. Die variabel verzinsten Kredite basieren auf dem Drei-Monats-EURIBOR mit quartalsweisen Zinsanpassungen. In den Geschäftsjahren 2014, 2015, 2018, 2019, 2021, 2022 und 2023 hat die Gesellschaft fix verzinste Anleihen emittiert. Eine genauere Beschreibung findet sich in Kapitel 3.1.13.

Die variablen Kredite sind durch Zinsderivate wie Caps und Swaps abgesichert.

Die Cost of Funding (basierend auf den zum 31.12.2024 bestehenden variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Zinsderivaten) betragen 2,67 % (31.12.2023: 2,44 %).

Die nachfolgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf den im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten unter Berücksichtigung von Zinsderivaten anfallenden Zinsaufwand. Dabei wird der Zinsaufwand dahingehend analysiert, wie sich das Ergebnis vor Ertragsteuern im Geschäftsjahr 2024 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren bzw. niedrigeren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Parameter konstant bleiben. Nicht berücksichtigt wurden Bewertungsänderungen von Zinsderivaten infolge von Marktzinsänderungen.

#### Sensitivität des Zinsaufwands

in TEUR

Zinsaufwand bei Zinserhöhung

Zinsaufwand bei Zinssenkung

|                              | Zinssatz   |                  |                   |
|------------------------------|------------|------------------|-------------------|
|                              | 31.12.2024 | Δ 50 Basispunkte | Δ 100 Basispunkte |
| Zinsaufwand bei Zinserhöhung | 51.016     | 50.650           | 50.285            |
| Zinsaufwand bei Zinssenkung  | 51.016     | 51.382           | 51.747            |

#### Sensitivität des Zinsaufwands

in TEUR

Zinsaufwand bei Zinserhöhung

Zinsaufwand bei Zinssenkung

|                              | Zinssatz   |                  |                   |
|------------------------------|------------|------------------|-------------------|
|                              | 31.12.2023 | Δ 50 Basispunkte | Δ 100 Basispunkte |
| Zinsaufwand bei Zinserhöhung | 51.568     | 51.631           | 51.693            |
| Zinsaufwand bei Zinssenkung  | 51.568     | 51.505           | 51.443            |

Da der Großteil der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten der S IMMO Gruppe durch Zinsderivate abgesichert ist, ist das Risiko eines steigenden Zinsaufwands, der auf Zinssatzänderungen zurückzuführen ist, als gering zu beurteilen.

### 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 beizulegendem Zeitwert bei den einzelnen Objekten.

Bei den Kreditverbindlichkeiten handelt es sich in der Regel um besicherte Immobilienfinanzierungen, die von der jeweiligen Objektgesellschaft als Kreditnehmerin abgeschlossen wurden. Immobilienfinanzierungen in Höhe von EUR 1.359,89 Mio. inkludieren marktübliche Verpflichtungen (Financial Covenants) zur Einhaltung von bestimmten Finanzkennzahlen seitens der Objektgesellschaften. Im Fall der Nichteinhaltung von einzelnen Finanzkennzahlen sowie im Fall der gleichzeitigen Nichterfü-

lung von vertraglich definierten und zugesicherten Heilungsmöglichkeiten durch die Kreditnehmerin sind die Banken berechtigt, diesen jeweiligen Kredit vorzeitig fällig zu stellen. Die Finanzkennzahlen werden auf Basis der ausstehenden Restschuld ermittelt, die Einhaltung wird laufend überwacht. Die Bandbreiten der Grenzwerte für die Finanzkennzahlen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| in %                                   | Grenzwert | Ist-Wert | Grenzwert Restschuld gewichtet | Ist-Wert Restschuld gewichtet |
|--|-----------|----------|--------------------------------|-------------------------------|
| Schuldendienstdeckungsgrad min         | 100–275   | 140–570  | 125                            | 197                           |
| Verschuldungsgrad max. (Loan-to-Value) | 50–80     | 19–62    | 57                             | 46                            |

Darüber hinaus lagen zum Bilanzstichtag keine konkreten Hinweise auf Sachverhalte vor, die zu einer Nichteinhaltung der Finanzkennzahlen innerhalb der nächsten zwölf Monate führen könnten.

Im Vorjahr gab es einen Covenant Breach, weshalb eine Kreditverbindlichkeit in Höhe von TEUR 6.652 von den langfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten in die kurzfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert wurde.

Die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen lag 2024 bei 41,9 % (2023: 44,0 %), die für unbesicherte Finanzierungen bei 8,1 % (2023: 5,0 %). Um das Finanzierungsrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 13 verschiedenen renommierten europäischen Instituten zusammen.

Auf Grund der Veräußerungsabsicht von Immobilienvermögen bzw. von Immobilienvermögen umfassenden Veräußerungsgruppen kann (z. B. auf Grund von Change-of-Control-Klauseln) die vorzeitige Rückführung von Finanzverbindlichkeiten zu erwarten sein. Die Änderungen an IAS 1 zur Klassifizierung von langfristigen versus kurzfristigen Schulden haben klargestellt, dass die Absicht des Managements hinsichtlich einer vorzeitigen Rückzahlung alleine keine Umgliederung in die kurzfristigen Schulden auslöst. Ebenso wenig Sachverhalte, die erst nach dem Bilanzstichtag, aber im Bilanzerstellungszeitraum stattfinden. Eine Umgliederung in die kurzfristigen Verbindlichkeiten erfolgt daher nur, wenn der Kaufvertrag, der die Change-of-Control Klausel auslöst, bereits vor dem 31.12. unterschrieben wurde und lediglich das Closing noch offen ist. Ist die Finanzverbindlichkeit einer Veräußerungsgruppe zugehörig, wird sie unter „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen, andernfalls wird sie in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Damit in Zusammenhang stehende Vorfälligkeitsentschädigungen stellen Schätzungsänderungen in Bezug auf die Cashflows aus den Finanzverbindlichkeiten dar und führen zu einer ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts. Wurde der Kaufvertrag erst nach dem 31.12. unterschrieben, bleibt der Ausweis zum Stichtag langfristig. Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 13.200 (31.12.2023: TEUR 0) zum 31.12.2024 sind demnach langfristig ausgewiesen, jedoch ist eine vorzeitige Rückführung erwartet.

### Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

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

31.12.2024

| in TEUR                              | Anleihe-<br>verbindlichkeiten | Sonstige Finanz-<br>verbindlichkeiten <sup>1</sup> | Verbindlichkeiten<br>aus Lieferungen und<br>Leistungen |
|--------------------------------------|-------------------------------|--|--|
| Restlaufzeit bis zu 1 Jahr           | 29.439                        | 128.278  | 34.539   |
| Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | 490.192                       | 1.315.782  | 0  |
| Restlaufzeit über 5 Jahre            | 51.438                        | 263.221  | 0  |

<sup>1</sup> Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 574, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 2.024, über 5 Jahre: TEUR 8.460

31.12.2023

| in TEUR                              | Anleihe-<br>verbindlichkeiten | Sonstige Finanz-<br>verbindlichkeiten <sup>1</sup> | Verbindlichkeiten<br>aus Lieferungen und<br>Leistungen |
|--------------------------------------|-------------------------------|--|--|
| Restlaufzeit bis zu 1 Jahr           | 115.299                       | 251.370  | 32.126   |
| Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | 416.194                       | 1.187.002  | 0  |
| Restlaufzeit über 5 Jahre            | 154.875                       | 427.455  | 0  |

<sup>1</sup> Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 555, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 2.024, über 5 Jahre: TEUR 8.460  
Zum 31.12.2023 existierten keine Derivatverbindlichkeiten mehr.

#### 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 und Garantien gesichert. Weiters werden Kreditnehmerrisiken durch eine sorgfältige Auswahl der Vertragspartner, einer vom Transaktionsvolumen abhängigen Kreditprüfung sowie einer gewissen geografischen Diversifikation ausschließlich über stabile EU-Länder hinweg begegnet. Die Vorgehensweise für die Ermittlung von Forderungswertberichtigungen ist in Kapitel 2.6. erläutert.

#### 5.2.4. Klimarisiken

Der Immobilienbereich ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend groß sind die Bemühungen, diesen Anteil auf Basis neuer Regularien zu senken. Die S IMMO hat im Jahr 2024 einen umfassenden Klimaplan entwickelt, der die

schrittweise Reduktion der Treibhausgasemissionen und das Ziel von Netto-Null-Emissionen bis 2050 definiert. Dabei orientiert sich der Plan am 1,5-Grad-Ziel des Pariser Abkommens und den Vorgaben des European Green Deal, der den rechtlichen Rahmen der EU für eine nachhaltige Transformation vorgibt. Zusätzlich wird das Unternehmen in den nächsten Jahren seinen Fokus verstärkt auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz legen. Der Energieeffizienz von Gebäuden kommt – gemeinsam mit der Energiegewinnung – auch im Rahmen der EU-Taxonomie eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund verfolgte die S IMMO konsequent die Installation von Photovoltaikanlagen sowie die thermischen Verbesserungen von Gebäuden, was auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden soll. Dieser wichtige Beitrag zur Dekarbonisierung ist einer der integralen Bestandteile der ESG-Strategie der S IMMO.

Im Bereich Klimarisiken zeigen Klimamodelle einen stärker werdenden Temperaturanstieg in den Kernmärkten der S IMMO. Gleichzeitig erhöht sich die Wahrscheinlichkeit längerer Trockenperioden. Beide Entwicklungen werden im Rahmen von Gebäudesanierungen berücksichtigt und fließen in die Projekt-

entwicklungsbetrachtung mit ein. Zusätzlich wurden Risiken im Zusammenhang mit langfristigen Wetterveränderungen identifiziert, wobei der Schwerpunkt auf der Verfügbarkeit von Wasserressourcen und der Wasserversorgung in Rumänien liegt. Modelle prognostizieren im Bereich der Elementarrisiken eine Zunahme extremer Wetterereignisse, wobei insbesondere Überschwemmungen als eines der größten Risiken gelten. Akute und als extrem eingestufte Gefahren betreffen vorrangig Gebiete in der Nähe von Flüssen. In Tschechien und Slowakei besteht ein erhöhtes Risiko für Starkniederschläge. Der Risikominderung wird durch bauliche Maßnahmen Rechnung getragen. Darüber hinaus sind sämtliche Immobilien der S IMMO gegen Elementarschäden versichert. Die von der S IMMO selbst genutzten Immobilien sind dabei keinem hohen Gesamtklimarisiko ausgesetzt, weshalb weder Anzeichen für eine mögliche Wertminderung noch ein Anpassungsbedarf der Nutzungsdauern resultieren.

Die S IMMO sieht Chancen insbesondere im Bereich der Energiewende. Der Fokus liegt dabei auf der Umstellung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energiequellen sowie der Diversifizierung der Energiequellen. Durch Aufklärung und Zusammenarbeit mit den Mietern soll eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht werden. Zudem werden Maßnahmen in den Bereichen Wasser, Klima und Biodiversität ergriffen, unterstützt durch Investitionen in innovative und nachhaltige Gebäudetechnologien.

In Anlehnung an die vier Säulen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sowie in Übereinstimmung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie wurden in den Jahren 2023 und 2024 Klimarisikoanalysen für alle Immobilien durchgeführt.

Nachhaltigkeits- und Umweltaspekte sind auch integraler Bestandteil des Bewertungsansatzes für die Bewertung von Immobilien, sowohl für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als auch für selbst genutzte Immobilien. Unter „Nachhaltigkeit“ versteht man die Berücksichtigung von Aspekten wie Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden sowie unternehmerische Verantwortung, die sich auf die Bewertung eines Objekts auswirken bzw. auswirken können. In einem Bewertungskontext umfasst Nachhaltigkeit ein breites Spektrum an physischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren, die den Wert beeinflussen können.

Das Spektrum reicht von zentralen Umweltrisiken wie Überschwemmungen, Energieeffizienz und Klima bis hin zu Fragen der Gestaltung, der Ausstattung, der Erreichbarkeit, der Rechtsvorschriften, Verwaltung und steuerlicher Erwägungen und die aktuelle und historische Flächennutzung. Nachhaltigkeit wirkt sich auf den Wert eines Objekts aus, auch wenn dies nicht explizit im Bewertungsgutachten abgebildet wird.

Die Wertauswirkungen von Nachhaltigkeit auf die Bewertung reflektieren das Verständnis der Gutachter darüber, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsaspekte in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat. Nachhaltigkeitskriterien oder ESG-Ratings beeinflussen zunehmend den Wert von Immobilienvermögen vor allem auf Basis der erzielbaren Mieten und auch der Kapitalisierungszinssätze, die die Risiken der Investition widerspiegeln. Diese Faktoren werden von den Gutachtern am Markt genau beobachtet und spiegeln sich in den Bewertungen wider.

Einige der Gutachter ziehen auch eigene Studien und Analysen heran, um Markttrends zu erkennen und zu verstehen, und für Vergleichsdaten zu den im jeweiligen Marktsegment erzielten Mieten und Preisen im jeweiligen Marktsegment, die auch im Kontext von Nachhaltigkeits- und Umweltaspekten die wichtigsten Inputfaktoren für die Bewertungen sind. Basierend auf dieser laufenden Beobachtung des Verhaltens der Marktteilnehmer durch die Gutachter und den ESG-spezifischen Informationen zu den einzelnen Objekten haben die Gutachter die Einschätzung des Marktmietniveaus, der Leerstandszeiten und der Kapitalisierungsraten entsprechend angepasst.

Eine erhöhte Bereitschaft Prämien für „grüne“ Gebäude einzupreisen sind sowohl auf der Mieterseite als auch auf der Investorenseite bereits ersichtlich. Obwohl diese Prämien derzeit noch relativ gering sind, wird erwartet, dass sich dieser Effekt in den kommenden Jahren deutlich verstärken wird, da „braune“ Gebäude höhere Abschläge auf Mieten und Preise erfahren werden.

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

Aktuell nutzt die S IMMO mehrere Green Bonds zur Finanzierung und Refinanzierung von Projekten, die im Einklang mit ihrem Sustainable Bond Framework stehen. Dieses folgt den Green Bond und Social Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA) und erfordert die Verwendung der Erlöse ausschließlich in den Bereichen Green Buildings, Energieeffizienz, erneuerbare Energie und bezahlbarer Wohnraum. Zum aktuellen Zeitpunkt wurden alle finanzierten Projekte dem Bereich der Green-Building-zertifizierten Gebäude zugewiesen und entsprechend allokiert.

Es wurden bisher keine Klimarisiken identifiziert, die die Bildung von Rückstellungen oder Angabe von Eventualverbindlichkeiten erfordern. Auch aus den von S IMMO im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie gesetzten Reduktionszielen bei Treibhausgasemissionen sowie Energieverbräuchen ergeben sich derzeit keine konkreten bilanziellen Auswirkungen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass ESG-Maßnahmen und -Investitionen durchaus einen positiven Einfluss auf nachhaltige Mieten und möglicherweise geringere Betriebskosten sowie geringere nicht umlegbare Kosten haben. Kurzfristig wirkt sich dieser Effekt selten in diesem Ausmaß auf den Wert der jeweiligen Immobilie aus. Solche Investitionen wirken jedoch zukünftigen Mietsenkungen entgegen und verhindern, dass eine Immobilie aufgrund eines schlechten ESG-Ratings als „Stranded Asset“ in einem zunehmend sensiblen Markt nicht mehr nachgefragt wird.

Aktuell haben Klimarisiken somit keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der S IMMO.

### 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 setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR                         | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Im Folgejahr                    | 191.456        | 190.268        |
| Für die darauffolgenden 4 Jahre | 448.236        | 438.888        |
| Über 5 Jahre                    | 185.782        | 185.599        |
|                                 | <b>825.475</b> | <b>814.754</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 01.01.2023       | 1.227                            | 84               | 76                    | 1.387        |
| Zugänge                    | 46                               | 10               | 0                     | 56           |
| Abgänge                    | 0                                | 0                | 0                     | 0            |
| Abschreibungen             | -139                             | -53              | -45                   | -237         |
| <b>Buchwert 31.12.2023</b> | <b>1.134</b>                     | <b>41</b>        | <b>31</b>             | <b>1.206</b> |
| Stand zum 01.01.2024       | 1.134                            | 41               | 31                    | 1.206        |
| Zugänge                    | 90                               | 37,2             | 0                     | 127          |
| Abgänge                    | 0                                | 0                | 0                     | 0            |
| Abschreibungen             | -153                             | -55,8            | -17,8                 | -227         |
| <b>Buchwert 31.12.2024</b> | <b>1.071</b>                     | <b>22</b>        | <b>13</b>             | <b>1.107</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   | 2024 | 2023 |
|---|------|------|
| Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten   | 343  | 317  |
| Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse  | 45   | 36   |
| Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert | 0    | 1    |

Der Konzern ist hinsichtlich seiner Leasingverbindlichkeiten keinem wesentlichen Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Leasingverbindlichkeiten werden innerhalb der Treasury-Funktion des Konzerns überwacht.

### 5.5. Offene Rechtsstreitigkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum Bilanzstichtag mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

Die Tochtergesellschaften der S IMMO AG, die S IMMO Germany GmbH sowie die SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sämtliche Anteile an der SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH veräußert. Der Anteilskaufvertrag wurde am 31.03.2023 vollgezogen. Gegen den Stichtagsabschluss und die finale Kaufpreisberechnung hat die Käuferin Widerspruch eingelegt, woraufhin die Verkäufergesellschaften am 10.10.2023 das im Anteilskaufvertrag vorgesehene Schiedsgutachterverfahren eingeleitet haben. Das Schiedsgerichtsverfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen und der Ausgang dieses Verfahrens kann derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit vorhergesagt werden, jedoch halten wir die Einwendungen des Käufers für unbegründet und es sind uns keine wesentlichen Umstände bekannt, die der Erfüllung unserer Forderungen aus dem Anteilskaufvertrag entgegenstehen würden. Zum 31.12.2024 besteht eine Bruttokaufpreisforderung in Höhe von TEUR 6.757.

S IMMO AG und die mit ihr gesellschaftsrechtlich verbundene PCC-Hotellerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG halten grundbücherliche Anteile der Liegenschaft EZ 1753, KG 01004, an der Wohnungseigentum begründet ist. Am 08.11.2023 hat die Wohnungseigentümerin der Parkgarage der Liegenschaft beim Bezirksgericht einen gegen sämtliche andere Wohnungseigentümer gerichteten Antrag auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 WEG in Verbindung mit § 52 Abs. 1 Z 3 WEG eingebracht. Darin begehrt sie, dass das Bezirksgericht Erhaltungsmaßnahmen an in der Garage gelegenen Teilen der Liegenschaft beschließen möge. Das Verfahren vor dem Bezirksgericht ist noch nicht abgeschlossen,

die Tagsatzung zur Beweisaufnahme wurde ins zweite Quartal 2025 verlegt. Abseits des Verfahrens vor dem Bezirksgericht hat es außergerichtliche Kontakte und Gespräche zwischen den Parteien gegeben, die jedoch bislang nicht zu einer Beendigung des Verfahrens vor dem Bezirksgericht geführt haben. Der Ausgang des Streitverfahrens kann daher derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

### 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 CPI Europe (vormals IMMOFINANZ AG Gruppe)
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2023 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

- Radka Doehring (seit 17.06.2023)
- Pavel Měchura (seit 11.12.2024)
- Vít Urbanec (seit 11.12.2024)
- Tomáš Salajka (bis 10.12.2024)
- DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS (bis 02.02.2024)

#### Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Martin Matula (seit 29.01.2024) (Vorsitzender)
- Vladislav Jirka (seit 29.01.2024)  
(1. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- Matej Csenky (seit 29.01.2024)  
(2. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- Andreas Feuerstein, Arbeitnehmervertreter
- Karin Rest (bis 15.01.2024) (Vorsitzende bis 15.01.2024)
- Martin Nemeček (bis 29.01.2024)  
(1. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- Ulrich Steffen Ritter (bis 29.01.2024)  
(2. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- John Verpeleti (bis 29.01.2024)
- Elisabeth Wagerer, Arbeitnehmervertreterin  
(bis 02.02.2024)
- Vít Urbanec (bis 10.12.2024)

Die Bezüge des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

| in TEUR                                     | 2024         | 2023         |
|---|--------------|--------------|
| Fix   | 490          | 830          |
| Variabel                                    | 3.004        | 2.319        |
| davon Auszahlung im laufenden Geschäftsjahr | 660          | 1.429        |
| davon Abgrenzung Abgangsent-schädigung      | 1.994        | 0            |
| davon Abgrenzung Prämie 2024/2023           | 350          | 890          |
|   | <b>3.494</b> | <b>3.149</b> |

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 59 (2023: TEUR 44) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 17 (2023: TEUR 23) enthalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2024 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 180 (2023: TEUR 179). 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 CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) und der CPI Property Group S.A. bestanden zum 31.12.2024 Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 30.01.2025 wurde die Umbenennung der IMMOFINANZ AG in CPI Europe AG beschlossen. Die Eintragung des neuen Firmenwortlauts in das Firmenbuch erfolgte am 11.03.2025.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Dividende an die CPI Europe AG in Höhe von TEUR 125.715 und an die GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von TEUR 14.869 ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde keine Dividende an die CPI Property Group S.A. oder an die CPI Europe AG ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2023 und 2024 wurden Immobiliengesellschaften sowohl von der CPI Property Group S.A. als auch von der CPI Europe AG angekauft (siehe Kapitel 2.2.4.).

Zwischen der S IMMO AG und der CPI Property Group S.A. wurde ein Rahmenvertrag („Framework Services Agreement“) abgeschlossen, welcher die Erbringung von Asset-Management-Leistungen, Property-Management-Leistungen sowie administrativen Leistungen (Accounting, Tax, Controlling, HR, Legal, IT) durch die lokalen Managementgesellschaften der CPI Property Group S.A. an die lokalen Immobilienbesitzgesellschaften der S IMMO AG in einigen CEE-Ländern vorsieht. Die Details der Leistungserbringung sowie die Höhe der Service Fees wurden in Durchführungsverträgen zwischen den lokalen CPI-Managementgesellschaften sowie den einzelnen lokalen Immobilienbesitzgesellschaften der S IMMO in Ungarn, Rumänien, Tschechien und der Slowakei geregelt.

Zwischen der S IMMO AG und der CPI Europe AG wurde ein Service Level Agreement über die umfassende Erbringung der Cash-Management-Leistungen und Kredit-Management-Leistungen durch die CPI Europe AG an die S IMMO AG bzw. deren Konzerngesellschaften abgeschlossen.

Weiters bestehen Verträge zwischen der CPI Hotels, a.s. und der S IMMO AG über die Erbringung von Hotelmanagement-Leistungen betreffend Vienna Marriott Hotel bzw. Budapest Marriott Hotel.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Transaktionen mit der CPI Property Group S.A. und der CPI Europe AG dargestellt.

#### Beziehungen zur CPI Property Group S.A. und CPI Europe AG

| in TEUR               | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------|------------|------------|
| Forderungen           | 19.372     | 19.979     |
| Verbindlichkeiten     | 10.952     | 38.112     |
| Sonstige Erträge      | 15.474     | 6.942      |
| Sonstige Aufwendungen | -25.204    | -12.114    |
| Zinsaufwendungen      | -3.479     | -703       |

Zum 31.12.2024 bestanden gegenüber der CPI Property Group S.A. Forderungen in Höhe von TEUR 11.875 (31.12.2023: TEUR 12.318) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 10.785 (31.12.2023: TEUR 37.026). Gegenüber der CPI Europe bestanden Forderungen in Höhe von TEUR 7.497 (31.12.2023: TEUR 7.661), welche vor allem eine Forderung aus der Weiterverrechnung von vertraglich übernommenen Instandhaltungskosten nach Erwerbszeitpunkt und nachträgliche Anschaffungskostenminderungen darstellen. Weiters bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 167 (31.12.2023: TEUR 1.086).

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Property Group S.A. insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 4.784 (2023: TEUR 2.314), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie Aufwendungen für Betriebskosten und Management Fees in Höhe von TEUR 24.256 (2023: TEUR 2.314) erfasst. Aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Europe wurden Erträge in Höhe von TEUR 10.690 (2023: TEUR 4.628), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie Aufwendungen für Betriebskosten und Fees für Service Level Agreements in Höhe von TEUR 4.427 (2023: TEUR 3.568) erfasst.

In den Ertragsteuern ist ein Aufwand in Höhe von TEUR 9.100 (2023: TEUR 9.605) aus der Steuerumlage der S IMMO AG gegenüber der CPI Europe AG enthalten. Die entsprechende Verbindlichkeit ist in der Position Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten enthalten.

In der S IMMO Gruppe bestand bislang ebenso eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträgerin. Diese wurde im Geschäftsjahr 2023 in die Unternehmensgruppe der CPI Europe integriert. Gemäß der im Geschäftsjahr 2023 zwischen der CPI Europe AG und den S IMMO Gesellschaften abgeschlossenen Steuerumlagevereinbarung bildet die S IMMO AG mit ihren Tochtergesellschaften hinsichtlich der Steuerumlage einen eigenen Verrechnungskreis. Die S IMMO AG hat im Fall eines positiven Ergebnisses des Steuerumlagenverrechnungskreises eine (positive) Steuerumlage an die Gruppenträgerin in Höhe von 20 % der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Die S IMMO Gruppenmitglieder haben im Fall eines eigenen positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die S IMMO AG in Höhe von 24 % der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Fall von Verlusten des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. der S IMMO Gruppenmitglieder wird dieser Verlust für Zwecke der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Steuerumlagenverrechnungskreises bzw. desselben S IMMO Gruppenmitglieds zu 100 % verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt insofern eine Zahlung der S IMMO AG an die Gruppenträgerin bzw. des S IMMO Gruppenmitglieds an die S IMMO AG. Eine (negative) Steuerumlage von der Gruppenträgerin an die S IMMO AG bzw. von der S IMMO AG an das S IMMO Gruppenmitglied unterbleibt.

Die S IMMO Gruppe vergibt grundsätzlich Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 31.12.2024 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen mehr (31.12.2023: TEUR 0). Im Jahr 2024 fielen keine Zinserträge aus Ausleihungen an (2023: TEUR 0). Im Geschäftsjahr 2024 wurden Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 190 von assoziierten Unternehmen erfolgswirksam erfasst. Es kam zu keinen weiteren Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

Es gab keine Related-Party-Transaktionen im Sinne von IAS 24 mit den nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

## 5.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die beiden österreichischen Immobilien Lerchenfelder Gürtel mit einem Buchwert zum 31.12.2024 in Höhe von TEUR 9.650 und Franz-Jonas-Platz mit einem Buchwert zum 31.12.2024 in Höhe von TEUR 28.400 wurden im Jänner 2025 verkauft.

Am 08.01.2025 wurde das Closing zum Verkauf der REGA Property Invest s.r.o. in Tschechien mit einem Immobilienbuchwert zum 31.12.2024 in Höhe von TEUR 31.300 vollzogen. Das Closing zur Veräußerung der Immobilie Maros Business Center in Ungarn mit einem Immobilienbuchwert zum 31.12.2024 in Höhe von TEUR 12.797 fand am 16.01.2025 statt.

Im als aufgegebenen Geschäftsbereich klassifizierten Segment Deutschland wurden im Zeitraum Jänner bis März 2025 insgesamt 23 Immobilien mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 58.637 verkauft.

Wien, am 25.03.2025

Der Vorstand



Radka Doehring

Pavel Měchura

Vít Urbanec

# Konzernlagebericht

## Grundlagen des Konzerns

### Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

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

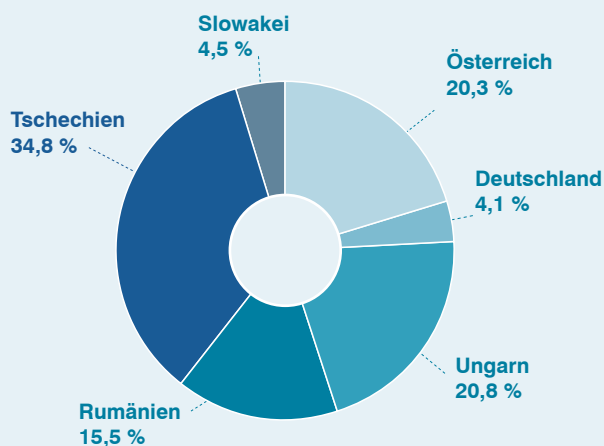
Die S IMMO AG hat ihren Hauptsitz in Wien. Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt-, Besitz- und Holdinggesellschaften zum Konzern. Die S IMMO AG notierte von 1987 bis Dezember 2024 an der Wiener Börse – zwischen 2007 und 2024 im

Prime-Market-Segment. Zum 31.12.2024 beschäftigte die Gruppe 643 Mitarbeiter (2023: 100), ohne Geschäftsführung und ruhende Arbeitsverhältnisse und einschließlich der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb. Alleinige Aktionärin der S IMMO AG ist seit Dezember 2024 nach einem erfolgreichen Gesellschafterausschluss der Minderheitsaktionär:innen die CPI Europe (vormals IMMOFINANZ).

### Immobilienportfolio

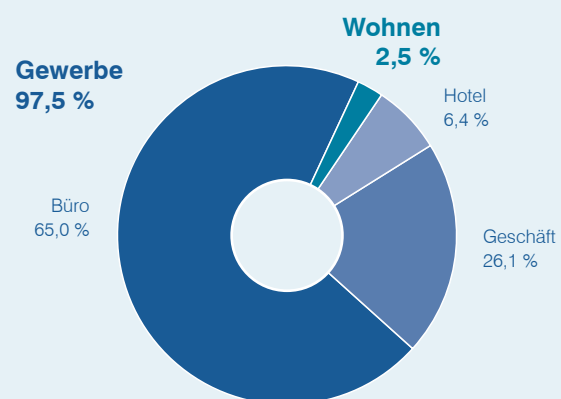
Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2024 aus 157 Immobilien (31.12.2023: 244) mit einem Buchwert von EUR 3,418,2 Mio. (31.12.2023: EUR 3.477,6 Mio.). Nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten bestand das Portfolio per 31.12.2024 zu 65,0 % aus Bürogebäuden (31.12.2023: 67,2 %), zu 26,1 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2023: 19,4 %), zu 2,5 % aus Wohnobjekten (31.12.2023: 6,1 %) und zu 6,4 % aus Hotels (31.12.2023: 7,3 %).

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



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

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



<sup>1</sup> Buchwerte ohne Grundstücke

## Buchwerte nach Land

| in %          | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|---------------|--------------|--------------|
| Österreich    | 20,3         | 22,0         |
| Deutschland   | 4,1          | 15,7         |
| Ungarn        | 20,8         | 20,4         |
| Rumänien      | 15,5         | 15,0         |
| Tschechien    | 34,8         | 20,3         |
| Slowakei      | 4,5          | 4,4          |
| Kroatien      | 0            | 2,2          |
| <b>Gesamt</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

Die Objekte befinden sich in der Europäischen Union und haben eine Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2023: 1,5 Mio. m<sup>2</sup>). Die hohe Qualität des Portfolios und des Asset Managements spiegelt sich in einem guten Vermietungsgrad und in der Rendite wider. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 92,2 % (31.12.2023: 90,6 %). 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 6,8 % (31.12.2023: 6,8 %). Die WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) betrug 3,9 Jahre (31.12.2023: 4,1 Jahre).

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

| in %          | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------|------------|------------|
| Österreich    | 5,7        | 5,7        |
| Deutschland   | 5,3        | 6,3        |
| Ungarn        | 7,2        | 7,1        |
| Rumänien      | 9,1        | 8,8        |
| Tschechien    | 6,2        | 6,2        |
| Slowakei      | 7,5        | 7,5        |
| Kroatien      | -          | 8,3        |
| <b>Gesamt</b> | <b>6,8</b> | <b>6,8</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 unterjährig Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

## Unternehmensstrategie und -ziele

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

Seit dem Jahr 2022 ist die S IMMO AG Teil der CPI Property Group, wobei zunächst die CPI Property Group S.A. 88,37 % des Grundkapitals an der S IMMO AG (davon 50 % plus eine Aktie über die CPI Europe AG) hielt. Im Laufe des Jahres 2024 erwarb die CPI Europe von ihrer Kernaktionärin CPI Property Group S.A. weitere Aktien der S IMMO AG und hat so ihren Anteil auf rund 89 % der S IMMO Aktien erhöht. Gleichzeitig veröffentlichte die CPI Europe im Sommer 2024 die Absicht eines Squeeze Outs, welcher zu diesem Zeitpunkt einen Anteil von rund 7,13 % am Grundkapital betraf. Der Gesellschafterausschluss der Minderheitsaktionär:innen wurde im Oktober 2024 im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung beschlossen und mit der Eintragung ins Firmenbuch und dem Delisting von der Wiener Börse im Dezember 2024 vollzogen. Nach dem erfolgreichen Squeeze Out ist die CPI Europe alleinige Aktionärin der S IMMO AG. Darüber hinaus hält die S IMMO AG rund 3,3 Mio. eigener Aktien.

Es ist ein erklärtes Ziel, innerhalb der Gruppe Synergien zu schaffen. In diesem Zusammenhang haben die CPI Property Group und die CPI Europe Asset-Management-Aufgaben für Objekte der S IMMO beispielsweise in Ungarn, Rumänien, Tschechien und Österreich übernommen. Auch in anderen Bereichen wurden bereits Synergien realisiert. So wurden bereits mehrere Abteilungen wie zum Beispiel Finanzierung, Konsolidierung oder ESG zur Effizienzsteigerung in die CPI Europe AG eingegliedert und im Rahmen dieses Prozesses auch teilweise Mitarbeiter:innen der S IMMO übernommen. Im Bereich ESG wurde bereits im Geschäftsjahr 2022 an einer Vereinheitlichung und Schaffung einer gemeinsamen ESG-Strategie gearbeitet, welche aus Zielen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance besteht. Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine gruppenübergreifende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Weitere Zusammenführungen von Kompetenzbereichen und Abteilungen sind für das erste Halbjahr 2025 geplant.

In den vergangenen Jahren haben Vorstand und Aufsichtsrat die Portfoliostrategie mehrmals an die wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie an die erzielbaren Immobilienrenditen und Marktwerte angepasst. Im Zentrum standen dabei Veräußerungen von deutschen Immobilien mit niedriger Rendite. In Deutschland wurden nahezu alle Objekte veräußert – das Closing einiger Transaktionen ist noch ausständig und wird bis Ende des ersten Halbjahres 2025 erwartet. Der Verkauf zweier ausstehender Grundstücke in Deutschland ist für 2025 geplant. Der Rückzug aus dem deutschen Markt wird voraussichtlich im Laufe der Jahre 2025/26 erfolgen.

Neben den Veräußerungen in Deutschland sieht die Strategieanpassung auch den Verkauf von Objekten in Kroatien, Tschechien, der Slowakei und Österreich vor. In Österreich wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprechend der Unternehmensstrategie insgesamt sieben Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von über EUR 60 Mio. verkauft. Auch für das Jahr 2025 sind je nach Marktsituation weitere Verkäufe in Wien geplant. Die daraus gewonnenen liquiden Mittel schaffen die Basis für zukünftiges Wachstum und Erträge.

Darüber hinaus hat die S IMMO im vierten Quartal den Verkauf des Hotel Juliš in Prag mit einer Gesamtmietfläche von rund 6.700 m<sup>2</sup> erfolgreich abgeschlossen und den Vertrag über die Veräußerung des Hotels Ramada Prague City Centre unterzeichnet. Das Closing der Transaktion erfolgte im Jänner 2025. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 hat sich die S IMMO AG außerdem vollständig aus dem kroatischen Markt zurückgezogen.

## Führung und Kontrolle

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 gab es Veränderungen im Vorstand und im Aufsichtsrat. Mit Wirkung zum 02.02.2024 wurde der Vorstandsvertrag von Herwig Teufelsdorfer einvernehmlich aufgelöst. Als sein Nachfolger wurde Tomáš Salajka in den Vorstand berufen. Im Dezember 2024 einigten sich der Aufsichtsrat und Tomáš Salajka einvernehmlich darauf, sein Vorstandsmandat mit Wirkung zum 10.12.2024 aufzulösen. Gleichzeitig hat der Aufsichtsrat beschlossen, Pavel Měchura, der bereits Mitglied des Vorstands der CPI Europe AG und seit Dezember 2024 CFO der CPI Property Group S.A. ist, sowie Vít Urbanec, der zuletzt Mitglied des Aufsichtsrats der S IMMO AG war, in den Vorstand der S IMMO AG zu berufen.

Der Aufsichtsrat bestand per 31.12.2024 aus drei Kapital- und einem Arbeitnehmervertreter: Martin Matula (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Vladislav Jirka (1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats), Matej Csenky (2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) und Andreas Feuerstein (Arbeitnehmervertreter). Vít Urbanec war bis inklusive 10.12.2024 Mitglied des Aufsichtsrats, bevor er am 11.12.2024 Vorstandsmitglied der S IMMO AG wurde, und Elisabeth Wagerer war als Arbeitnehmervertreterin bis inklusive 02.02.2024 Mitglied des Aufsichtsrats (mehr Details dazu siehe Anhang Kapitel 5.6.).

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

# Wirtschaftsbericht

## Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Weltwirtschaft dürfte 2024 um 3,2 % gewachsen sein, wobei die Wachstumsraten regional sehr unterschiedlich ausgefallen sind. Die Zunahme an Konflikten weltweit, aber auch eine erneute Zunahme von Finanzmarktrisiken werden das Wachstum auch in den kommenden Jahren dämpfen. Die Europäische Union erreichte 2024 ein Konjunkturplus von 1,1 % (2023: 0,2 %), der Euroraum wuchs um 0,9 % (2023: 0,1 %). Laut Prognosen wird die EU im Jahr 2025 um 1,5 % und 2026 um 1,8 % wachsen, wobei das Wachstum für den Euroraum mit 1,3 % und 1,6 % geringfügig schwächer ausfällt. Die Inflation sank dank fallender Energiepreise 2024 in der EU auf 2,7 % (2023: 3,4 %) und im Euroraum noch stärker auf 2,4 % (2023: 2,9 %). Für das Jahr 2025, aber auch für die Folgejahre wird mit einem anhaltenden Inflationsdruck aus dem Dienstleistungsbereich gerechnet, welcher den Inflationsrückgang verlangsamt. Die Inflation in der EU sollte daher 2025 bei 2,4 % liegen und 2026 auf 2,0 % sinken. Für den Euroraum fällt der erwartete Rückgang mit 2,1 % bzw. 1,9 % stärker aus. Die Beschäftigungssituation hat sich als Stabilitätsfaktor für die europäische Wirtschaft erwiesen. Trotz gedämpfter Nachfrage privater Haushalte trägt diese dennoch erheblich zum BIP-Wachstum bei. Zum Jahresende lag die Arbeitslosigkeit in der EU bei 5,9 % (2023: 5,9 %) und dürfte auch in den kommenden Jahren auf diesem Niveau bleiben. Im Euroraum war die Arbeitslosigkeit mit 6,3 % (2023: 6,4 %) höher.

Im abgelaufenen Jahr hatte die österreichische Wirtschaft das zweite rezessive Wirtschaftsjahr in Folge zu verzeichnen. Ein Mix aus schwacher Exportnachfrage, abnehmenden Investitionen und einer schwachen privaten Konsumnachfrage trug zu diesem Effekt bei. Das Bruttoinlandsprodukt lag am Jahresende 2024 um 0,2 % unter dem Vorjahreswert (2023: -1,3 %). Für 2025 und 2026 werden dank Erholung bei der Exportnachfrage Wachstumsraten von 1,0 % bzw. 1,4 % prognostiziert. Die Inflation war im abgelaufenen Jahr weiter rückläufig und erreichte am Jahresende einen Wert von 2,1 % (2023: 5,7 %). Für die nächsten Jahre wird eine Stabilisierung der Inflationsraten vorhergesagt. 2025 soll die Teuerungsrate bei 2,1 % und für 2026 bei 1,7 % liegen. Die Arbeitslosenquote lag Ende Dezember bei 5,3 % (2023: 5,6 %) und dürfte auch 2025 auf diesem Niveau bleiben, bevor sie 2026 auf 5,0 % zurückgehen wird.

Die ungarische Wirtschaft profitiert vom stabilen Arbeitsmarkt und der hohen privaten Nachfrage, gleichzeitig sind die staatlichen Investitionen stark zurückgegangen. Unter dem Strich bleibt daher ein Wachstum von 0,2 % (2023: -0,7 %) für das abgelaufene Jahr. Zwar sanken die Energie- und Lebensmittelpreise 2024, doch Preisanstiege im Dienstleistungsbereich und

hohe Gehaltsabschlüsse sorgten für eine Inflation von 4,8 % (2023: 5,5 %). Die Teuerung dürfte in den kommenden Jahren leicht sinken. So erwarten Expert:innen für 2025 einen Preisanstieg von 3,6 %, der 2026 weiter auf 3,2 % fallen dürfte. Die Arbeitslosenquote lag am Jahresende bei 4,3 % (2023: 4,2 %). Für die beiden kommenden Jahre wird eine nahezu unveränderte Arbeitslosenquote von 4,3 bzw. 4,1 % prognostiziert.

In Rumänien hat eine stabile Konsumnachfrage trotz schwacher Exporte die Konjunktur gestützt und somit ein Wachstum von 0,7 % (2023: 2,2 %) ermöglicht. Die Exportaktivität soll sich in den kommenden beiden Jahren erholen. Entsprechend dürfte das Wirtschaftswachstum 2025 2,5 % erreichen und den Trend im Jahr 2026 mit 2,9 % fortsetzen. Die Inflation erreichte am Jahresende einen Wert von 5,5 % (2023: 7,0 %). Für die beiden kommenden Jahre wird nur ein leichter Rückgang der Inflation erwartet. Erst gegen Ende 2026 dürfte das Nationalbankziel von 2,5 % erreicht werden. Die Arbeitslosenquote in Rumänien sank abermals leicht und lag zum Jahresende bei 5,2 % (2023: 5,4 %). Für die beiden kommenden Jahre wird ein leichter Anstieg auf 5,5 % bzw. 5,4 % erwartet.

Der tschechischen Konjunktur gelang die Trendumkehr, sie wuchs im abgelaufenen Jahr um 1,6 % (2023: -0,2 %). Eine Erholung der Kaufkraft der Privathaushalte dürfte in den kommenden Jahren zu Wachstumsraten von 2,4 % bzw. 2,7 % führen. Die Inflation lag Ende 2024 bei 3,3 % (2023: 7,6 %). Dank fallender Energiepreise soll die Inflation 2025 auf 2,4 % und 2026 auf 2,0 % sinken. Die Arbeitslosigkeit lag Ende 2024 bei 2,6 % (2023: 2,8 %). Für die kommenden beiden Jahre wird eine stabile Arbeitslosenquote von jeweils 2,7 % erwartet.

Die slowakische Wirtschaft wuchs dank staatlicher Investitionen im abgelaufenen Jahr um 1,7 % (2023: 1,3 %). Für 2025 wird auf Grund von Steuererhöhungen und Maßnahmen zur Budgetkonsolidierung mit einem Wachstum von 2,3 % gerechnet, für das Folgejahr mit 2,5 %. Die Inflationsrate betrug Ende Dezember 2024 3,2 % (2023: 6,6 %). Für 2025 wird ein kurzzeitiger Anstieg der Teuerung auf 5,1 % prognostiziert, bevor sich die Inflation gemäß dem allgemeinen Trend bei rund 3,0 % im Jahr 2026 stabilisieren sollte. Die Arbeitslosenquote lag am Jahresende bei 5,3 % (2023: 5,8 %). Die sinkende Arbeitslosigkeit dürfte sich 2025 mit 5,3 % fortsetzen und 2026 auf 5,1 % fallen.

## Der Immobilienmarkt im Überblick

Das Transaktionsvolumen am europäischen Immobilienmarkt stieg 2024 auf EUR 206,0 Mrd. (2023: EUR 162,3 Mrd.). Ein besonders starkes viertes Quartal 2024 mit einem Umsatzvolumen von EUR 68 Mrd. trug zu diesem Wachstum bei. In Europa

waren Wohnimmobilien die am meisten nachgefragte Assetklasse. Das Bürosegment verzeichnete ein Umsatzwachstum von 11 % auf EUR 42,2 Mrd. und der Einzelhandelsbereich verzeichnete dank eines besonders starken vierten Quartals ein Wachstum von 26 % auf EUR 33,9 Mrd. Das stärkste Wachstum hatte das Hotelsegment mit 34 % und einem Umsatzvolumen von EUR 19,5 Mrd.

Das sinkende Zinsumfeld dürfte 2025 zu einer weiteren Marktbelebung und weiterem Wachstum der Transaktionsvolumina führen. Es wird davon ausgegangen, dass der Trend zu Premiobjekten weiter bestehen bleibt, wobei neben dem Standort auch ESG-Kriterien eine wichtige Rolle spielen.

## Österreich

Das Transaktionsvolumen am österreichischen Immobilienmarkt konnte dem westeuropäischen Trend nicht folgen und ist im abgelaufenen Jahr um 6 % auf EUR 2,6 Mrd. (2023: EUR 2,8 Mrd.) gesunken. Der größte Anteil am Transaktionsvolumen entfiel auf Büroimmobilien mit EUR 859 Mio., gefolgt von Wohnimmobilien mit EUR 648 Mio. Der Umsatz bei Einzelhandelsimmobilien sank auf EUR 104 Mio. Die Spitzenrenditen bei Büros liegen konstant bei 5,0 % (2023: 5,0 %).

Der Wiener Büromarkt bot Ende 2024 11,6 Mio. m<sup>2</sup> moderne Büroflächen. Die Vermietungsleistung lag ähnlich wie im Vorjahr bei 161.000 m<sup>2</sup> (2023: 174.000 m<sup>2</sup>). Die Fertigstellung neuer Büroflächen erhöhte sich auf 87.000 m<sup>2</sup> (2023: 45.800 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote sank abermals leicht auf 3,4 % (2023: 3,6 %), während die Spitzenmieten weiterhin bei EUR 28,00/m<sup>2</sup>/Monat lagen.

Die Einzelhandelsflächen in Österreich beliefen sich zum Jahresende 2024 auf 13,9 Mio. m<sup>2</sup>. Das Konsumentenvertrauen in Österreich hat im abgelaufenen Jahr leicht zugenommen, dennoch führte der Kaufkraftzuwachs zu keinem Anstieg der Konsumausgaben, da die Sparquote entsprechend anstieg.

Für den österreichischen Hotelmarkt ging es 2024 weiter bergauf. Für die Hauptstadt Wien war das vergangene Jahr sogar das erfolgreichste seit Beginn der Aufzeichnungen. Rund 18,9 Mio. Nächtigungen in der Bundeshauptstadt ergeben ein Plus von 9,0 % gegenüber dem Vorjahr. Laut CBRE tragen steigende Umsätze und eine steigende operative Hotel-Performance generell zu einem positiven Sentiment in der Branche bei.

## Ungarn

Der Büromarkt in Budapest bietet 4,5 Mio. m<sup>2</sup> an modernen Flächen. Die Vermietungsleistung stieg im abgelaufenen Jahr deutlich auf 502.200 m<sup>2</sup> (2023: 352.000 m<sup>2</sup>). Die Fertigstellungen betragen 103.600 m<sup>2</sup> (2023: 180.000 m<sup>2</sup>). Derzeit befinden sich weitere 503.000 m<sup>2</sup> in Bau. Der Leerstand stieg in Anbetracht der Fertigstellungen auf 14,1 % (2023: 13,3 %). Die Durchschnittsmieten legten leicht um 4,5 % auf EUR 14,85/m<sup>2</sup>/Monat zu. Die Spitzenmieten liegen unverändert bei EUR 25,00/m<sup>2</sup>/Monat.

## Rumänien

Das Transaktionsvolumen in Rumänien erreichte 2024 EUR 733 Mio. (2023: EUR 499 Mio.) und stieg damit von einem sehr niedrigen Niveau um 47 %. Die stärkste Nachfrage verzeichnete das Einzelhandelssegment mit einem Umsatzvolumen von EUR 234 Mio. Die Umsätze bei Büroimmobilien erholten sich und erreichten einen Marktanteil von EUR 159 Mio. Die Spitzenrendite betrug sowohl bei Einkaufszentren als auch bei Büroimmobilien 7,75 % (2023: 7,75 %).

Der Bukarester Immobilienmarkt umfasste Ende 2024 3,41 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen. An Neuflächen wurden im abgelaufenen Jahr 16.100 m<sup>2</sup> (2023: 110.000 m<sup>2</sup>) fertiggestellt. Derzeit befinden sich Neuflächen von rund 64.000 m<sup>2</sup> (2023: 16.100 m<sup>2</sup>) in Bau. Die Vermietungsleistung ging wieder um etwa 19 % auf 383.300 m<sup>2</sup> (2023: 476.000 m<sup>2</sup>) zurück. Der Leerstand fiel bis Jahresende auf 12,1 % (2023: 14,7 %). Die Spitzenmieten im Zentrum legten zu und betragen nun EUR 21,00/m<sup>2</sup>/Monat, wobei die Durchschnittsmieten mit EUR 15,70/m<sup>2</sup>/Monat im Vergleich zum Vorjahr konstant blieben.

Rumänien verfügt aktuell über 4,5 Mio. m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen. Die Neubauleistung betrug 2024 196.800 m<sup>2</sup> (2023: 251.000 m<sup>2</sup>). Der Fokus der Entwicklungstätigkeit liegt auf Fachmarktzentren in Sekundär- und Tertiärstädten. Vor allem Diskontanbieter expandierten stark. Die Spitzenmieten in Einkaufszentren lagen bei EUR 80,00/m<sup>2</sup>/Monat, jene von Retail-Parks bei EUR 8,00 bis EUR 15,00/m<sup>2</sup>/Monat.

## Tschechien

Das Transaktionsvolumen am tschechischen Immobilienmarkt stieg um 41 % und erreichte rund EUR 2,0 Mrd. (2023: EUR 1,4 Mrd.). Auf Büroimmobilien entfiel ein Umsatz von rund EUR 360 Mio. Die Spitzenrenditen stiegen bei dieser Assetklasse auf 5,6 % (2023: 5,4 %).

Der Prager Büromarkt umfasste Ende 2024 rund 3,96 Mio. m<sup>2</sup> moderne Flächen. Im Jahr 2024 betragen die Fertigstellungen 72.800 m<sup>2</sup> (2023: 98.400 m<sup>2</sup>) und lagen damit um 26 % unter dem Vorjahr. In Bau befinden sich derzeit weitere 164.300 m<sup>2</sup>

(2023: 100.000 m<sup>2</sup>). Die Vermietungsleistung erreichte 557.100 m<sup>2</sup> (2023: 541.900 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote stieg leicht auf 7,4 % (2023: 7,2 %). Die Spitzenmieten zogen an und erreichten EUR 29,5/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmieten sanken auf EUR 17,10/m<sup>2</sup>/Monat (2023: EUR 17,75 bis 18,25/m<sup>2</sup>/Monat).

### Slowakei

Am slowakischen Immobilienmarkt sank das Transaktionsvolumen im abgelaufenen Jahr um rund 19 % auf EUR 537 Mio. (2023: EUR 664 Mio.). Einzelhandelsimmobilien erreichten einen Marktanteil von rund 23 % bzw. EUR 124 Mio. (2023: EUR 93 Mio.). Auf Büroimmobilien entfielen 18 % bzw. EUR 97 Mio. (2023: EUR 467 Mio.). Die Spitzenrenditen im Bereich Büro blieben konstant bei 6,0 % (2023: 6,0 %).

Das Flächenangebot für Büroimmobilien in Bratislava blieb 2024 im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 2,1 Mio. m<sup>2</sup>. Es gab keine Fertigstellungen neuer Büroflächen im Jahr 2024 (2023: 114.000 m<sup>2</sup>). Aktuell befinden sich rund 44.000 m<sup>2</sup> (2023: 21.000 m<sup>2</sup>) in Bau. Die Leerstandsquote fiel mangels Flächenzuwachs auf 12,7 % (2023: 14,2 %). Die Vermietungsleistung stieg um etwa 8,0 % und erreichte 198.800 m<sup>2</sup> (2023: 183.500 m<sup>2</sup>). Die Spitzenmieten stiegen auf EUR 19,50/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmieten hingegen blieben unverändert bei EUR 15,50/m<sup>2</sup>/Monat.

### Hotelmarkt in CEE

Der Hotelmarkt in der CEE-Region verzeichnet nach den letzten Jahren der Erholung weiterhin positive Entwicklungen. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend fortsetzen wird.

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

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

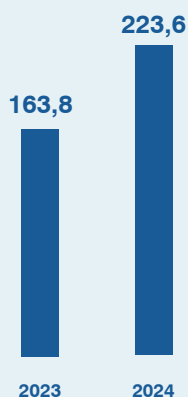
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 2024 als auch in der Vergleichsperiode 2023 in einer separaten Zeile dargestellt. Die folgenden Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten daher keinen Beitrag aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich in Deutschland. Eine detaillierte Darstellung findet sich auch im Konzernanhang.

Das Geschäftsjahr 2024 war ergebnisseitig im Wesentlichen von folgenden Faktoren geprägt: Trotz der Verkäufe konnte auf Grund von Zukäufen ertragsstarker vermieteter Immobilien in Österreich und Tschechien, einer guten Like-for-like-Performance der Mieterlöse und eines gesteigerten Hotelergebnisses ein deutlich verbessertes operatives Ergebnis erzielt werden. Weiters waren positive Immobilienbewertungen zu verzeichnen, was im Wesentlichen auf den Erwerb von Immobilien in Tschechien zurückzuführen ist. Außerdem war das Finanzergebnis von gestiegenen Aufwendungen im Bereich der Kreditzinsen geprägt.

Ein wesentliches Ereignis des Geschäftsjahres 2024 war die Veräußerung von Immobilien in Deutschland, Österreich, Kroatien und Tschechien.

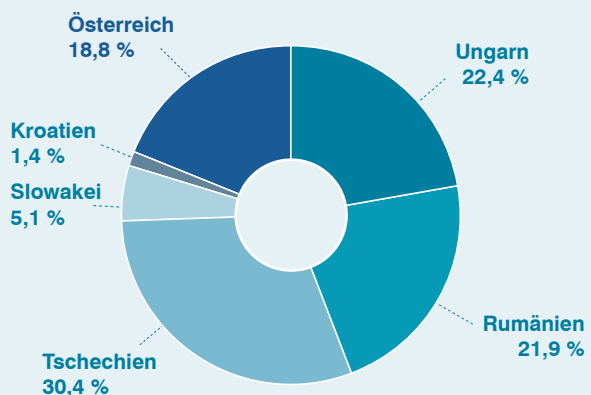
### Mieterlöse gesamt<sup>1</sup>

in EUR Mio.



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

### Mieterlöse nach Land<sup>1</sup>



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

Insgesamt ist das EBITDA im Jahresvergleich auf EUR 184,8 Mio. gestiegen (2023: EUR 125,0 Mio.). Bei einem positiven Ergebnis aus der Immobilienbewertung in Höhe von EUR 65,2 Mio. (2023: EUR 9,1 Mio.) konnte das EBIT von EUR 125,1 Mio. auf EUR 242,1 Mio. gesteigert werden.

Die negativen Effekte im Finanzergebnis und ein erhöhter Aufwand aus Ertragsteuern führten zu einem Jahresergebnis von EUR 122,9 Mio. (2023: EUR 55,1 Mio.). Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von EUR -0,46 auf EUR 0,85.

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

Die Mieterlöse des Geschäftsjahres 2024 beliefen sich auf EUR 223,6 Mio. (2023: EUR 163,8 Mio.) und lagen damit um mehr als 36,5 % über dem Vorjahresniveau. Diese Erhöhung 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 76,5 Mio. verbessert werden (2023: EUR 70,0 Mio.) und lagen damit weit über dem Niveau vor der Pandemie im Jahr 2019 (EUR 59,1 Mio.). Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse von EUR 287,6 Mio. auf EUR 381,0 Mio. im Jahr 2024.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhten sich inflationsbedingt und wegen der Immobilienzukäufe auf EUR 105,2 Mio. (2023: EUR 85,1 Mio.). Diese Erhöhung ist auch auf höhere Betriebskosten zurückzuführen, welche nur zum Teil auf die Bestandsmieter:innen umgelegt werden konnten.

Aufgeteilt nach Land, setzten sich die Mieterlöse exklusive der Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse des laufenden Geschäftsjahres in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich trug rund 18,8 % (2023: 19,2 %), Ungarn 22,4 % (2023: 31,1 %), Rumänien 21,9 % (2023: 28,6 %), Tschechien 30,4 % (2023: 9,1 %), die Slowakei 5,1 % (2023: 7,1 %) und Kroatien 1,4 % (2023: 5,0 %) bei. Nach Hauptnutzungsart gegliedert und exklusive von in den Mieterlösen ausgewiesenen Betriebskostenverrechnungen leisteten gewerblich genutzte Immobilien ohne Hotelimmobilien (Büro, Geschäft) einen Anteil von 95,7 % (2023: 94,6 %) an den Mieterlösen, Hotels einen Anteil von 4,2 % (2023: 4,7 %) und Wohngebäude einen Anteil von 0,1 % (2023: 0,7 %).

Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich um 21,1 % von EUR 17,3 Mio. auf EUR 20,9 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 229,2 Mio. (2023: EUR 151,5 Mio.) und verzeichnete damit den höchsten Wert der Unternehmensgeschichte.

Auch das EBITDA erreichte mit EUR 184,8 Mio. (2023: EUR 125,0 Mio.) trotz negativer Einmaleffekte im Bereich der Personalkosten, trotz höherer, projektbezogener sonstiger Verwaltungsaufwendungen und trotz erhöhter Aufwendungen den höchsten Wert der Unternehmenshistorie.

### Immobilieninvestments

Im Geschäftsjahr 2024 sind Zukäufe in Höhe von EUR 414,6 Mio. getätigt worden. Dabei handelt es sich um Büro- und Gewerbeimmobilien, die sich zum Großteil in Prag befinden.

Die Veräußerungen beliefen sich auf insgesamt EUR 497,0 Mio. (2023: EUR 682,4 Mio.) und betrafen vor allem Deutschland, Österreich und Kroatien. Die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenstände betreffen Tschechien, Ungarn, Österreich sowie das Segment Deutschland.

### Immobilienbewertungsergebnis und negative Effekte im Finanzergebnis

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen auf EUR 65,2 Mio. (2023: EUR 9,1 Mio.). Im Detail entfallen EUR -15,3 Mio. auf Österreich (2023: EUR -27,6 Mio.), EUR -4,3 Mio. auf Ungarn (2023: EUR -17,4 Mio.), EUR 6,2 Mio. auf Rumänien (2023: EUR -9,8 Mio.), EUR 79,5 Mio. auf Tschechien (2023: EUR 69,4 Mio.), EUR -2,2 Mio. auf die Slowakei (2023: EUR -6,2 Mio.), EUR 1,2 Mio. auf Kroatien (2023: EUR 0,1 Mio.) und EUR 0 Mio. auf Bulgarien (2023: EUR 0,6 Mio.). Auf Grund des rekordhohen operativen Ergebnisses konnte das EBIT um 93,5 % auf EUR 242,1 Mio. (2023: EUR 125,1 Mio.) gesteigert werden.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von höheren Bankzinsaufwendungen auf EUR -83,7 Mio. (2023: EUR -67,5 Mio.).

Die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Anleihen und Derivaten) betrug zum 31.12.2024 2,67 % (31.12.2023: 2,44 %).

Das Jahresergebnis erhöhte sich auf Grund der beschriebenen unbaren Immobilienbewertungseffekte und unbaren negativen Effekte aus der Derivatbewertung gegenüber dem Vorjahr deutlich und belief sich auf Grund des deutlich gestiegenen operativen Ergebnisses auf EUR 122,9 Mio. (2023: EUR 55,1 Mio.). Unter Berücksichtigung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Deutschland erhöhte sich das Jahresergebnis deutlich von EUR -41,4 Mio. auf EUR 63,5 Mio. im Jahr 2024.

## Finanz- und Vermögenslage

### Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit für das Jahr 2024 betrug EUR 165,4 Mio. (2023: EUR 153,8 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war sowohl von den Ankäufen (vor allem in Österreich und Tschechien) als auch von den Verkäufen (vor allem in Deutschland) geprägt und belief sich insgesamt auf EUR 56,9 Mio. (2023: EUR -131,5 Mio.). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR -427,0 Mio. (2023: EUR 176,4 Mio.).

### Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe verringerte sich von EUR 4.179,9 Mio. auf EUR 3.854,2 Mio. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich gering von 40,7 % auf 40,8 %.

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Jahresende bei EUR 236,6 Mio. (31.12.2023: EUR 445,1 Mio.). Das Eigenkapital ohne Fremdanteile verringerte sich per 31.12.2024 auf EUR 1.536,0 Mio. (31.12.2023: EUR 1.648,4 Mio.). Der Buchwert je Aktie sank entsprechend auf EUR 21,85 (31.12.2023: EUR 23,43).

## Finanzmanagement

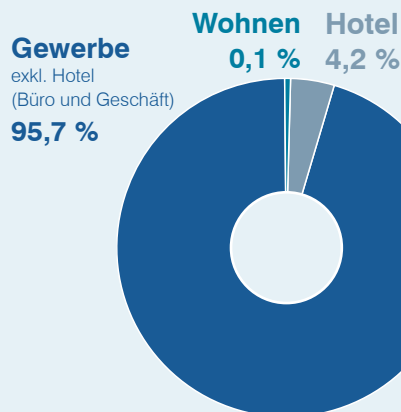
Die Kreditverbindlichkeiten der S IMMO sind zur Gänze in Euro denominiert. Per 31.12.2024 waren rund 0,1 % (31.12.2023: 7 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 99,9 % (31.12.2023: 93 %) der Kreditverbindlichkeiten variabel verzinst. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten.

## Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

| in EUR Mio.                                  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Anleiheverbindlichkeiten langfristig         | 503,4          | 518,8          |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten langfristig | 1.351,2        | 1.334,4        |
| Anleiheverbindlichkeiten kurzfristig         | 16             | 100            |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten kurzfristig | 64,6           | 183,3          |
| <b>Summe</b>                                 | <b>1.935,1</b> | <b>2.136,5</b> |

Das nicht zum Verkauf gehaltene Immobilienvermögen der S IMMO belief sich per 31.12.2024 auf EUR 3.223,6 Mio. (31.12.2023: EUR 3.393,1 Mio.), während sich die zum Verkauf gehaltenen Immobilien auf EUR 194,6 Mio. (31.12.2023: EUR 84,5 Mio.) beliefen. Die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) lag mit 49,9 % (31.12.2023: 49,0 %) über dem Niveau des Vorjahres.

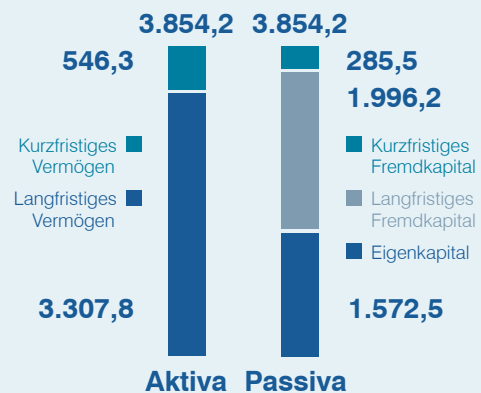
### Mieterlöse nach Nutzungsart<sup>1</sup>



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

### Bilanzstruktur

in EUR Mio.



Die folgende Tabelle veranschaulicht die Berechnungsmethodik:

| in EUR Mio.   | 2024         |                | 2023         |                |
|---|--------------|----------------|--------------|----------------|
|   | unbesichert  | besichert      | unbesichert  | besichert      |
| Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate                  | 0            | 1.428,3        | 0            | 1.531,4        |
| Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen | 519,3        | 0              | 618,8        | 0              |
| Liquide Mittel  | -240,9       | 0              | -445,6       | 0              |
| <b>Summe</b>  | <b>278,4</b> | <b>1.428,3</b> | <b>173,2</b> | <b>1.531,4</b> |
| Immobilieninvestments   | 3.418,2      | 3.418,2        | 3.477,6      | 3.477,6        |
| LTV-Ratio in %  | 8,1          | 41,8           | 5,0          | 44,0           |
| <b>Summe in %</b>   | <b>49,9</b>  |                | <b>49,0</b>  |                |

Die Bankverbindlichkeiten der S IMMO verteilen sich per 31.12.2024 auf 13 (2023: 19) Einzelbanken. Die durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Bankverbindlichkeiten betrug 4,4 Jahre (2023: 5,0 Jahre).

### Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

# Risikomanagementbericht

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von Chancen und Risiken konfrontiert, die auf die operative Geschäftstätigkeit, die Entscheidungsprozesse sowie auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Chancen und Risiken versucht die Gruppe, sowohl Potenziale zeitnah zu erkennen als auch negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu identifizieren, deren Ursache zu verstehen und diese so weit 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 Ankauf, Halten 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 den Hauptstädten und größeren Städten in Österreich, Ungarn, Tschechien sowie in weiteren CEE-Ländern. Im Portfolio befinden sich vorwiegend Büros, aber auch Einkaufszentren und Hotels. Zuletzt beschäftigte sich die S IMMO mit dem Verkauf von deutschen Immobilien mit niedriger Rendite sowie der Veräußerung von kleinen und mittelgroßen Büroobjekten mit begrenztem Entwicklungspotenzial – vorrangig in Kroatien, Tschechien und Österreich. Die daraus gewonnenen liquiden Mittel schaffen die Basis für zukünftiges Wachstum und Erträge.

Die S IMMO betreibt Risikoidentifikation, Risikosteuerung, Risikobewertung und Risikobewältigung auf Basis eines Standardrisikokatalogs in enger Abstimmung mit Risikoeigner:innen in allen Segmenten und auf Holdingebene. Auf dieser Basis erfolgt eine gruppenweit idente, formalisierte und in eine 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 jeweiligen Risikoeigner:innen und stellt so eine umfassende Bottom-up-Information des Vorstands sicher. Auf Konzernebene wird das zentrale Risikomanagement von einem Risikomanager gesteuert. Die Person fungiert auch als Risikokoordinator und berichtet regelmäßig an den Gesamtvorstand.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Richtlinien und Regelungen laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jour fixes an den Vorstand. Weiters existieren Kontrollmaßnahmen, die in der Gruppe implementiert sind und der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen. Investitions- und Deinvestitionsvorhaben unterliegen ab einer bestimmten Wertgrenze zusätzlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat wird über die aktuelle Risikoeinschätzung, mögliche Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem regelmäßig im Zuge der mindestens zweimal jährlich stattfindenden Prüfungsausschusssitzungen informiert.

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden und werden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2024 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2025 regelmäßig analysiert und bewertet.

Das Geschäftsjahr 2024 war nach wie vor von einer Reihe an geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Ereignissen geprägt. Die Weltwirtschaft hat auf Grund sinkender Energiepreise Anzeichen einer ersten Beruhigung gezeigt, der Arbeitsmarkt hat sich in den wesentlichen Wirtschaftsnationen stabilisiert, dennoch bleibt der Aufschwung schwach und die Prognosen für 2025 sind verhalten. Die Konsumnachfrage ist auf Grund sowohl der wirtschaftlichen als auch der politischen Rahmenbedingungen in weiten Teilen der Europäischen Union verhalten und hemmt damit den Aufschwung, der ein Ende der rezessiven Wirtschaftsentwicklung bedeuten würde. Eine Vielzahl an Neuwahlen in wichtigen europäischen Ländern mit immer schwierigeren Regierungsbildungen – Frankreich, Deutschland, aber auch Österreich – reduzieren die Planbarkeit für Investitionen in die Wirtschaft, die aber für eine dynamischere Wirtschaftsentwicklung essenziell wären. Die mittlerweile wieder gesunkene Inflation und die infolgedessen gelockerte Geldpolitik mit schon erfolgten und weiteren für 2025 erwarteten Zinssenkungen der Zentralbanken könnten entscheidende Impulse für das globale Wirtschaftsgeschehen liefern. Dennoch könnten Verunsicherungen wie die vom neuen US-Präsidenten angekündigten Strafzölle oder eine Abkehr von umweltschutz-

indizierten Maßnahmen zu Standortnachteilen im europäischen Wirtschaftsraum führen.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind die Erwartungen bezüglich Wirtschaftswachstum im Euroraum verhalten. Zu schwer wirken Unsicherheiten in Bezug auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Wesentlich wird sein, darüber Klarheit zu bekommen, welche Agenda die nächste deutsche Bundesregierung in Bezug auf Strukturprobleme, Energiesicherheit und Leistbarkeit, aber auch Sozialthemen in Harmonie mit Vorgaben der Europäischen Union und dem verordneten „Green Deal“ fahren wird. Das aktuelle und während des Jahres 2025 wieder günstiger werdende Finanzierungsumfeld sollte Immobilienentwicklungen und Immobilieninvestitionen von privater – aber auch institutioneller Seite – wieder begünstigen und hier für ein Aufatmen sorgen.

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

## Internes Kontrollsystem

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

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

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

## Interne Revision

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

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

## Risikoübersicht

### Unternehmensstrategische Risiken

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

### Immobilienpezifische Risiken

- Immobilienportfolio-risiken
- Vermietungs- und Mietausfallrisiken
- Immobilienentwicklungsrisiken
- Bautechnische Risiken
- Immobilienbewertungsrisiken

### Finanzielle Risiken

- Liquiditätsrisiken
- Zinsänderungsrisiken
- Finanzierungsrisiken
- Kreditrisiken
- Fremdwährungsrisiken

### ESG-Risiken

- Umweltrisiken
- Soziale Risiken
- Governance-Risiken

### Sonstige Risiken

- Generelle externe Risiken
- Rechtsrisiken
- Sonstige operationale Risiken

## Erläuterung der Einzelrisiken

### Unternehmensstrategische Risiken

#### Umfeld- und Branchenrisiken

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

Ein gesamtwirtschaftlicher Überblick sowie eine Einschätzung der Entwicklung der für die S IMMO relevanten Immobilienmärkte sind im Wirtschaftsbericht dargestellt. Obwohl die Zinsbelastungen bei Kreditfinanzierungen durch mehrere Zinssenkungsschritte der EZB bereits geringer wurden, kann man für die nächste Zeit nicht mit Idealbedingungen rechnen. Die Immobilienmärkte werden in den kommenden Monaten noch von spür-

baren Finanzierungskosten, einer vorsichtigen, risikoaversen Kreditvergabepolitik und den unverändert hohen Baukosten 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 Inkonsistenz zwischen den strategischen Zielen, der Geschäftsstrategie, den zur Verfügung stehenden Ressourcen und der jeweiligen Marktsituation ergibt.

#### Investitionsrisiken

Die S IMMO ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei 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 Immobilienzukaufe

potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich ist. Dennoch verbleibt bei jeder Investition immer ein Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows und Bewertungen negativ auswirken kann.

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

### Kapitalmarktrisiken

Die S IMMO ist mit Anleihen an der Wiener Börse notiert und die Finanzierung am Kapitalmarkt von entsprechender Bedeutung. Ereignisse und Sachverhalte wie instabile Kapitalmärkte, Unsicherheiten auf Grund von politischen Geschehnissen wie dem Krieg in der Ukraine oder dem Nahostkonflikt, Anstiege von Finanzierungszinsen oder 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 emittierten Wertpapiere gestärkt werden. Als Anleiheemittentin hat die S IMMO AG aktuell ein Volumen von EUR 520,6 Mio. an Anleihen mit der längsten Restlaufzeit bis 2030 platziert. Für die Anleger:innen in diese Wertpapiere ist elementar wichtig, dass die S IMMO AG ihren Pflichten zum Zins- und Tilgungsdienst nachkommt. Die Zeichnungen von S IMMO Unternehmensanleihen waren immer sehr erfolgreich, weil die S IMMO AG eine exzellente Kapitalmarktrepputation aufweisen kann.

### 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 aus Einkaufszentren sowie Hotels zusammen. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort, der beabsichtigten Nutzung sowie dem technischen Standard ab. Die Attraktivität des Standorts, die mögliche Nutzung der Objekte sowie die ESG-Konformität der Objekte können daher die finanzielle Lage der S IMMO erheblich beeinflussen. Die langfristige Wertschöpfung, die im Geschäftsmodell der S IMMO verankert ist, hat sich auch in Krisenzeiten als sehr robust erwiesen.

### Vermietungs- und Mietausfallrisiken

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

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

### Immobilienentwicklungsrisiken

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

Bedingt durch die Baukostensteigerungen und höhere Zinsen in der jüngeren Vergangenheit 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 verbundene Abwarten bis zur Entspannung der Baupreise und der Reduktion der Finanzierungskosten ist die S IMMO in diesem Bereich geringen Risiken ausgesetzt, da aktuell nur ein Entwicklungsprojekt in Tschechien umgesetzt wird.

### 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, größere negative Auswirkungen zu vermeiden.

### Immobilienbewertungsrisiken

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilienpezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Neben den erwarteten Mieteinnahmen, dem technischen Zustand des Objekts und dem Vermietungsgrad berücksichtigen Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, nicht umlegbare Betriebskosten, Ansprüche Dritter auf Basis von Umweltrisiken oder mit bestimmten Baumaterialien verbundene Risiken. Jede Wertänderung einer Immobilie kann den Bilanzgewinn oder -verlust und in weiterer Folge das Eigenkapital und die Kreditwürdigkeit der Gruppe beeinflussen. Die Gruppe bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Verkehrswert, wobei die Immobilien üblicherweise ein- bis zweimal im Jahr von externen Gutachter:innen bewertet werden. Nachdem es im Vorjahr infolge hoher Zinsen und Teuerungsraten deutliche Abwertungen gab, hat sich die Immobilienbewertung im Geschäftsjahr 2024 weitgehend stabilisiert.

### Finanzielle Risiken

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

#### Liquiditätsrisiken

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

#### Zinsänderungsrisiken

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. Zwischen Mai 2023 und November 2024 fiel die Inflation im Euroraum bereits von 6,1 % auf 2,2 %. Dies ermöglichte vier Leitzinssenkungen im Jahr 2024 von 4,5 % auf 3,15 % (Stand: Dezember 2024). Für das Jahr 2025 wird mit weiteren Zinssenkungen seitens der EZB gerechnet. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2024 waren 99,9 % (31.12.2023: 93 %) der Kreditverbindlichkeiten – ausschließlich an den Drei-Monats-EURIBOR gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. Per 31.12.2024 war das variabel verzinsten Finanzierungsportfolio zu 100 % abgesichert. Die Gruppe verfolgt grundsätzlich das Ziel, Risiken weitgehend abzusichern. Die durchgeführten Sensitivitätsanalysen, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (siehe Anhang, Kapitel 5.2.1.), zeigen, dass das Risiko eines steigenden Zinsaufwands, der auf Zinssatzänderungen zurückzuführen ist, für die S IMMO Gruppe als gering zu beurteilen ist.

### Finanzierungsrisiken

Es ist zu beobachten, dass Banken infolge der Taxonomie-Verordnung der Erfüllung von ESG-Kriterien des Finanzierungsobjekts bei der Prüfung von Finanzierungsanfragen mehr Bedeutung zumessen. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung durch die Finanzierungspartner:innen. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger:innen unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber:innen (zum Bilanzstichtag per 31.12.2024 waren es 13 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2024 hatten die Bankverbindlichkeiten eine durchschnittliche Laufzeit von etwa 4,4 Jahren. Die Fristigkeit der Finanzierungen entsprechen der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads)

oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht und an diese berichtet. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Verkehrswerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2024 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 41,8 % (31.12.2023: 44,0 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen betrug 8,1 % (31.12.2023: 5,0 %) 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 (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, indem sie nur in EU-Ländern mit stabiler Rechtslage tätig ist.

### Fremdwährungsrisiken

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

## ESG-Risiken

Die Steuerung von ESG-Risiken umfasst für die S IMMO unterschiedliche Risiken der ESG-Kriterien Umwelt, Soziales und Governance. Rechtliche und regulatorische Vorgaben wie beispielsweise das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) und die EU-Taxonomie-Verordnung erfordern dabei eine Auseinandersetzung mit konkreten Nachhaltigkeitsrisiken unter anderem in den Bereichen Klimawandel, Arbeitnehmer:innen, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Im folgenden Teil des Risikomanagementberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den 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 Vorstand sowie dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats. Die operative Identifikation, Bewertung und Steuerung der Risiken ist Aufgabe der konzernübergreifenden Funktion Risk Management.

Zu den nicht durch den Klimawandel beeinflussten, wesentlichen Risiken gehören mögliche nukleare Zwischen- und Störfälle im geografischen Einzugskreis der eigenen Tätigkeit sowie die Erdbebengefahr – insbesondere in Rumänien. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung fließt daher in Entscheidungen bei der Planung und statischen Berechnung der Entwicklungsprojekte, der Ankaufsobjekte sowie beim Abschluss adäquater Gebäude- und Spezialversicherungen mit ein. 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, werden seit 2022 alle Gebäudeimmobilien der S IMMO mindestens alle zwei bis drei Jahre einer technologie- und wissenschaftsbasierten Klimarisikoanalyse durch einen externen Dienstleister unterzogen und die Ergebnisse in die konzerneigene Risikobewertung integriert. Dafür werden die einzelnen Objekte einer Szenarioanalyse, bezogen auf die repräsentativen Konzentrationspfade RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 und RCP8.5 je nach Datenverfügbarkeit mit Zeithorizonten zwischen 2040 und 2100, für alle relevanten physischen Klimarisikokategorien unterzogen und die Risiken anhand eines Durchschnitts dieser Konzentrationspfade bewertet. Weitere Details können dem Kapitel Umweltinformationen ab Seite 118 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 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 Fehl-

investitionen 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 Anleger:innen und Geldgeber:innen für Produkte und Geschäftsmodelle mit hoher ESG-Ausrichtung wider, weshalb die S IMMO fortlaufend Umfang, Verfügbarkeit und Transparenz ihrer ESG-Daten verbessert.

Klimarisiken wirken nicht nur durch den Klimawandel auf das Unternehmen, sondern im Sinne der doppelten Wesentlichkeit besteht umgekehrt auch das Risiko, dass das Unternehmen den Treibhauseffekt und somit den Klimawandel weiter vorantreibt. Die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden sind grundsätzlich treibhausgasintensiv, womit sich eine besondere Verantwortung der S IMMO zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasemissionen ergibt. Eine portfolioweite und objektbezogene Verbrauchsdatenüberwachung und die Berechnung der Treibhausgasemissionen gemäß dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) 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, sind konkrete Einsparungsziele Teil der ESG-Strategie der S IMMO, welche bereits etabliert wurden bzw. sich nun in der Umsetzung befinden. Details zur ESG-Strategie finden sich ab Seite 93. Nähere Angaben zum Umgang mit Energie und Emissionen sind der nichtfinanziellen Erklärung ab Seite 118 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 drei Bereiche Mitarbeiter:innen, Mieter:innen sowie Stakeholder:innen und Gesellschaft.

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. Das Unternehmen bemüht sich daher, zusammen mit seiner Muttergesellschaft CPI Europe AG, als Arbeitgeberin attraktiv zu sein und bietet seinen Mitarbeiter:innen auch individuelle Lösungen an, um den Arbeitsalltag zu erleichtern. 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. Mit einem New-Work-Konzept bietet die S IMMO ihren Mitarbeiter:innen dabei unterschiedliche Lösungen für eine individuelle Gestaltung des Arbeitsalltags gemäß den persönlichen Bedürfnissen. Dazu zählen flexible Arbeitszeiten und Büroanwesenheiten sowie digitale Hilfsmittel.

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

Zu den Risiken in Bezug auf alle Stakeholdergruppen zählen das Reputationsrisiko des Unternehmens, das Auftreten weiterer Gesundheitskrisen sowie Arten von ziviler Unruhe, politischer

Gewalt, Terrorismus und Krieg, welche sich gesamtgesellschaftlich in ihrem Auftreten und in ihrem Ausmaß kaum vorhersehbar auswirken können.

### Governance-Risiken

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

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

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

Zentrale Anlaufstelle für alle Beschwerden und Verdachtsmeldungen hinsichtlich tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsbeeinträchtigungen ist das Compliance Management der S IMMO. Des Weiteren kann in erster Instanz auch das lokale Management in den Niederlassungen kontaktiert werden. Eine anonyme Meldung kann außerdem über das digitale Whistleblower-System des Konzerns abgegeben werden. Alle drei Kanäle stehen unternehmensinternen und -externen Personen gleichermaßen stets offen. Sämtliche gemeldeten Vorfälle laufen beim Compliance Management ein und werden vertraulich und unter Zusicherung der Wahrung der Anonymität behandelt. Bei Bestätigung eines Verdachtsfalls werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert. Details zum Umgang mit Menschenrechtsrisiken und den zu Grunde liegenden internationalen Rahmenwerken sind in der nichtfinanziellen Erklärung ab Seite 156 dargestellt. Darüber hinaus sind die Inhalte der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte auf [www.simmoag.at/menschen-](http://www.simmoag.at/menschen-)

rechte sowie das digitale Whistleblower-System im Intranet für alle Mitarbeiter:innen ersichtlich, wobei auch eine jährliche Schulung zum Thema Whistleblowing für die gesamte Belegschaft verpflichtend ist.

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

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

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

Die S IMMO Gruppe operiert in einem regulatorischen Umfeld, dessen Vorschriften – insbesondere in den Bereichen Arbeits-, Finanz-, Kartell-, öffentliches und Umweltrecht – mit hohen Strafdrohungen anwendbar sind oder sein werden. Die von der Gesellschaft ergriffenen Maßnahmen können sich als unzureichend herausstellen, Verstöße gegen Rechtsvorschriften hintanzuhalten, und damit die Verhängung von hohen Geldstrafen nach sich ziehen. Mit Bezug auf die Organe der S IMMO bestehen zusätz-

liche Risiken in Form von potenziell überhöhten Vorstandsremunerationen, Betrug und mangelnder Diversität in Vorstand und Aufsichtsrat, welchen die S IMMO mit einer transparenten Vergütungspolitik und strengen Compliance-Richtlinien begegnet. Im Nominierungsprozess und der Zusammensetzung der Organe werden unterschiedliche Diversitätskriterien, beispielsweise im Hinblick auf Know-how, Herkunft und Alter, berücksichtigt.

Trotz aller Sorgfalt sowie systemischer und prozessualer Vorkehrungen besteht das Risiko, dass es im Rahmen von Cyberangriffen und unerlaubter Offenlegung zu Verletzungen der Persönlichkeitsrechte und Privatsphäre von Personen kommt, vor allem im Bereich der Daten von Mitarbeiter:innen und Mieter:innen. Diesem Risiko begegnet das Unternehmen mit laufendem Monitoring der Judikatur sowie gegebenenfalls mit Anpassungen seiner Richtlinien, Infrastruktur und Prozesse in Bezug auf Datenschutz, um die Anzahl der Verletzungen und in Folge Forderungen zu minimieren und diese gegebenenfalls zeitgerecht zu erfüllen. Außerdem werden die Mitarbeiter:innen jährlich zu Datenschutzthemen verpflichtend geschult. IT-Sicherheitsrisiken gewinnen insbesondere im Licht einer erheblich zunehmenden Digitalisierung von Unternehmensabläufen an Bedeutung. Unter IT-Sicherheitsrisiken versteht die S IMMO die Gefahr, dass die Vertraulichkeit, Verfügbarkeit oder Integrität von Unternehmensdaten durch missbräuchliche Veröffentlichungen, Verschlüsselungen oder Verluste verletzt wird und das Unternehmen oder Personen daran hindert, ihre Aufgaben oder Prozesse zeitgerecht und erfolgreich umzusetzen. Dies kann vor allem die Folge von unzureichenden Berechtigungskonzepten, Cyberangriffen und Diebstahl von Hardware sein. Um diese Risiken zu minimieren, erfolgte 2022 die Durchführung eines externen Penetrationstests zur Identifikation und Behebung von IT-Sicherheitslücken, welcher 2024 wiederholt wurde. Die S IMMO verfügt über ein zentrales Benutzer- und Log-Management und setzt rund um die Uhr ein intelligentes Cyberabwehrprogramm und Programme zur automatisierten Erkennung von Datensicherheitsrisiken ein. Des Weiteren werden Festplatten, Datenträger und mobile Geräte verschlüsselt und Server in einem ausfallsicheren Rechenzentrum eines externen Dienstleisters gehostet. Die Datensicherheitsrichtlinie des Unternehmens wird ständig weiterentwickelt und seit dem Jahr 2022 werden jährlich verpflichtende Mitarbeiterschulungen zur Datensicherheit abgehalten. Trotz aller getroffenen Maßnahmen kann ein Ausfall der IT-Infrastruktur bzw. ein Cyberangriff auf die Systeme der S IMMO nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Auswahl von und der Zusammenarbeit mit ihren Geschäftspartner:innen und Lieferant:innen legt die S IMMO großen Wert auf die vertraglichen Rahmenbedingungen und Regelungen, wobei die Einhaltung der hohen gesetzlichen Standards und Bestimmungen innerhalb der Europäischen Union dabei das Mindestmaß darstellt. Die Zusammenarbeit erfolgt hier zu meist mit renommierten und anerkannten Partner:innen, wel-

cher ein entsprechender Auswahlprozess vorangeht. Somit wird auch das finanzielle Risiko der Strafzahlungen oder gesetzlichen Restriktionen minimiert.

## Sonstige Risiken

### Generelle externe Risiken

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

### Rechtsrisiken

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

### Sonstige operationale Risiken

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

# Nichtfinanzielle Erklärung

## Allgemeine Informationen

### ESRS 2 Allgemeine Angaben

#### Grundlagen für die Erstellung

#### BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitsklärungen

(BP-1\_01, BP-1\_02)

#### Konsolidierungskreis und Portfolio

Diese nichtfinanzielle Erklärung wurde auf konsolidierter Basis erstellt. Sie umfasst die S IMMO AG und alle konsolidierten Tochtergesellschaften (siehe Abschnitt 2.2.4. des Konzernabschlusses des Geschäftsberichts 2024). Die nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen werden als Teil der Wertschöpfungskette des Unternehmens betrachtet. Das Portfolio des Unternehmens umfasste zum 31.12.2024 157 Bestandsimmobilien.

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

(BP-1\_04)

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

#### BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

(BP-2\_01)

Für die Erstellung dieser nichtfinanziellen Erklärung wurde die Definition von Zeithorizonten in ESRS 1, Abschnitt 6.4 verwendet.

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

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

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

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

Diese Nachhaltigkeitsklärung wurde zum ersten Mal in Übereinstimmung mit der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt. Nach der zum Zeitpunkt der Offenlegung geltenden österreichischen Gesetzgebung wird dies als freiwillig erachtet. Dieser Bericht wurde von EY Österreich mit begrenzter Sicherheit geprüft.

Gleichzeitig wird damit der Pflicht zur Aufstellung einer nichtfinanziellen Erklärung im Lagebericht nachgekommen (§ 267a UGB) und entsprechend der EU-Richtlinie 2014/95/EU zur Angabe nichtfinanzieller Informationen (NFI-Richtlinie) und deren Umsetzung im österreichischen Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) die geforderten Informationen der „Nichtfinanzielle Erklärung“ abgedeckt und als Teil des Konzernlageberichts im Geschäftsbericht 2024 erstellt und veröffentlicht.

Änderungen in der Berichterstattung im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum werden in den entsprechenden Abschnitten dieser Erklärung offengelegt.

## Governance

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

(GOV-1\_01-03)

Zum 31.12.2024 besteht der Vorstand aus Radka Doehring, Pavel Mechura und Vit Urbanec. Der Aufsichtsrat besteht aus Martin Matula, Vladislav Jirka, Matej Csenky und Andreas Feuerstein (Betriebsratsvertreter).

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

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 bestand der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt

wurden (Kapitalvertreter:innen), und einem vom Betriebsrat entsandten Mitglied. Der Vorstand bestand aus drei Mitgliedern.

### Kompetenzen der Leitungs- und Aufsichtsorgane

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind Expert:innen auf ihrem jeweiligen Gebiet und stellen sicher, dass fundierte Entscheidungen in Übereinstimmung mit regionalen Markttrends, rechtlichen Rahmenbedingungen und Investitionsmöglichkeiten getroffen werden.

(GOV-1\_05, GOV-1\_07)

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

- Geschlechtervielfalt: 16,7 % Frauenanteil in den Leitungsgremien (Eine weibliche Vertreterin ist im Vorstand vertreten, das entspricht 33 % der Gesamtzahl. Im Aufsichtsrat sind zum 31.12.2024 keine Frauen vertreten.)
- Altersvielfalt: Aufsichtsratsmitglieder mit einem Durchschnittsalter von 43,7 Jahren und Vorstandsmitglieder mit einem Durchschnittsalter von 53,3 Jahren.
- Internationale Vertretung: 100 % der drei Vorstandsmitglieder verfügen über internationale Erfahrung.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats, die nicht den Betriebsrat vertreten, sind unabhängig. Das bedeutet, dass das

Verhältnis von unabhängigen zu nicht unabhängigen Aufsichtsratsmitgliedern 75 % beträgt. Der Aufsichtsrat erklärt vor seiner Wahl seine Unabhängigkeit. Für die Mitglieder des Vorstands gibt es kein vergleichbares Verfahren.

(GOV-1\_08, GOV-1\_09)

Die Ausschüsse des Aufsichtsrats unterstützen den Aufsichtsrat, indem sie Aufgaben vorbereiten und Empfehlungen an den Gesamtaufsichtsrat abgeben. Der Gesamtaufsichtsrat entscheidet in allen Angelegenheiten. Die Mitglieder der Aufsichtsratsausschüsse werden vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte bestellt. Die wesentlichen Aufgaben und Pflichten der einzelnen Ausschüsse sind in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der S IMMO AG festgelegt, Details zu den Ausschüssen finden sich im Bericht des Aufsichtsrats. Im Geschäftsjahr 2024 hat der gesamte Aufsichtsrat die Aufgaben des ESG-Ausschusses wahrgenommen.

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

| Organ  | Zuständigkeiten in Bezug auf ESG gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat   | Wesentliche Themen im Jahr 2024   |
|--|--|---|
| Prüfungsausschuss<br>(3 Mitglieder)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit der Abschlussprüfer:innen</li> <li>• Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements und des Prüfungs- und Konzernprüfungsprozesses</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vierteljährliche Überprüfung des Risikomanagementberichts</li> <li>• Überprüfung und Genehmigung doppelten Wesentlichkeitsanalyseprozesses und des Ergebnisses für die Berichterstattung 2024</li> <li>• Überprüfung der Ergebnisse des Prozesses der eingeschränkten Prüfungssicherheit zum Jahresende für die nichtfinanzielle Erklärung</li> <li>• Überprüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses, Konzernabschlusses bzw. Jahresfinanzberichts</li> </ul> |
| Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss)<br>(3 Mitglieder) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aushandeln von Verträgen mit Mitgliedern des Vorstands</li> <li>• Festlegung der Vergütungspolitik für den Vorstand und den Aufsichtsrat</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung der erforderlichen Kompetenzen in den Verwaltungsorganen im Hinblick auf Stellenbesetzungen</li> <li>• Jährliche Überprüfung und Genehmigung, um sicherzustellen, dass die festgelegten Ziele zur Unternehmensstrategie, zum langfristigen Interesse und zur Nachhaltigkeit beitragen</li> </ul>   |
| ESG-Ausschuss<br>(2 Mitglieder)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fragen der Nachhaltigkeit sowie der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Verantwortung</li> <li>• Festlegung der ESG-Strategie</li> <li>• Umgang mit regulatorischen Anforderungen und ESG-bezogenen Risiken</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung der Unternehmensstrategie und -ausrichtung, bei der Umwelt-, Nachhaltigkeits-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) ein integraler Bestandteil sind</li> <li>• Halbjährliches ESG-Update</li> <li>• Freigabe des gruppenweiten ESG Transition Plans</li> </ul>  |

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

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

Auf Senior-Management-Ebene verantwortet der Head of ESG die Nachhaltigkeitsfunktion und wird dabei vom ESG-Ausschuss beaufsichtigt. Der Head of ESG ist für die Umsetzung

der Nachhaltigkeitsstrategien, die Leistungsüberwachung und die Einhaltung der regulatorischen Anforderungen verantwortlich.

Der Bereich ESG wurde im Laufe des Jahres 2024 an die ESG-Abteilung der CPI Europe ausgelagert und wird seitdem von

dieser gruppenweit (einschließlich der S IMMO) betreut. Die ESG-Abteilung ist für die gruppenweite Koordination und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der CPI Europe verantwortlich und hat den Vorsitz des funktionsübergreifenden ESG-Komitees inne.

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

#### (GOV-1\_13)

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

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

#### (GOV-1\_14)

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

Die Ziele sind in den strategischen Planungsprozess der Organisation eingebettet, um die Unternehmensleistung und das Risikomanagement zu fördern. Bei der Festlegung der wesentlichen Nachhaltigkeitsziele werden die Beiträge der wichtigsten Stakeholder:innen, darunter Investor:innen, Mitarbeiter:innen und Aufsichtsbehörden, berücksichtigt.

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

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

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

Abhilfemaßnahmen und kontinuierliche Verbesserung:

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

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

Der Aufsichtsrat bewertet regelmäßig die Kompetenzen, Kenntnisse und Erfahrungen der einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands, einschließlich der Frage, ob sie gemeinsam über einschlägiges Fachwissen im Bereich der Nachhaltigkeit verfügen oder in der Lage sind, dieses zu nutzen. Er ist zu dem Schluss gekommen, dass jedes einzelne Mitglied der Gremien über Fähigkeiten verfügt, die für die wesentlichen IROs (Auswirkungen, Risiken und Chancen) sowie für die Branche im Allgemeinen, den geografischen Standort der Geschäftstätigkeit und die Art der Zielverbraucher:innen und -endnutzer:innen relevant sind. Die letzte Selbstevaluierung wurde im Jahr 2022 durchgeführt. Da sich der aktuelle Aufsichtsrat erst Ende Januar 2024 konstituiert hat, ist eine Evaluierung durch den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2025 geplant.

Martin Matula wurde 2019 zu einem der Gründungsmitglieder des ESG- (damals CSR-) Ausschusses der CPI Property Group ernannt. Er hat dazu beigetragen, das ESG-Rahmenwerk für die CPI Property Group zu schaffen und umzusetzen, insbesondere in den Bereichen Governance, Transparenz und nachhaltige Finanzierung.

Matej Csenky bringt als erfahrener Immobilien-, Unternehmens- und Regulierungsanwalt seine Expertise in den Bereichen Governance und Compliance ein.

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

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

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse werden regelmäßig über Nachhaltigkeitsthemen informiert und bei Entscheidungen

konsultiert. Die Berichtslinien für Informationen über wesentliche IRO sind unter den Zuständigkeiten des Managements aufgeführt (siehe GOV1).

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

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

### Erfüllung der Sorgfaltspflicht

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

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

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

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

Einzelheiten zu den wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen, auf die der Vorstand die Aufsichtsratsausschüsse im Jahr 2024 aufmerksam gemacht hat, finden Sie in Tabelle GOV 1\_09.

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

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

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

Gemäß der Vergütungspolitik 2024 werden aus der Nachhaltigkeitsstrategie der S IMMO AG abgeleitete individuelle und ESG-Ziele in den qualitativen Leistungskriterien mit einer Gesamtgewichtung von bis zu 30 % umgesetzt. Sie berücksichtigen projektbezogene Ziele (wie Projektfortschritt oder erfolgreiche Vermietung), strategische Ziele (wie Akquisitionen oder Desinvestitionen) und nichtfinanzielle Ziele. Die individuellen und ESG-Ziele werden jährlich aus einer Liste von Kriterien ausgewählt und ihre Gewichtung wird vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss) für jedes Geschäftsjahr festgelegt.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurden folgende ESG-Ziele (alle gleich gewichtet) für den Vorstand festgelegt:

- Erhöhung der Schulungsstunden pro Mitarbeiter:in
- Nachhaltigkeits-Rating mit geringem Risiko
- Einkauf von grüner Energie für Wienerberg

Demnach sind 10 % der vertraglich vereinbarten Gesamtvergütung (bei einer 100 %igen Zielerreichung) von ESG-Zielen abhängig.

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

Die variable Vergütung basiert auf quantitativen und qualitativen (individuellen) Zielen, die im langfristigen Interesse des Unternehmens und seiner Stakeholder:innen liegen. Die Zielwerte für die variable Vergütung, einschließlich ihrer Gewichtung und der individuellen Ziele, werden jährlich zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten neu festgelegt, wobei sich die Ziele an der Budget- und Mittelfristplanung sowie der Unternehmensstrategie orientieren.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten bewertet die Vergütungspolitik regelmäßig, um sicherzustellen, dass sie mit der Unternehmensstrategie und den Interessen der Stakeholder:innen in Einklang steht. Das Unternehmen verpflichtet sich außerdem, die Ergebnisse der Abstimmung auf der ordentlichen Hauptversammlung über die vorgelegte Vergütungspolitik ein-

zuhalten. Eine überarbeitete Vergütungspolitik muss der Hauptversammlung spätestens im Jahr 2028 vorgelegt werden.

Für weitere Details zur Vergütung des Vorstands wird auf die Vergütungspolitik 2024 und den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 der S IMMO AG verwiesen, die auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht sind.

#### GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

(GOV-4\_01)

In der nachstehenden Tabelle sind die Abschnitte aufgeführt, die Angaben zu den aktuellen Ergebnissen der nichtfinanziellen Erklärung enthalten.

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

#### GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

(GOV-5\_01)

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

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

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

Dies erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Datenverantwortlichen wie Asset Managern, den Leiter:innen der Rechts-, Personal- und Finanzabteilungen sowie mit externen Prüfer:innen.

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

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

Im Falle von Informationen aus der nachgelagerten Wertschöpfungskette (z. B. Immobilien-/Mieterdaten) führt das Unternehmen einen Dialog mit Dienstleister:innen (Energie- oder Wasserlieferant:innen für Immobilien), um ein gemeinsames Verständnis des Datenbedarfs und der Datenqualität sicherzustellen.

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

(GOV-5\_04)

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

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

Weitere Einzelheiten sind im Risikomanagementteil des Geschäftsberichts enthalten.

## Strategie

### **SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette**

(SBM-1\_01, SBM-1\_02)

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

Die S IMMO konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft als wachstumsorientierte Immobilieneigentümerin und auf die kontinuierliche Optimierung ihres Portfolios. In den vergangenen Jahren haben Vorstand und Aufsichtsrat die Portfoliostrategie immer wieder an die wirtschaftliche Situation, die erzielbaren Immobilienrenditen und die Marktwerte angepasst. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Verkauf renditeschwacher deutscher Immobilien. In Deutschland sind inzwischen fast alle Objekte verkauft. Einige Transaktionen stehen noch aus und werden voraussichtlich bis zum Ende des ersten Halbjahres 2025 abgeschlossen sein. Der Verkauf von zwei verbleibenden Objekten in Deutschland ist für das Jahr 2025 geplant. Der Rückzug aus dem deutschen Markt wird demnach voraussichtlich im Laufe des Jahres 2025/26 erfolgen. Die Erlöse aus den Verkäufen schaffen die Basis für zukünftiges Wachstum und Ertrag.

### **Das Immobilienportfolio der Gruppe**

Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2024 aus 157 Immobilien (31.12.2023: 244) mit einem Buchwert von EUR 3,418.2 Mio. (31.12.2023: EUR 3.477,6 Mio.). Nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten bestand das Portfolio per 31.12.2024 zu 65,0 % aus Bürogebäuden (31.12.2023: 67,2 %), zu 26,1 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2023: 19,4 %), zu 2,5 % aus Wohnobjekten (31.12.2023: 6,1 %) und zu 6,4 % aus Hotels (31.12.2023: 7,3 %).

Die Objekte befinden sich in der Europäischen Union und haben eine Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2023: 1,5 Mio. m<sup>2</sup>). Die hohe Qualität des Portfolios und des Asset Managements spiegelt sich in einem guten Vermietungsgrad und in der Rendite wider. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 92,2 % (31.12.2023: 90,6 %). 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 6,8 % (31.12.2023: 6,8 %). Die WAULT (Weighted

Average Unexpired Lease Term) betrug 3,9 Jahre (31.12.2023: 4,1 Jahre).

(SBM-1\_03-04)

Zum 31.12.2024 beschäftigte die Gruppe 643 Mitarbeiter:innen ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen, einschließlich der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb. Eine detaillierte Beschreibung der eigenen Belegschaft findet sich in Abschnitt S1 dieser Erklärung.

#### Gesamtanzahl der Arbeitnehmer:innen nach Land<sup>1</sup>

|                                     | 2024       |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b> | <b>643</b> |
| davon Österreich                    | 301        |
| davon Deutschland                   | 47         |
| davon Ungarn                        | 294        |
| davon Kroatien                      | 1          |

<sup>1</sup> Anzahl der Beschäftigten zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

(SBM-1\_06, SBM-1\_07)

Die Einnahmen der S IMMO werden durch Aktivitäten im Immobilienbereich erzielt: Mieteinnahmen (2024: EUR 223,7 Mio.), Betrieb eigener Hotels (2024: EUR 76,5 Mio.) und Verkauf eigener Immobilien (2024: EUR 155,8 Mio.).

(SBM-1\_08)

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

(SBM-1\_21 bis SBM-1\_23)

Die S IMMO hat gemeinsam mit CPI Europe und der CPI Property Group eine gruppenweite Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die für alle Produkte, Dienstleistungen und Kunden gilt, unabhängig von ihrem geografischen Standort. Die relevanten Stakeholder:innen werden bei der gesamten Strategie berück-

sichtigt. Alle wichtigen Produkte, Dienstleistungen und Kund:innen sowie unsere Kernmärkte sind Teil unserer Wertschöpfungskette, wie in Kapitel SBM-1 beschrieben. Sie werden alle mit der gleichen Bedeutung behandelt.

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

| Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit  | Zeithorizont            | Ausrichtung   | Unser Ziel   | SDG-Beschreibung  |
|---|-------------------------|---|--|---|
| <p><b>Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe</b><br/>Eine unzureichende Übergangsgeschwindigkeit führt zu Wertminderungen auf Grund der mangelnden Wettbewerbsfähigkeit und bedeutet hohe Kosten aufgrund der begrenzten fossilen Brennstoffenressourcen.</p> <p><b>Marktreputation und Vertrauen der Anleger:innen</b><br/>Das Erreichen von Zielen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen verbessert den Ruf eines Unternehmens. Investor:innen legen zunehmend Wert auf nachhaltige Praktiken, und Unternehmen, die ihre Klimaziele erreichen, sind attraktiver. Die Nichteinhaltung von Emissionsreduktionszielen könnte sich negativ auf die Immobilienbewertung und -attraktivität auswirken.</p> <p><b>Strafzahlungen</b><br/>Die Nichteinhaltung des Ziels zur Verringerung der Treibhausgasemissionen kann zu finanziellen Sanktionen und erhöhten Kosten führen.</p> <p><b>Mechanismus zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung</b><br/>Der CO<sub>2</sub>-Steuermechanismus wird 2027 in Kraft treten, und das EU-ETS gilt für den Immobiliensektor. Die CO<sub>2</sub>-Steuer gilt für S1+S2-Emissionen.</p> | Mittelfristig           | <p>Vorgelagert</p> <p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p> | 32,4 % Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios einschließlich Bioenergie, bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019 (validiert durch die Science-based Target Initiative im Juli 2022 in Übereinstimmung mit dem Szenario des Pariser Abkommens unter 2°C-Szenario) | <b>13</b> Maßnahmen zum Klimaschutz   |
|   |                         |   |  | Erhöhter Anteil an zertifizierten Gebäuden Gruppenweites Green Lease  |
| <p><b>Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen</b><br/>Ein potenzielles Risiko besteht in der Möglichkeit einer fehlerhaften Bewertung auf lokaler Ebene, die zu einem unzureichend ausgearbeiteten Anpassungsplan für die Zukunft führt. Ein weiteres Risiko besteht in einer unzureichend schnellen Umsetzung des Anpassungsplans. Beide Risiken führen zu unnötigen Kosten für das Unternehmen</p>   | Mittelfristig           | <p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>                    | <p>Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019</p> <p>Zunehmende Angleichung der Wirtschaftstätigkeiten an die EU-Taxonomie auf konsolidierter Konzernebene im Laufe der Zeit</p>  | <p><b>12</b> Nachhaltige/r Konsum und Produktion</p> <p><b>13</b> Maßnahmen zum Klimaschutz</p> <p><b>9</b> Industrie, Innovation und Infrastruktur</p> |
|   | Mittelfristig           | <p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>                    | Verringerung der Wasserintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019  | <p><b>12</b> Nachhaltige/r Konsum und Produktion</p> <p><b>6</b> Sauberes Wasser und Sanitär-Einrichtungen</p>  |
|   | Kurz- bis mittelfristig | <p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>                    | Vermeidung von Deponieabfällen, wo immer dies möglich ist, Abfallrecyclingquote von 55 % bis Ende 2025 und 60 % bis Ende 2030  | <b>12</b> Nachhaltige/r Konsum und Produktion   |

| Wesentliches Thema             | Unterthema   | Auswirkung Wesentlichkeit                                    | Beschreibung der Wesentlichkeit der Auswirkung  | Finanzielle Risiken/Chancen |
|--------------------------------|--|--|---|-----------------------------|
| Arbeitskräfte des Unternehmens | Arbeitsbedingungen (Sichere Beschäftigung, Gesundheit und Sicherheit)  | Erhöhte Produktivität  | <p><b>Erhöhte Produktivität und geringere Fluktuation</b><br/>Mitarbeiter:innen, die sich an ihrem Arbeitsplatz sicher fühlen, sind eher produktiv und konzentriert. Sie können sich ihren Aufgaben widmen, ohne durch die Unsicherheit ihres Arbeitsplatzes abgelenkt zu werden, und sind weniger geneigt, das Unternehmen zu verlassen.</p> <p><b>Psychische Gesundheitsprobleme</b><br/>Unsichere Arbeitsplätze können zu chronischem Stress, Angstzuständen und Depressionen führen.</p> <p><b>Gesundheit und Sicherheit</b><br/>Ohne angemessene Gesundheits- und Sicherheitsmaßnahmen ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass Mitarbeiter:innen Unfälle erleiden, die zu Verletzungen führen können. Dies beeinträchtigt nicht nur ihr Wohlbefinden, sondern führt auch zu Arbeitsausfällen. Wirksame Gesundheits- und Sicherheitsprotokolle verringern das Risiko von Arbeitsunfällen erheblich, was im Immobiliensektor besonders wichtig ist.</p> |                             |
|                                |  | Geringere Fluktuation  |   |                             |
|                                |  | Psychische Gesundheit  |   |                             |
|                                |  | Negativ/Potenziell   |   |                             |
|                                | Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Gleichstellung der Geschlechter und gleicher Lohn für gleiche Arbeit) | Ungleichheit zwischen den Geschlechtern                      | <p><b>Ungleichheit zwischen den Geschlechtern</b><br/>Ein geringer Frauenanteil im Topmanagement, ein erhebliches geschlechtsspezifisches Lohngefälle und die Förderung von Diskriminierung bei der Einstellung und Beförderung können zu Verstößen gegen die Gleichstellung der Geschlechter führen und die Fähigkeit der Arbeitnehmer:innen beeinträchtigen, frei von jeglicher Form der Diskriminierung (auf Grund des Geschlechts, der Rasse, der ethnischen Zugehörigkeit, des Alters usw.) zu leben und gleichberechtigten und umfassenden Zugang zur Justiz zu erhalten. Die Ungleichheit der Geschlechter kann ein feinseliges Arbeitsumfeld schaffen, das die Teamarbeit und den Austausch von Ideen behindert.</p>  |                             |
|                                | Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Weiterbildung und Kompetenzentwicklung)                               | Gesteigerte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter:innen | <p><b>Gesteigerte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter:innen</b><br/>Gut ausgebildete Mitarbeiter:innen sind in ihren Aufgaben effizienter und effektiver und tragen so direkt zur Gesamtproduktivität und zum Erfolg des Unternehmens bei. Es ist zwar wichtig, die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten, aber über die Mindeststandards hinauszugehen, kann einen Wettbewerbsvorteil bedeuten.</p>   |                             |
|                                | Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Vielfalt)   | Kreativität und Innovation<br>Besseres Marktverständnis      | <p><b>Kreativität und Innovation und besseres Marktverständnis</b><br/>Eine vielfältige Belegschaft bringt unterschiedliche Perspektiven und Erfahrungen zusammen, was zu kreativeren Lösungen und innovativen Ansätzen für geschäftliche Herausforderungen führt. Da unser Unternehmen auf mehreren Märkten vertreten ist, profitieren wir von einem vielfältigen Team. Wir beschäftigen Mitarbeiter:innen aller Geschlechter und verschiedener Altersgruppen und fördern aktiv die Zusammenarbeit von Mitarbeiter:innen verschiedener Generationen in Teams, was zu mehr Fachwissen und Anpassungsfähigkeit führt</p>   |                             |
|                                |  |  | Positiv/tatsächlich   |                             |
|                                |  |  | Positiv/tatsächlich   |                             |

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

| Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit | Zeithorizont  | Ausrichtung               | Unser Ziel  | SDG-Beschreibung  |
|--|---------------|---------------------------|---|---|
|  | Mittelfristig | Eigene Geschäftstätigkeit | Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit<br><br>Verhaltenskodexes für alle Mitarbeiter:innen   | <b>10</b> Weniger Ungleichheiten<br><b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum |
|  | Mittelfristig | Eigene Geschäftstätigkeit | Anteil von mindestens 33 % an weiblichen Führungskräften  | <b>5</b> Geschlechter-Gleichheit<br><b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum |
|  | Mittelfristig | Eigene Geschäftstätigkeit | Absolvierung von mindestens acht Stunden Schulung pro Mitarbeiter:in pro Jahr<br><br>Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien | <b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum<br><b>4</b> Hochwertige Bildung     |
|  | Mittelfristig | Eigene Geschäftstätigkeit | Anteil von mindestens 33 % an weiblichen Führungskräften  | <b>5</b> Geschlechter-Gleichheit<br><b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum |

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

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

(SBM-1\_25 bis SBM-1\_28)

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

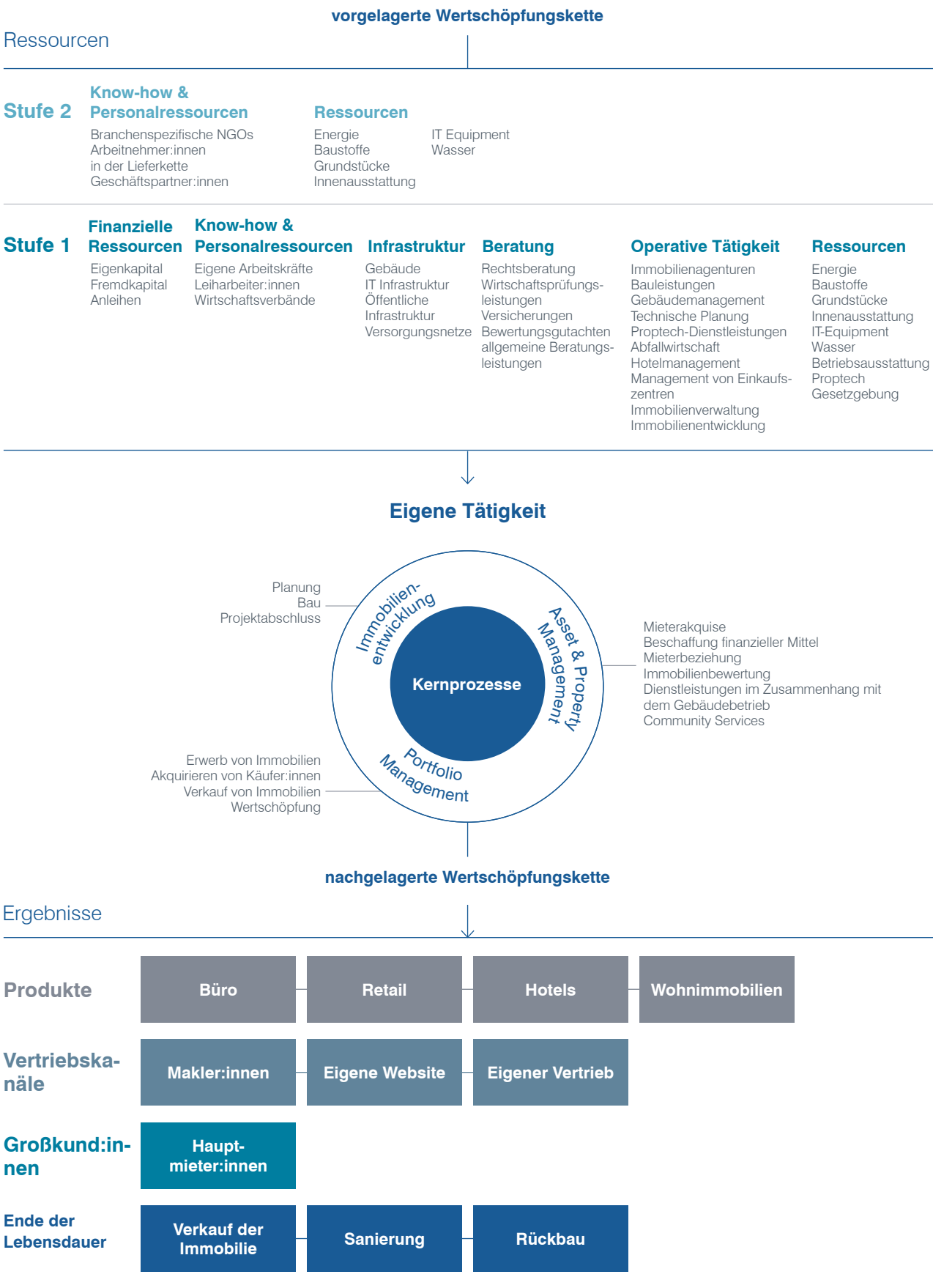
Unser Büroportfolio bietet Mietflächen für alle Bedürfnisse, jedes Unternehmen vom Start-up bis zum internationalen Großkonzern ist für uns ein/e potenzielle/r Mieter:in. Im Einzelhandelsportfolio konzentrieren wir uns auf einen für Fachmarktzentren und Einkaufszentren geeigneten Mietermix. Endnutzer:innen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

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

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

| Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit   | Zeithorizont  | Ausrichtung  | Unser Ziel   | SDG-Beschreibung  |
|--|---------------|--|--|---|
|  | Mittelfristig | Eigene Geschäftstätigkeit  | Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien | <b>16</b> Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen |
|  | Mittelfristig | Vorgelagert<br><br>Eigene Geschäftstätigkeit<br><br>Nachgelagert | Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien | <b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum   |
| <p><b>Reputations- und Finanzrisiko</b><br/>                     Vorfälle wie Betrug oder Unfälle können zu unmittelbaren finanziellen Verlusten führen. Vorfälle können unseren Ruf schädigen und zu einem Verlust des Kundenvertrauens und potenzieller Geschäfte führen. Dies kann zu einem Rückgang von Umsatz und Marktanteil führen.</p> | Kurzfristig   | Eigene Geschäftstätigkeit  | Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien | <b>16</b> Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen |

Immobilien-Wertschöpfungskette der S IMMO Gruppe



## SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

(SBM-2\_01 bis SBM-1\_12)

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

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

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

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

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

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

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

(SBM-3\_01, SBM-3\_02)

| Wesentliches Thema   | IRO | '+/- | a/p | Ausrichtung |
|--|-----|------|-----|-------------|
| <b>E1 Klimawandel</b>  |     |      |     |             |
| (1) Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb von Gebäuden  | I   | -    | a   | eA/VW/NW    |
| (2) Energieverbrauch   | I   | -    | a   | eA/NW       |
| (3) Steigende Kosten für fossile Brennstoffe   | R   | -    |     | VW          |
| (4) Mechanismus zur CO <sub>2</sub> -Bepreisung - Gebäude sollen ab 2027 in das EU-Emissionshandels-system integriert werden | R   | -    |     | VW          |
| (5) Die Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu einem Vertrauensverlust bei den Anleger:innen                                | R   | -    |     | NW          |
| (6) Unzureichende Anpassungslösungen   | R   | -    |     | eA          |
| <b>E3 Wasser- und Meeresressourcen</b>   |     |      |     |             |
| (7) Wasserentnahme   | I   | -    | a   | eA          |
| <b>E5 Kreislaufwirtschaft</b>  |     |      |     |             |
| (8) Abfallerzeugung  | I   | -    | p   | eA/NW       |
| <b>S1 Eigene Arbeitskräfte</b>   |     |      |     |             |
| (9) Geringere Produktivität und steigende Fluktuation  | I   | -    | p   | eA          |
| (10) Psychische Gesundheit   | I   | -    | p   | eA          |
| (11) Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen   | I   | -    | p   | eA          |
| (12) Ungleichheit der Geschlechter   | I   | -    | a   | eA          |
| (13) Gesteigerte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter:innen  | I   | +    | a   | eA          |
| (14) Kreativität und Innovation führen zu innovativen Lösungen und einem besseren Marktverständnis                           | I   | +    | a   | eA          |
| <b>G1 Unternehmensführung</b>  |     |      |     |             |
| (15) Toxisches Arbeitsumfeld<br>Unethische Entscheidungsfindung  | I   | -    | p   | eA/VW/NW    |
| (16) Verbesserte Transparenz und Rechenschaftspflicht Vergeltungsmaßnahmen gegen Hinweisgeber:innen (Whistleblower)          | I   | -    | p   | eA/VW/NW    |
| (17) Unzureichende Verfahren und Schulungsmaßnahmen  | R   | -    |     | eA          |

I ... Interesse, R ... Risiko, C ... Chance, + ... positiv, - ... negativ, a ... aktuell, p ... potenziell, eA ... eigene Aktivitäten, VW ... vorgelagerte Wertschöpfungskette, NW ... nachgelagerte Wertschöpfungskette

(SBM-3\_03 bis SBM-3\_10)

Die Gruppe beobachtet sowohl das interne als auch das externe Umfeld genau und bewertet die damit verbundenen Auswirkungen, Risiken und Chancen ihrer Geschäftstätigkeit. Im Rahmen dieses Prozesses führte die Gruppe im Jahr 2024 eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse für alle ihre Aktivitäten und Regionen durch, um die Auswirkungen der Aktivitäten der Gruppe auf die Umwelt und die Gesellschaft zu bewerten und potenzielle Nachhaltigkeitsrisiken zu ermitteln. Im Rahmen dieses Prozesses hat die Gruppe 17 Nachhaltigkeitsaspekte als wesentlich eingestuft, auf die die Gruppe im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie reagiert.

Die derzeitigen finanziellen Auswirkungen der wesentlichen Risiken und Chancen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

der Gruppe sind nicht wesentlich, und es gibt keine wesentlichen Risiken und Chancen, bei denen ein erhebliches Risiko besteht, dass die Buchwerte der im Jahresabschluss der Gruppe ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb des nächsten Berichtszeitraums wesentlich angepasst werden.

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

vom internen Risikomanager bewertet und im Rahmen der Risiko- und Chancenbewertung der Gruppe berücksichtigt.

Änderungen von wesentlichen IROs sind für das Jahr 2024 nicht relevant, da die DMA zum ersten Mal im Rahmen der laufenden CSRD-Implementierung der Gruppe durchgeführt wurde. Alle wesentlichen IROs werden von den ESRS-Offenlegungsanforderungen abgedeckt.

## Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

### Angaben zum Verfahren für die Wesentlichkeitsanalyse

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

(IRO-1\_01 bis IRO-1\_12, 14)

Es wurde eine Analyse durchgeführt, um die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) im Zusammenhang mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Angelegenheiten (ESG) innerhalb unserer Geschäftstätigkeit und in unseren vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten zu ermitteln. Zunächst bewerteten wir die IROs auf einer detaillierten Unterthemenebene in Übereinstimmung mit ESRS 1 AR16. Anschließend haben wir ESG-bezogene IROs aus der bestehenden Risikomanagement-Dokumentation der CPI Property Group, CPI Europe und S IMMO in unserer Verfahren aufgenommen. Zur Erweiterung unserer Bewertung und um alle möglichen Auswirkungen, Risiken und Chancen zu identifizieren, haben wir die wesentlichen Themen berücksichtigt, die in den vorangegangenen Wesentlichkeitsanalysen von CPI Europe im Jahr 2020 und der S IMMO AG im Jahr 2021 in Übereinstimmung mit den GRI Universal Standards ermittelt wurden. Diese Analyse führte zu einer umfassenden Liste von Auswirkungen, Risiken und Chancen, die anschließend von der internen, abteilungsübergreifenden Projektgruppe im Hinblick auf ihre Auswirkungen und finanzielle Wesentlichkeit unter Berücksichtigung spezifischer betroffener Aktivitäten, Stakeholder:innen, Segmente und betroffene Regionen bewertet wurden. Darüber hinaus wurden bei der Bewertung die Position - vorgelagert, eigene Tätigkeit, nachgelagert - und der Zeithorizont - kurzfristig, mittelfristig, langfristig - berücksichtigt. Dabei wurden die gleichen Zeithorizonte gemäß der Definition in den ESRS zugrunde gelegt. Die Risiken wurden als Folge von Auswirkungen oder Abhängigkeiten identifiziert.

Negative Auswirkungen werden anhand ihrer relativen Schwere und Wahrscheinlichkeit bewertet. Die Schwere der negativen Auswirkungen basiert auf ihrem Ausmaß, ihrer Tragweite und ihrer Unabänderlichkeit. Die positiven Auswirkungen werden nach ihrem relativen Ausmaß, ihrer Tragweite und ihrer Wahrscheinlichkeit bewertet. Jede Auswirkung wurde einzeln betrachtet, da die Kriterien für den Schweregrad bei den verschie-

denen Kategorien von Auswirkungen unterschiedlich angewendet werden. Der Schweregrad einer tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkung wird aus der Perspektive der betroffenen Menschen oder der Umwelt bewertet.

Die Bewertung von Risiken und Chancen erfolgt auf der Grundlage einer Kombination aus Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzieller Größenordnung der finanziellen Auswirkungen im Einklang mit der konzernweiten Risiko- und Chancenbewertung.

Für die Auswirkungen wurden die folgenden Kriterien/Schwellenwerte verwendet, um die Wesentlichkeit zu bestimmen, wobei der Umfang der Auswirkungen, das Ausmaß der Auswirkungen und die Unabänderlichkeit auf der Grundlage der EFRAG-Leitlinien berücksichtigt wurden:

| ≥ 4      | Kritisch   | Wesentlich       |
|----------|------------|------------------|
| >3 – 4   | Erheblich  | Wesentlich       |
| >2.5 – 3 | Wichtig    | Wesentlich       |
| 2-2.5    | Informativ | Nicht wesentlich |
| < 2      | Minimal    | Nicht wesentlich |

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

| ≥ 2.5 | Bedeutend | Wesentlich       |
|-------|-----------|------------------|
| < 2.5 | Normal    | Nicht wesentlich |

(E2.IRO1\_01 bis 03, E4.IRO1\_01 bis 16)

Im Rahmen der in IRO-1 beschriebenen doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden auch unsere Geschäftstätigkeiten einschließlich unserer Vermögenswerte sowie unsere Wertschöpfungskette auf alle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Biodiversität und Ökosystemen sowie Umweltverschmutzung untersucht. Sie wurden als unwesentlich eingestuft, da die Gruppe nicht an Produktionsprozessen beteiligt ist und nur in begrenztem Umfang Immobilien entwickelt. Auf Grund des begrenzten Umfangs wurden Rücksprachen mit den betroffenen Gemeinden nicht als notwendig erachtet.

Wir haben eine Erstbewertung der Standorte unseres Portfolios durchgeführt, um ihre potenziellen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu beurteilen. Unsere Bewertung umfasst gesetzlich geschützte Gebiete und wichtige Biodiversitätsgebiete (Key Biodiversity Areas - KBAs), wobei wir öffentlich verfügbare Daten der Europäischen Umweltagentur verwendet haben. Die wesentlichen Liegenschaften befinden sich überwiegend in der Tschechischen Republik und in mehreren deutschen Städten,

darunter Berlin, Leipzig und Erfurt. Weitere Regionen mit einer beträchtlichen Anzahl von prioritären Objekten sind Budapest und Wien.

## IRO-2 – In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten

(IRO-2\_01)

| Angabepflicht | Datenpunkt |   | SFDR Referenz                | Säule 3 Referenz  | Benchmark-Verordnungsreferenz                              | EU-Klimagesetz-Referenz                 | Relevanz         |
|---------------|------------|---|------------------------------|---|--|---|------------------|
| ESRS 2 GOV-1  | 21 (d)     | Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen   | 13 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1 |   | (EU) 2020/1816, Anhang II                                  |   | Wesentlich       |
| ESRS 2 GOV-1  | 21 (e)     | Prozentsatz der unabhängigen Aufsichtsratsratsmitglieder  |                              |   | (EU) 2020/1816, Anhang II                                  |   | Wesentlich       |
| ESRS 2 GOV-4  | 30         | Erklärung zur Sorgfaltspflicht  | 10 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1 |   |  |   | Wesentlich       |
| ESRS 2 SBM-1  | 40 (d) i   | Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen                                  | 4 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1  | Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Tabelle 1 und Tabelle 2 | (EU) 2020/1816, Anhang II                                  |   | Nicht wesentlich |
| ESRS 2 SBM-1  | 40 (d) ii  | Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien                        | 9 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1  |   | (EU) 2020/1818, Artikel 12(1)<br>(EU) 2020/1816, Anhang II |   | Nicht wesentlich |
| ESRS 2 SBM-1  | 40 (d) iii | Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen                                    | 14 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1 |   | (EU) 2020/1818, Artikel 12(1)<br>(EU) 2020/1816, Anhang II |   | Nicht wesentlich |
| ESRS 2 SBM-1  | 40 (d) iv  | Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Erzeugung von Tabak                  |                              |   | (EU) 2020/1818, Artikel 12(1)<br>(EU) 2020/1816, Anhang II |   | Nicht wesentlich |
| ESRS E1-1     | 14         | Übergangsplan zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050  |                              |   |  | Regulation (EU) 2021/1119, Artikel 2(1) | Wesentlich       |
| ESRS E1-1     | 16 (g)     | Unternehmen, die von den Pariser Referenzwerten ausgeschlossen sind                                   |                              | Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 1               | (EU) 2020/1818, Artikel 12.1 (d) bis (g), und Artikel 12.2 |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-4     | 34         | Ziele für die Reduzierung der Treibhausgasemissionen  | 4 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1  | Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 3               | (EU) 2020/1818, Artikel 6                                  |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-5     | 38         | Energieverbrauch aus fossilen Quellen, aufgeschlüsselt nach Quellen (neben anderen Wirkungsbereichen) | 5 Tabelle Nr. 1              |   |  |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-5     | 37         | Energieverbrauch und Energiemix   | 3 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1  |   |  |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-5     | 40 bis 43  | Energieintensität in Verbindung mit Aktivitäten in Sektoren mit hohen Klimaauswirkungen               | 5 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1  |   |  |   | Wesentlich       |

| Angabepflicht     | Datenpunkt |  | SFDR Referenz  | Säule 3 Referenz   | Benchmark-Verordnungsreferenz                       | EU-Klimagesetz-Referenz                 | Relevanz         |
|-------------------|------------|--|--|--|---|---|------------------|
| ESRS E1-6         | 44         | Brutto-THG-Emissionen nach Scope 1, 2 und Gesamt   | 6 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1  | Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 1                    | (EU) 2020/1818, Artikel 5(1), 6 und 8(1)            |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-6         | 53 bis 55  | Intensität der Brutto-THG-Emissionen   | 3 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1  | Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 3                    | (EU) 2020/1818, Artikel 8(1)                        |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-7         | 56         | THG-Abbau und Kohlenstoffgutschriften  |  |  |   | Regulation (EU) 2021/1119, Artikel 2(1) | Nicht wesentlich |
| ESRS E1-9         | 66         | Exposition des Referenzportfolios gegenüber klimabedingten physischen Risiken  |  |  | (EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1816, Anhang II |   | Nicht wesentlich |
| ESRS E1-9         | 66 (a)     | Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akuten und chronischen körperlichen Risiken   |  | Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Absätze 46 und 47; Vorlage 5 |   |   | Nicht wesentlich |
| ESRS E1-9         | 66 (c)     | Standort bedeutender, materiell gefährdeter Vermögenswerte   |  |  |   |   | Nicht wesentlich |
| ESRS E1-9         | 67 (c)     | Aufschlüsselung des Buchwerts der Immobilien nach Energieeffizienzklassen  |  | Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Absatz 34; Vorlage 2         |   |   | Wesentlich       |
| ESRS E1-9         | 69         | Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen  |  |  | (EU) 2020/1818, Anhang II                           |   | Wesentlich       |
| ESRS E2-4         | 32         | Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird | 8 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1<br>2 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1<br>4 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1<br>1 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1 |  |   |   | Nicht wesentlich |
| ESRS E3-1         | 9          | Wasser- und Meeresressourcen   | 7 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1  |  |   |   | Wesentlich       |
| ESRS E3-4         | 28 (c)     | Gesamtwassermenge, die recycelt und wiederverwendet wird   | 6.2 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1  |  |   |   | Wesentlich       |
| ESRS E3-4         | 29         | Gesamtwasserverbrauch in m <sup>3</sup> pro Nettoumsatz im Eigenbetrieb  | 6.1 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1  |  |   |   | Wesentlich       |
| ESRS 2- SBM3 - E4 | 16 (a) i   | Sensible Gebiete für die biologische Vielfalt  | 7 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1  |  |   |   | Nicht wesentlich |
| ESRS 2- SBM3 - E4 | 16 (b)     | Auswirkungen auf das Land  | 10 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1   |  |   |   | Nicht wesentlich |
| ESRS 2- SBM3 - E4 | 16 (c)     | Bedrohte Arten   | 14 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1   |  |   |   | Nicht wesentlich |

| Angabepflicht     | Datenpunkt     |   | SFDR Referenz                       | Säule 3 Referenz | Benchmark-Verordnungsreferenz                               | EU-Klimagesetz-Referenz | Relevanz         |
|-------------------|----------------|---|-------------------------------------|------------------|---|-------------------------|------------------|
| ESRS E4-2         | 24 (b)         | Nachhaltige Land-/Landwirtschaftspraktiken oder -strategien   | 11 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1        |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS E4-2         | 24 (c)         | Nachhaltige Praktiken oder Strategien für die Ozeane/Meere  | 12 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1        |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS E4-2         | 24 (d)         | Politische Maßnahmen zur Bekämpfung der Entwaldung  | 15 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1        |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS E5-5         | 37 (d)         | Nicht recycelte Abfälle   | 13 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1        |                  |   |                         | Wesentlich       |
| ESRS E5-5         | 39             | Gefährliche Abfälle und radioaktive Abfälle   | 9 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1         |                  |   |                         | Wesentlich       |
| ESRS 2- SBM3 - S1 | 14 (f)         | Risiko von Zwangsarbeit   | 13 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1        |                  |   |                         | Wesentlich       |
| ESRS 2- SBM3 - S1 | 14 (g)         | Risiko von Kinderarbeit   | 12 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1        |                  |   |                         | Wesentlich       |
| ESRS S1-1         | 20             | Menschenrechtspolitische Verpflichtungen  | 9 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1         |                  |   |                         | Wesentlich       |
| ESRS S1-1         | 21             | Sorgfaltspflichten in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) 1 bis 8 behandelt werden | 9 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1         |                  | (EU) 2020/1816, Anhang II                                   |                         | Wesentlich       |
| ESRS S1-1         | 22             | Verfahren und Maßnahmen zur Verhinderung des Menschenhandels  | 11 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1        |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS S1-1         | 23             | Politik oder Managementsystem zur Unfallverhütung am Arbeitsplatz   | 1 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1         |                  |   |                         | Wesentlich       |
| ESRS S1-3         | 32 (c)         | Mechanismen zur Bearbeitung von Beschwerden und Reklamationen   | 5 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1         |                  |   |                         | Wesentlich       |
| ESRS S1-14        | 88 (b) and (c) | Zahl der Todesopfer sowie Zahl und Quote der Arbeitsunfälle   | 2 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1         |                  | (EU) 2020/1816, Anhang II                                   |                         | Wesentlich       |
| ESRS S1-14        | 88 (e)         | Anzahl der Ausfalltage auf Grund von Verletzungen, Unfällen, Todesfällen oder Krankheiten   | 3 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1         |                  | (EU) 2020/1816, Anhang II                                   |                         | Wesentlich       |
| ESRS S1-16        | 97 (a)         | Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Lohngefälle   | 12 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1        |                  | (EU) 2020/1816, Anhang II                                   |                         | Wesentlich       |
| ESRS S1-16        | 97 (b)         | Übermäßiges Verhältnis von CEO-Gehältern  | 8 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1         |                  |   |                         | Wesentlich       |
| ESRS S1-17        | 103 (a)        | Vorfälle von Diskriminierung  | 10 Tabelle 1 in Anhang 1            |                  |   |                         | Wesentlich       |
| ESRS S1-17        | 104 (a)        | Nichteinhaltung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Leitsätze  | 14 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1        |                  | (EU) 2020/1816, Anhang II<br>(EU) 2020/1818, Artikel 12 (1) |                         | Wesentlich       |
| ESRS 2- SBM3 - S2 | 11 (b)         | Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette  | 12 und 13 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1 |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS S2-1         | 17             | Menschenrechtspolitische Verpflichtungen  | 9 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1         |                  |   |                         | Nicht wesentlich |

| Angabepflicht | Datenpunkt |   | SFDR Referenz                      | Säule 3 Referenz | Benchmark-Verordnungsreferenz                               | EU-Klimagesetz-Referenz | Relevanz         |
|---------------|------------|---|------------------------------------|------------------|---|-------------------------|------------------|
| ESRS S2-1     | 18         | Politische Maßnahmen für Arbeitnehmer:innen in der Wertschöpfungskette  | 11 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1       |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS S2-1     | 19         | Nichteinhaltung der UNGP-Grundsätze zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Leitlinien   | 10 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1       |                  | (EU) 2020/1816, Anhang II<br>(EU) 2020/1818, Artikel 12 (1) |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS S2-1     | 19         | Sorgfaltspflichten in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) 1 bis 8 behandelt werden |                                    |                  | (EU) 2020/1816, Anhang II                                   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS S2-4     | 36         | Menschenrechtsfragen und Vorfälle im Zusammenhang mit der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette   | 14 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1       |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS S3-1     | 16         | Menschenrechtspolitische Verpflichtungen  | 9 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1        |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS S3-1     | 17         | Nichteinhaltung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten, der ILO-Grundsätze oder der OECD-Leitlinien  | 11 Tabelle 1 in Anhang 1           |                  | (EU) 2020/1816, Anhang II<br>(EU) 2020/1818, Artikel 12 (1) |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS S3-4     | 36         | Menschenrechtsfragen und Vorfälle   | 10 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1       |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS S4-1     | 16         | Politische Maßnahmen für Verbraucher:innen und Endnutzer:innen  | 9 und 11 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1 |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS S4-1     | 17         | Nichtbeachtung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Leitlinien  | 10 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1       |                  | (EU) 2020/1816, Anhang II<br>(EU) 2020/1818, Artikel 12 (1) |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS S4-4     | 35         | Menschenrechtsfragen und Vorfälle   | 14 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1       |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS G1-1     | 10 (b)     | Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption   | 15 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1       |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS G1-1     | 10 (d)     | Schutz von Whistleblower:innen  | 6 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1        |                  |   |                         | Nicht wesentlich |
| ESRS G1-4     | 24 (a)     | Geldbußen für Verstöße gegen die Gesetze zur Korruptions- und Bestechungsbekämpfung   | 17 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1       |                  | (EU) 2020/1816, Anhang II                                   |                         | Wesentlich       |
| ESRS G1-4     | 24 (b)     | Standards zur Korruptions- und Bestechungsbekämpfung  | 16 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1       |                  |   |                         | Wesentlich       |

(IRO-2\_02)

| Kapitel  | ESRS Standard | Offenlegungspflicht | Seitenzahl |
|--|---------------|---------------------|------------|
| <b>Allgemeine Angaben</b>                        |               |                     |            |
| Grundlage für die Vorbereitung                   | ESRS 2        | BP-1                | 93         |
|  |               | BP-2                |            |
| Governance                                       | ESRS 2        | GOV-1               | 93         |
|  |               | GOV-2               |            |
|  |               | GOV-3               |            |
|  |               | GOV-4               |            |
|  |               | GOV-5               |            |
| Strategie  | ESRS 2        | SBM-1               | 98         |
|  |               | SBM-2               |            |
|  |               | SBM-3               |            |
| Management von Auswirkungen, Risiken und Chancen | ESRS 2        | IRO-1               | 109        |
|  |               | IRO-2               |            |
|  |               | MDR-P               |            |
| <b>Umwelt</b>                                    |               |                     |            |
| Klimawandel                                      | E1            | E1.GOV-3            | 129        |
|  |               | E1-1                |            |
|  |               | E1.SBM-3            |            |
|  |               | E1.IRO-1            |            |
|  |               | E1-2                |            |
|  |               | E1-3                |            |
|  |               | E1-4                |            |
|  |               | E1-5                |            |
|  |               | E1-6                |            |
| E1-9   |               |                     |            |
| Wasser- und Meeresressourcen                     | E3            | E3.IRO-1            | 148        |
|  |               | E3-1                |            |
|  |               | E3-2                |            |
|  |               | E3-3                |            |
| Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft        | E5            | E5.IRO-1            | 152        |
|  |               | E5-1                |            |
|  |               | E5-2                |            |
|  |               | E5-3                |            |
|  |               | E5-5                |            |
| <b>Soziales</b>                                  |               |                     |            |
| Eigene Arbeitskräfte                             | S1            | S1.SBM-3            | 156        |
|  |               | S1-1                |            |
|  |               | S1-2                |            |
|  |               | S1-3                |            |
|  |               | S1-4                |            |
|  |               | S1-5                |            |
|  |               | S1-6                |            |

| Kapitel             | ESRS Standard | Offenlegungspflicht | Seitenzahl |
|---------------------|---------------|---------------------|------------|
|                     |               | S1-7                |            |
|                     |               | S1-9                |            |
|                     |               | S1-10               |            |
|                     |               | S1-11               |            |
|                     |               | S1-13               |            |
|                     |               | S1-14               |            |
|                     |               | S1-16               |            |
|                     |               | S1-17               |            |
| <b>Governance</b>   |               |                     |            |
| Unternehmensführung | G1            | G1.GOV-1            | 165        |
|                     |               | G1-1                |            |
|                     |               | G1-3                |            |
|                     |               | G1-4                |            |

**MDR-P – Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten**

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

Die S IMMO hat folgende Richtlinien und Leitlinien erlassen::

| Richtlinie   | Beschreibung der wichtigsten Inhalte  | Geltungsbereich der Richtlinie   | Verantwortlich für die Umsetzung                                  | International anerkannte Instrumente | Verfügbarkeit                                     | IRO abgedeckt    |
|--|---|--|---|--------------------------------------|---|------------------|
| Richtlinie - Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewährleistet rechtskonformes Verhalten von Mitarbeiter:innen, Geschäftspartner:innen, Vertreter:innen und Kund:innen.</li> <li>Gewährleistet die Einhaltung der geltenden Gesetze in Bezug auf Korruptionsbekämpfung, Bestechungsbekämpfung und Betrugsbekämpfung durch die Gruppe; um Interessenkonflikte zu vermeiden.</li> <li>Sensibilisiert Vertreter:innen für potenzielle Interessenkonflikte und schützt sie so vor Straftaten.</li> <li>Verhindert Rufschädigung der Gruppe durch unlautere Praktiken</li> </ul> | Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich S IMMO AG und die Gruppe der S IMMO AG) | Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer | UN-Konvention gegen Korruption       | Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens | (15), (16), (17) |

| Richtlinie   | Beschreibung der wichtigsten Inhalte   | Geltungsbereich der Richtlinie   | Verantwortlich für die Umsetzung  | International anerkannte Instrumente  | Verfügbarkeit                                     | IRO abgedeckt                     |
|--|--|--|---|---|---|-----------------------------------|
| Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Betrug                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewährleistet die Einhaltung der geltenden Gesetze in Bezug auf Geldwäsche und Terrorfinanzierung</li> <li>stellt sicher, dass die Vertreter:innen die Bedeutung der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorfinanzierung sowie ihre damit verbundenen Verantwortlichkeiten verstehen.</li> </ul>   | Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich S IMMO AG und die Gruppe der S IMMO AG) | Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer                             | EU-Richtlinie zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung  | Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens | (15), (16), (17)                  |
| Code of Business Ethics and Conduct                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Schafft die Grundlage für alle geschäftlichen Aktivitäten und Entscheidungen des Unternehmens und verpflichtet sich, geltende Gesetze, Branchenstandards und bewährte Verfahren einzuhalten.</li> <li>Grundlage für moralisch, ethisch und rechtlich korrektes Verhalten aller Mitarbeiter:innen, Vertreter:innen, die im Namen der Gruppe handeln, sowie aller Mitglieder der Unternehmensorgane und des Managements der Gruppe</li> </ul> | Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich S IMMO AG und die Gruppe der S IMMO AG) | Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN)</li> <li>UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte <ul style="list-style-type: none"> <li>UN-Konvention über die Rechte des Kindes</li> <li>UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau</li> </ul> </li> <li>Die grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO)</li> <li>Die Leitsätze für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD)</li> <li>Die zehn Grundsätze des Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC)</li> </ul> | Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens | alle                              |
| Organisationsrichtlinie Emittenten-Compliance                        | Stellt sicher, dass die gesetzlichen Verpflichtungen von S IMMO eingehalten werden, verhindert die verbotene Nutzung oder Offenlegung von Insiderinformationen und gewährleistet die Einhaltung der Veröffentlichungspflichten für Insiderinformationen (Ad-hoc-Meldungen).  | S IMMO AG  | Vorstand der S IMMO AG vertreten durch den Compliance Officer                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>EU-Verordnung über Marktmissbrauch</li> <li>Österreichisches Börsengesetz 2018</li> </ul>  | Intranet des Unternehmens                         | (15), (16), (17)                  |
| CPIPG GHG Recalculation Policy                                       | Legt die Regeln für die Neuberechnung des Treibhausgasinventars fest. Diese Regeln werden auf der Grundlage der SBTi-Anforderungen festgelegt und beinhalten strukturelle, methodische und andere Änderungen.  | Gruppe (alle Mitgliedsunternehmen von CPIPG)   |   | SBTi-Anforderungen  |   | (1), (5)                          |
| Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen | Enthält Leitprinzipien für den Umgang mit Kandidat:innen und Vertreter:innen der Gruppe sowie zu bestimmten anderen Themen, die für das Humankapital relevant sind.  | Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften)  | Vorstand der CPI Europe AG, der durch seine Personalleiter:innen innerhalb der Gruppe handelt | Übereinkommen und Empfehlungen der Internationalen Arbeitsorganisation  | Intranet des Unternehmens                         | (9), (10), (11), (12), (13), (14) |
| Group LCA Policy   | Zeigt, wie die Umstellung der Geschäftstätigkeit auf CO <sub>2</sub> -Neutralität erreicht werden kann.  | Gruppe (alle Mitgliedsunternehmen von CPIPG)   | Vorstände aller beteiligten Organisationen von CPIPG  | 2015 Pariser Abkommen im Rahmen der Klimakonvention der Vereinten Nationen  | Intranet des Unternehmens                         | (1), (5)                          |

| Richtlinie  | Beschreibung der wichtigsten Inhalte  | Geltungsbereich der Richtlinie   | Verantwortlich für die Umsetzung  | International anerkannte Instrumente  | Verfügbarkeit                                     | IRO abgedeckt                          |
|---|---|--|---|---|---|--|
| Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung | - Fördert einen nachhaltigen Ansatz der Gruppe in Bezug auf Immobilienentwicklung und -verwaltung;<br>- Gibt einen Plan für den Beitrag der Gruppe zum Umweltschutz, zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie zur Entwicklung der Gemeinden vor. | Group („Group“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften)        | Vorstand der CPI Europe AG, der über den ESG-Ausschuss der Gruppe handelt | <ul style="list-style-type: none"> <li>17 Ziele für nachhaltige Entwicklung, die von den Vereinten Nationen definiert wurden</li> <li>2015 Pariser Abkommen im Rahmen der Klimakonvention der Vereinten Nationen</li> </ul>   | Intranet des Unternehmens                         | (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8) |
| Guideline on Education and Further Training                                 | Regelt die Rahmenbedingungen für interne und externe Aus- und Weiterbildungen sowie die Erstattung von Weiterbildungskosten.  | Gruppe (alle Mitarbeiter:innen von CPI Europe und ihren Tochtergesellschaften) | Vorstand der CPI Europe AG  |   | Intranet des Unternehmens                         | (9), (13)                              |
| Organisationsrichtlinie Menschenrechte                                      | Formuliert die Verpflichtung zum Schutz der Menschenrechte, beschreibt die Organisation und die Verantwortlichkeiten und dokumentiert den Prozess der Sorgfaltspflicht für Menschenrechte.  | S IMMO AG  | Vorstand S IMMO AG  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN)</li> <li>UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte <ul style="list-style-type: none"> <li>UN-Konvention über die Rechte des Kindes</li> </ul> </li> <li>UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau</li> <li>Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO)</li> <li>Leitsätze für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD)</li> </ul> | Unternehmenswebsite                               | (9), (10), (11), (12), (13), (14)      |
| Risk Management Strategie   | Stellt die Grundlage des Risikomanagements dar und beschreibt die Mindestanforderungen in Bezug auf die Einrichtung der Organisationsstruktur und der Prozessstruktur im Risikomanagement.  | Gruppe   | Vorstand der CPI Europe AG  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Österreichischer Corporate Governance Kodex (ÖCGK)</li> <li>Integriertes Rahmenwerk von COSO ERM</li> </ul>  | Intranet des Unternehmens                         | alle                                   |
| Transition Plan ESG   | Zeigt, wie die Umstellung von Geschäftsbetrieben auf CO <sub>2</sub> -Neutralität erreicht werden kann.   | Gruppe (alle von der Gruppe kontrollierten Unternehmen)                        | Vorstand der CPI Europe AG  | Pariser Abkommen von 2015 im Rahmen der Klimakonvention der Vereinten Nationen  | Intranet des Unternehmens                         | (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8) |
| Hinweisgebersystem – Whistleblowing Richtlinie                              | Legt die Kommunikationskanäle und verbindlichen Vorschriften für den Empfang, die Einreichung, die Bewertung und die Bearbeitung von Whistleblowing-Berichten innerhalb von CPI Europe fest.  | Gruppe   | Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer         | Datenschutz-Grundverordnung   | Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens | (15), (16), (17)                       |

## Umweltinformationen

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

#### Vorgehensweise und Berichterstattung

##### Taxonomie-Fähigkeit der S IMMO Gruppe

Seit 2022 berichtet die S IMMO Gruppe gemäß Art. 8 der Taxonomierichtlinie der Europäischen Union und beobachtet damit das regulatorische Umfeld genau.

Die folgenden Verordnungen und Bekanntmachungen in der neuesten Fassung wurden auf ihre Anwendbarkeit innerhalb der gesamten Gruppe überprüft:

- Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139
- Delegierte Verordnung (EU) 2022/1214
- Delegierte Verordnung (EU) 2023/2485
- Delegierte Verordnung (EU) 2023/2486
- Delegierte Verordnung (EU) 2021/2178
- Bekanntmachung der Kommission über die Auslegung und Anwendung bestimmter Rechtsvorschriften der EU-Taxonomieverordnung und Links zur Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzprodukte (2023/C 211/01) (FAQ)
- Bekanntmachung der Kommission über die Auslegung und Umsetzung bestimmter Rechtsvorschriften des Delegierten Rechtsakts über die Offenlegung gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung betreffend die Meldung taxonomiefähiger und taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten und Vermögenswerte (dritte Bekanntmachung der Kommission)
- Entwurf Bekanntmachung der Kommission über die Auslegung und Umsetzung bestimmter Rechtsvorschriften des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie im Umweltbereich, des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie im Klimabereich und des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie im Bereich der Offenlegung (29.11.2024)

Die Analyse führte zu den folgenden taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten für das Geschäftsjahr 2024:

#### Klimaschutz (CCM) / Anpassung an den Klimawandel (CCA) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

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

Die Kernaktivitäten der Gruppe - Asset & Property Management, Immobilienentwicklung und Portfoliomanagement - sind eindeutig mit dem „Erwerb von Gebäuden und der Ausübung des Eigentums an diesen Gebäuden“ verbunden, wie diese Aktivität in der Taxonomiegesetzgebung beschrieben wird. Weitere Einzelheiten finden Sie in der Beschreibung unseres Geschäftsmodells

unter ESRS 2, SBM 1-25. Alle Umsätze, Investitions- und Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Gebäuden werden unter dieser Wirtschaftstätigkeit ausgewiesen, mit Ausnahme von Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten, die unter CCM 7.3 gemeldet werden, und Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien, die unter CCM 7.6 gemeldet werden, wenn sie zu Einzelmaßnahmen gehören, die nicht mit taxonomie-konformen Gebäuden verbunden sind.

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

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

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

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

#### CCM 7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten

Im Hinblick auf die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.3, sind die Erfüllung der Kriterien der Richtlinie 2010/31/EU und gegebenenfalls die Einstufung in die beiden besten Energieeffizienzklassen gemäß der Verordnung (EU) 2017/1369 als wesentliche Beiträge vorgesehen. Zur Vermeidung erheblicher Schäden ist eine Kli-

marisikoanalyse wie in CCM 7.7 erforderlich sowie die Einhaltung der allgemeinen Kriterien zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung (DNSH) der Umweltverschmutzung hinsichtlich des Vorhandenseins von Chemikalien. Wir fassen die Investitionsausgaben für die Installation energieeffizienter Kühlsysteme unter dieser Wirtschaftstätigkeit zusammen. Für 2024 gehörte dazu der Ersatz von HLK-Anlagen in Ungarn.

### CCM 7.6 Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energie

Die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.6 erfordert nur das Vorhandensein einer der angeführten Technologien für erneuerbare Energie, um einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten; daher erfüllen Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen diese Anforderung. Eine Klimarisikoanalyse gemäß CCM 7.7 ist erforderlich, um erhebliche Schäden zu vermeiden. Wir fassen die Investitionsausgaben für die Installation von Wärmepumpen und von Photovoltaikanlagen unter dieser Wirtschaftstätigkeit zusammen. Für das Jahr 2024 gilt dies für die Installation von PV-Anlagen in Österreich und einer Wärmepumpe in Ungarn.

Ein taxonomiekonformer Anteil an Umsatz, Investitions- und Betriebsausgaben wurden für jede oben beschriebene Wirtschaftstätigkeit mit Ausnahme von „BIO 2.1 Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe“ ermittelt.

### Taxonomie-Konformität der S IMMO Gruppe

Die S IMMO Gruppe verfolgt auch im Geschäftsjahr 2024 einen konservativen Bewertungsansatz. Die S IMMO Gruppe ist sich bewusst, dass eine weniger strenge Auslegung der Kriterien durch andere Marktteilnehmer:innen möglicherweise zu deutlich höheren Anteilen an taxonomiekonformen Aktivitäten führen kann.

### Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“

#### Leistung eines wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz (SC)

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

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

Deutschland angewandt. Darüber hinaus haben wir die folgenden alternativen Ansätze verwendet:

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

Für die Tschechische Republik wurden alternativen Screening-Kriterien verwendet: Ein Gebäude wurde bewertet, wenn es in Bezug auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15 % des lokalen oder nationalen Gebäudebestands gehört. Wir haben die Schwellenwerte angewandt, die in einer von der Česká spořitelna 2024 in Auftrag gegebenen und vom tschechischen Green Building Council empfohlenen Studie von CEVRE Consultants ermittelt wurden. Diese Studie stuft Bürogebäude der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 260 kWh/m<sup>2</sup>), Gebäude für Beherbergung und Gastronomie der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 375 kWh/m<sup>2</sup>) sowie Einzelhandelsgebäude der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 545 kWh/m<sup>2</sup>) als die besten 15 % des nationalen Gebäudebestands ein.

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

Nichtwohngebäude mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurden auf das Vorhandensein von Heizungsanlagen, Anlagen zur kombinierten Raumheizung und Lüftung, Klimaanlage oder Anlagen zur kombinierten Klimatisierung und Lüftung mit mehr als 290 kW Leistung untersucht. Wo dieses Kriterium zutrifft, wurde anschließend geprüft, ob diese Anlagen effizient betrieben werden und über ein kontinuierliches Überwachungssystem verfügen. Als Nachweise dienten technische Dokumentationen der Gebäudemanagementsysteme, Property-/Facility-Management-Verträge mit entsprechenden Verpflichtungen des Betreibers und erstmals auch Zertifikate nach ISO 50001. Die im Laufe des Jahres 2024 erlangten Zertifikate führen zu einer signifikanten Erhöhung des Anteils des taxonomiekonformen Umsatzes und der taxonomiekonformen Investitions- und Betriebsausgaben.

2. Für Gebäude, für die der Bauantrag nach dem 31.12.2020 eingereicht wurde, muss geprüft werden, ob der Primärenergiebedarf des jeweiligen Gebäudes mindestens 10 % unter dem nationalen Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude liegt. Darüber hinaus muss festgestellt werden, ob

die Nutzfläche des Gebäudes 5.000 m<sup>2</sup> übersteigt. Ist dies der Fall, müssen neben dem Kriterium des effizienten Betriebs auch die Luftdichtheit der Gebäudehülle und die thermische Integrität nach Fertigstellung sowie das Treibhauspotenzial über den gesamten Lebenszyklus betrachtet für jede Phase des Lebenszyklus nachgewiesen werden. Da es derzeit keine Ökobilanzen für diese Immobilien gibt, kann eine Taxonomie-Konformität für diese Objekte noch nicht nachgewiesen werden.

### Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

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

Die Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission enthält keine DNSH-Kriterien für andere Umweltziele für die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7.

Der Anteil des Umsatzes, der Investitions- und der Betriebsausgaben von Immobilien, die die oben beschriebenen Kriterien eines wesentlichen Beitrags sowie der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung erfüllen, wird als taxonomiekonform unter der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 ausgewiesen.

### Wirtschaftstätigkeit „Installation, Wartung und Reparatur energieeffizienter Geräte“

#### Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (SC)

Bei der Bewertung der einzelnen Maßnahmen wurde geprüft, ob sie mit der Richtlinie 2010/31/EU übereinstimmen und ob sie unter eine der in den technischen Screening-Kriterien aufgeführten Tätigkeiten fallen. Für das Geschäftsjahr 2024 wurde festgestellt, dass die Investitionsausgaben (CapEx) im Zusammenhang mit der Installation von Kühlanlagen in Ungarn die Kriterien erfüllen.

#### Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

Die Anforderungen an die DNSH-Kriterien für die Anpassung an den Klimawandel sind die gleichen wie bei der Tätigkeit CCM 7.3. Eine Bewertung von Klimarisiken und -vulnerabilitäten wurde auf Standortebene durchgeführt. Daher wurden die Kriterien als erfüllt angesehen.

Um die DNSH-Kriterien für das Umweltziel „Vermeidung von Verschmutzung“ zu erfüllen, muss die Tätigkeit mit Anhang C

von Anhang I der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission übereinstimmen. Anhand von Produktdatenblättern wurde überprüft, dass dieses Kriterium für die ausgewählten Maßnahmen erfüllt ist.

Die Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission enthält keine DNSH-Kriterien für weitere Umweltziele für die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.3.

### Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.6 Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien“

#### Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (SC)

Um die Kriterien für einen wesentlichen Beitrag im Rahmen des Umweltziels „Klimaschutz“ zu erfüllen, muss die Einzelmaßnahme einer der in den technischen Screening-Kriterien aufgeführten Maßnahmen entsprechen. Technische Spezifikationen sind nicht festgelegt. Für das Geschäftsjahr 2024 wurde festgestellt, dass die Installation von PV-Paneelen in Österreich die Anforderungen erfüllt, ebenso wie eine Wärmepumpe in Ungarn.

#### Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

Die Anforderungen an die DNSH-Kriterien für die Anpassung an den Klimawandel sind die gleichen wie für die Tätigkeiten CCM 7.3 und CCM 7.7 und CCM 7.3. Daher wurden die Kriterien als erfüllt angesehen.

Die Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission enthält keine DNSH-Kriterien für weitere Umweltziele für die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.6.

Der Anteil von Investitionsausgaben aus Einzelmaßnahmen, die die oben beschriebenen Kriterien „wesentlicher Beitrag“ und „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung“ erfüllen, werden unter der Aktivität CCM 7.6 als taxonomiekonform ausgewiesen.

#### Mindestschutz (MS)

In diesem Zusammenhang wurden die Themen Menschenrechte (einschließlich Arbeits- und Verbraucherrechte), Bestechungs- und Korruptionsbekämpfung, Steuern und fairer Wettbewerb behandelt. Wir kamen zu dem Schluss, dass die Mindestschutzkriterien erfüllt sind.

### Leistungskennzahlen der EU-Taxonomie

#### Umsatz

Der Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten am Gesamtumsatz wurde berechnet als der Teil des Nettoumsatzes, der aus Produkten und Dienstleistungen im Zusammenhang mit taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten stammt (Zähler), geteilt durch den Nettoumsatz (Nenner), jeweils für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024. Dieser Ansatz bleibt unverändert seit dem Jahr der ersten Berichterstattung nach Art. 8 der Taxonomieverordnung.

In Übereinstimmung mit dem Delegierten Rechtsakt zu Art. 8 der EU-Taxonomieverordnung basiert die Umsatzkennzahl auf dem konsolidierten Umsatz der S IMMO (siehe konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung im Konzernabschluss des Geschäftsberichts 2024) und bezieht sich in erster Linie auf die Mieteinnahmen und weiterverrechnete Betriebskosten. Der Zähler der Umsatzkennzahl basiert auf dem taxonomiekonformen Anteil der Wirtschaftstätigkeit „7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ mit Bezug auf einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“.

Das Segment Deutschland wurde gemäß IFRS 5 als aufgebener Geschäftsbereich eingestuft. Daher wurden der Anteil des Umsatzes und der CapEx (Wartung und Instandhaltung), die sich auf Deutschland beziehen, aus der Gewinn- und Verlustrechnung ausgeschlossen und sind auch nicht Teil der Taxonomie-Indikatoren. Dies führte zu einer Erhöhung des Anteils des taxonomiekonformen Umsatzes auf 23,9 % (2023: 13,03 %). Für weitere Einzelheiten siehe Kapitel 2.4 des konsolidierten Jahresabschlusses.

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

### Investitionsausgaben (CapEx)

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

Der Nenner umfasst die Zugänge an Immobilienvermögen, im Bau befindlichen Immobilien, selbstgenutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten für das Geschäftsjahr 2024 vor Abschreibungen und Neubewertungen. Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen, die im Nenner hätten berücksichtigt werden können. Unsere Gesamtinvestitionen entsprechen im Wesentlichen der Summe der Zugänge einschließlich der Veränderungen des Konsolidierungskreises gemäß Anlagenspiegel (siehe Abschnitt 3.1.1. des Konzernabschlusses des Geschäftsberichts 2024). Differenzen ergeben sich aus der Einbeziehung von Zugängen zu selbstgenutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten in den Nenner der Kennzahl CapEx, die im Anhang nicht gesondert ausgewiesen werden. Der Zähler umfasst Investitionsausgaben für Vermögenswerte oder Prozesse, die mit taxonomiekonformen Anteilen an der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 verbunden sind. Hier berücksichtigt die S IMMO Investitionsausgaben, die für die Aufrechterhaltung und Durchführung der Wirtschaftstätigkeit wesentlich sind. Das Zuordnungsprinzip ist dabei die

Generierung von externen Umsätzen durch die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“. Folglich werden im Zähler des Leistungsindikators alle Investitionen in taxonomiefähige Immobilien berücksichtigt.

Der Anteil der taxonomiekonformen CapEx betrug im Jahr 2024 0,7 %. Der taxonomiekonforme CapEx-Anteil im Jahr 2023 in Höhe von 41,56 % ist durch den Erwerb von taxonomiekonformen Gebäuden gerechtfertigt, was im Jahr 2024 nicht der Fall war, da es im Jahr 2024 keine taxonomiekonformen Zugänge gab.

Eine Doppelzählung wurde dadurch vermieden, dass alle Investitionsausgaben für taxonomiekonforme Gebäude unter der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 ausgewiesen werden. Nur einzelne Maßnahmen, die als taxonomiekonform identifiziert wurden und mit nicht taxonomiekonformen Gebäuden verbunden sind, werden unter CCM 7.3 oder CCM 7.6 ausgewiesen.

Im Jahr 2024 enthält der Zähler des KPI für konforme CapEx keine Investitionsausgaben im Zusammenhang mit einem CapEx-Plan (wie in der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission, Absatz 1.1.2.2. definiert).

### Betriebsausgaben (OpEx)

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

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

Der Anstieg des Anteils der taxonomiekonformen OpEx auf 10,3 % (2023: 3,8 %) ist auf erhöhte Aufwendungen für Instandhaltungen zurückzuführen.

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

Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind  
- Offenlegung für das Jahr 2024

| Geschäftsjahr 2024  | Jahr    |                   | Kriterien für einen wesentlichen Beitrag |                                |   |                      |  |  |                                  |
|---|---------|-------------------|--|--------------------------------|---|----------------------|--|--|----------------------------------|
|   | Code    | Umsatz<br>TEUR    | Umsatz-<br>Anteil,<br>Jahr 2024<br>%     | Klima-<br>schutz<br>J; N; N/EL | Anpassung<br>an den<br>Klimawan-<br>del<br>J; N; N/EL | Wasser<br>J; N; N/EL | Umwelt-<br>ver-<br>schmut-<br>zung<br>YJ N; N/EL | Kreislauf-<br>wirtschaft<br>J; N; N/EL | Biodiversi-<br>tät<br>J; N; N/EL |
| <b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>   |         |                   |  |                                |   |                      |  |  |                                  |
| <b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>   |         |                   |  |                                |   |                      |  |  |                                  |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden   | CCM 7.7 | 90.934,80         | 23,9 %                                   | J                              | N   | N/EL                 | N/EL   | N/EL                                   | N/EL                             |
| <b>Umsatz ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>                                     |         | <b>90.934,80</b>  | <b>23,9 %</b>                            | <b>23,9 %</b>                  | -   | -                    | -  | -                                      | -                                |
| davon ermöglichende Tätigkeiten   |         | 0,0               | -  | -                              | %   | %                    | %  | %                                      | %                                |
| davon Übergangstätigkeiten  |         | 0,0               | -  | -                              |   |                      |  |  |                                  |
| <b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeit (nicht taxonomiekonform)</b>             |         |                   |  |                                |   |                      |  |  |                                  |
|   |         |                   |  | EL; N/EL                       | EL; N/EL  | EL; N/EL             | EL; N/EL   | EL; N/EL                               | EL; N/EL                         |
| Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe                                   | BIO 2.1 | 76.503,31         | 20,1 %                                   | EL                             | EL  | N/EL                 | N/EL   | N/EL                                   | EL                               |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden   | CCM 7.7 | 210.215,79        | 55,2 %                                   | EL                             | EL  | N/EL                 | N/EL   | N/EL                                   | N/EL                             |
| <b>Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b> |         | <b>286.719,10</b> | <b>75,3 %</b>                            | <b>55,2 %</b>                  | -   | -                    | -  | -                                      | <b>20,1 %</b>                    |
| <b>A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)</b>   |         | <b>377.653,90</b> | <b>99,1 %</b>                            | <b>79,0 %</b>                  | -   | -                    | -  | -                                      | <b>20,1 %</b>                    |
| <b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>   |         |                   |  |                                |   |                      |  |  |                                  |
| <b>Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten</b>  |         | <b>3.365,01</b>   | <b>0,9 %</b>                             |                                |   |                      |  |  |                                  |
| <b>Gesamt</b>   |         | <b>381.018,91</b> | <b>100 %</b>                             |                                |   |                      |  |  |                                  |

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden Sie nach der Vorlage für den Anteil der Betriebsausgaben.

DNSH-Kriterien (Do No Significant Harm)

|  | Anpassung an den Klimawandel |          | Wasser   | Umweltverschmutzung | Kreislaufwirtschaft | Biodiversität | Mindestschutz | Anteil des taxonomiekonformen (A.1.) oder -fähigen (A.2.) Umsatzes, Jahr 2023 | Kategorie „ermöglichte Tätigkeit“ | Kategorie „Übergangstätigkeit“ |
|--|------------------------------|----------|----------|---------------------|---------------------|---------------|---------------|---|-----------------------------------|--------------------------------|
|  | Klimaschutz                  |          |          |                     |                     |               |               |   |                                   |                                |
|  | J                            | J        | J        | J                   | J                   | J             | J             | 13,03 %   | -                                 | -                              |
|  | <b>J</b>                     | <b>J</b> | <b>J</b> | <b>J</b>            | <b>J</b>            | <b>J</b>      | <b>J</b>      | <b>13,03 %</b>  |                                   |                                |
|  | J                            | J        | J        | J                   | J                   | J             | J             | %   | E                                 |                                |
|  | J                            | J        | J        | J                   | J                   | J             | J             | %   |                                   | T                              |
|  |                              |          |          |                     |                     |               |               |   |                                   |                                |
|  |                              |          |          |                     |                     |               |               | 20,81 %   |                                   |                                |
|  |                              |          |          |                     |                     |               |               | 66,13 %   |                                   |                                |
|  |                              |          |          |                     |                     |               |               | <b>86,94 %</b>  |                                   |                                |
|  |                              |          |          |                     |                     |               |               | <b>99,97 %</b>  |                                   |                                |

CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomkonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind - Offenlegung für das Jahr 2024

| Geschäftsjahr 2024   | Jahr    |                   | Kriterien für einen wesentlichen Beitrag |               |                              |              |                     |                     |               |
|--|---------|-------------------|--|---------------|------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------|
|  | Code    | CapEx             | CapEx-Anteil, Jahr 2024                  | Klimaschutz   | Anpassung an den Klimawandel | Wasser       | Umweltverschmutzung | Kreislaufwirtschaft | Biodiversität |
| Wirtschaftstätigkeiten   | TEUR    | %                 | J; N; N/EL                               | J; N; N/EL    | J; N; N/EL                   | J; N; N/EL   | J; N; N/EL          | J; N; N/EL          | J; N; N/EL    |
| <b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>  |         |                   |  |               |                              |              |                     |                     |               |
| <b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>  |         |                   |  |               |                              |              |                     |                     |               |
| Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten   | CCM 7.3 | 810,44            | 0,2 %                                    | J             | N                            | N/EL         | N/EL                | N/EL                | N/EL          |
| Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien                                | CCM 7.6 | 80,33             | 0,0 %                                    | J             | N                            | N/EL         | N/EL                | N/EL                | N/EL          |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden  | CCM 7.7 | 2.175,62          | 0,5 %                                    | J             | N                            | N/EL         | N/EL                | N/EL                | N/EL          |
| <b>CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>                                    |         | <b>3.066,39</b>   | <b>0,7 %</b>                             | <b>0,7 %</b>  | <b>-</b>                     | <b>0</b>     | <b>0</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>      |
| davon ermöglichende Tätigkeiten  |         | 0,0               | %  | %             | %                            | %            | %                   | %                   | %             |
| davon Übergangstätigkeiten   |         | 0,0               | %  | %             |                              |              |                     |                     |               |
| <b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)</b>          |         |                   |  |               |                              |              |                     |                     |               |
|  |         |                   |  | EL; N/EL      | EL; N/EL                     | EL; N/EL     | EL; N/EL            | EL; N/EL            | EL; N/EL      |
| Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe                                  | BIO 2.1 | 211,83            | 0,0 %                                    | EL            | EL                           | N/EL         | N/EL                | N/EL                | EL            |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden  | CCM 7.7 | 448.645,68        | 97,9 %                                   | EL            | EL                           | N/EL         | N/EL                | N/EL                | N/EL          |
| <b>CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b> |         | <b>448.857,51</b> | <b>97,9 %</b>                            | <b>97,9 %</b> | <b>0,0 %</b>                 | <b>0,0 %</b> | <b>0,0 %</b>        | <b>0,0 %</b>        | <b>0,0 %</b>  |
| <b>A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)</b>   |         | <b>451.923,90</b> | <b>98,6 %</b>                            | <b>98,6 %</b> | <b>0,0 %</b>                 | <b>0,0 %</b> | <b>0,0 %</b>        | <b>0,0 %</b>        | <b>0,0 %</b>  |
| <b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>  |         |                   |  |               |                              |              |                     |                     |               |
| <b>CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>  |         | <b>6.418,82</b>   | <b>1,4 %</b>                             |               |                              |              |                     |                     |               |
| <b>Gesamt (A+B)</b>  |         | <b>458.342,72</b> | <b>100,0%</b>                            |               |                              |              |                     |                     |               |

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden Sie nach der Vorlage für den Anteil der Betriebsausgaben.

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

DNSh-Kriterien (Do No Significant Harm)

|  | DNSh-Kriterien (Do No Significant Harm) |                                    |          |                          |                          |               |                    | Anteil<br>taxonomie-<br>konformer<br>(A.1.) oder<br>-fähiger<br>(A.2.)<br>CapEx, Jahr<br>2023 | Kategorie<br>„ermög-<br>lichende<br>Tätigkeit“ | Kategorie<br>„Über-<br>gangstätig-<br>keit“ |
|--|---|------------------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|---------------|--------------------|---|--|---|
|  | Klimaschutz                             | Anpassung<br>an den<br>Klimawandel | Wasser   | Umweltver-<br>schmutzung | Kreislauf-<br>wirtschaft | Biodiversität | Mindest-<br>schutz |   |  |   |
|  | J/N                                     | J/N                                | J/N      | J/N                      | J/N                      | J/N           | J/N                |   |  |   |
|  |   |                                    |          |                          |                          |               |                    |   |  |   |
|  | J                                       | J                                  | J        | J                        | J                        | J             | J                  | 0,25 %  |  |   |
|  | J                                       | J                                  | J        | J                        | J                        | J             | J                  | 0,00 %  |  |   |
|  | J                                       | J                                  | J        | J                        | J                        | J             | J                  | 41,31 %   |  |   |
|  | <b>J</b>                                | <b>J</b>                           | <b>J</b> | <b>J</b>                 | <b>J</b>                 | <b>J</b>      | <b>J</b>           | <b>41,56 %</b>  |  |   |
|  | J                                       | J                                  | J        | J                        | J                        | J             | J                  | %   | E  |   |
|  | J                                       | J                                  | J        | J                        | J                        | J             | J                  | %   |  | T   |
|  |   |                                    |          |                          |                          |               |                    |   |  |   |
|  |   |                                    |          |                          |                          |               |                    |   |  |   |
|  |   |                                    |          |                          |                          |               |                    | 0,00 %  |  |   |
|  |   |                                    |          |                          |                          |               |                    | 58,03 %   |  |   |
|  |   |                                    |          |                          |                          |               |                    | <b>58,03 %</b>  |  |   |
|  |   |                                    |          |                          |                          |               |                    | <b>99,59 %</b>  |  |   |

OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2024

| Geschäftsjahr 2024  | Jahr    |                  | Kriterien für einen wesentlichen Beitrag |                  |   |            |                                    |                          |                    |
|---|---------|------------------|--|------------------|---|------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------|
|   | Code    | OpEx             | OpEx-An-<br>teil, Jahr<br>2024           | Klima-<br>schutz | Anpassung<br>an den<br>Klima-<br>wandel | Wasser     | Umwelt-<br>ver-<br>schmut-<br>zung | Kreislauf-<br>wirtschaft | Bio-<br>diversität |
| Wirtschaftstätigkeiten  |         | TEUR             | %  | J; N; N/EL       | J; N; N/EL                              | J; N; N/EL | J; N; N/EL                         | J; N; N/EL               | J; N; N/EL         |
| <b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>   |         |                  |  |                  |   |            |                                    |                          |                    |
| <b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>   |         |                  |  |                  |   |            |                                    |                          |                    |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden   | CCM 7.7 | 1.079,88         | 10,3 %                                   | J                | N                                       | N/EL       | N/EL                               | N/EL                     | N/EL               |
| <b>OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>                                    |         | <b>1.079,88</b>  | <b>10,3 %</b>                            | <b>10,3 %</b>    | <b>-</b>                                | <b>0</b>   | <b>0</b>                           | <b>0</b>                 | <b>0</b>           |
| davon ermöglichende Tätigkeiten   |         | 0,0              | 0 %                                      | 0 %              | 0 %                                     | 0 %        | 0 %                                | 0 %                      | 0 %                |
| davon Übergangstätigkeiten  |         | 0,0              | 0%                                       | 0 %              |   |            |                                    |                          |                    |
| <b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)</b>         |         |                  |  |                  |   |            |                                    |                          |                    |
|   |         |                  |  | EL; N/EL         | EL; N/EL                                | EL; N/EL   | EL; N/EL                           | EL; N/EL                 | EL; N/EL           |
| Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetrieb                                  | BIO 2.1 | 4.365,39         | 41,7 %                                   | EL               | EL                                      | N/EL       | N/EL                               | N/EL                     | EL                 |
| Erwerb von und Eigentum an Gebäuden   | CCM 7.7 | 5.031,85         | 48,0 %                                   | EL               | EL                                      | N/EL       | N/EL                               | N/EL                     | N/EL               |
| <b>OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)</b> |         | <b>9.397,24</b>  | <b>89,7 %</b>                            | <b>48,0 %</b>    | <b>0 %</b>                              | <b>0 %</b> | <b>0 %</b>                         | <b>0 %</b>               | <b>41,7 %</b>      |
| <b>A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)</b>   |         | <b>10.477,12</b> | <b>100,0 %</b>                           | <b>58,3 %</b>    | <b>0 %</b>                              | <b>0 %</b> | <b>0 %</b>                         | <b>0 %</b>               | <b>41,7 %</b>      |
| <b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>   |         |                  |  |                  |   |            |                                    |                          |                    |
| <b>OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>  |         | <b>-</b>         | <b>0,0 %</b>                             |                  |   |            |                                    |                          |                    |
| <b>Gesamt (A+B)</b>   |         | <b>10.477,12</b> | <b>100 %</b>                             |                  |   |            |                                    |                          |                    |

DNSH-Kriterien (Do No Significant Harm)

| DNSH-Kriterien (Do No Significant Harm) |                              |          |                     |                     |               |          | Mindestschutz | Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder -fähiger (A.2.) OpEx im Jahr 2023 | Kategorie „ermöglichte Tätigkeit“ | Kategorie „Übergangstätigkeit“ |
|---|------------------------------|----------|---------------------|---------------------|---------------|----------|---------------|---|-----------------------------------|--------------------------------|
| Klimaschutz                             | Anpassung an den Klimawandel | Wasser   | Umweltverschmutzung | Kreislaufwirtschaft | Biodiversität | J/N      |               |   |                                   |                                |
| J/N                                     | J/N                          | J/N      | J/N                 | J/N                 | J/N           | J/N      | J/N           | %   | E                                 | T                              |
| J                                       | J                            | J        | J                   | J                   | J             | J        | J             | 3,82 %  | -                                 | -                              |
| <b>J</b>                                | <b>J</b>                     | <b>J</b> | <b>J</b>            | <b>J</b>            | <b>J</b>      | <b>J</b> | <b>J</b>      | <b>3,82 %</b>   |                                   |                                |
| J                                       | J                            | J        | J                   | J                   | J             | J        | J             | %   | E                                 |                                |
| J                                       | J                            | J        | J                   | J                   | J             | J        | J             | %   |                                   | T                              |
|   |                              |          |                     |                     |               |          |               |   |                                   |                                |
|   |                              |          |                     |                     |               |          |               | 28,22 %   |                                   |                                |
|   |                              |          |                     |                     |               |          |               | 67,06 %   |                                   |                                |
|   |                              |          |                     |                     |               |          |               | <b>95,28 %</b>  |                                   |                                |
|   |                              |          |                     |                     |               |          |               | <b>99,11 %</b>  |                                   |                                |

Die Erläuterungen zu den Fußnoten befinden sich im Anschluss an diese Tabelle.

(a) Der Code besteht aus der Abkürzung des jeweiligen Ziels, zu dem die Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag leisten kann, sowie der Nummer des Abschnitts der Tätigkeit im entsprechenden Anhang, der das Ziel abdeckt, d. h.:

- Klimaschutz: CCM
- Anpassung an den Klimawandel: CCA
- Wasser- und Meeresressourcen: WTR
- Kreislaufwirtschaft: CE
- Vermeidung und Kontrolle von Umweltverschmutzung: PPC

PPC

- Biodiversität und Ökosysteme: BIO

(b) Y - Ja, taxonomiefähige und taxonomiekonforme Tätigkeit mit dem entsprechenden Umweltziel

N - Nein, taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Tätigkeit mit dem entsprechenden Umweltziel

N/EL – nicht taxonomiefähige, nicht taxonomiekonforme Tätigkeit für das betreffende Umweltziel

(c) Trägt eine wirtschaftliche Tätigkeit wesentlich zu mehreren Umweltzielen bei, so geben Nicht-Finanzunternehmen in Fettdruck das für die Berechnung der KPI relevanteste Umweltziel an, wobei eine Doppelzählung vermieden wird. Ist die Verwendung der Finanzierungserlöse nicht bekannt, so berechnen die Finanzunternehmen in ihren jeweiligen KPI die Finanzierung von Wirtschaftstätigkeiten, die zu mehreren Umweltzielen beitragen, unter dem relevantesten Umweltziel, das in dieser Vorlage von den Nicht-Finanzunternehmen in Fettdruck angegeben wird. Ein Umweltziel darf nur einmal in einer Zeile gedruckt werden, um eine Doppelzählung wirtschaftlicher Tätigkeiten in den KPIs der Finanzunternehmen zu vermeiden. Dies gilt nicht für die Berechnung der in Artikel 2 Nummer 12 der Verordnung (EU) 2019/2088 definierten Taxonomie-Konformität der wirtschaftlichen Tätigkeiten für Finanzprodukte. Nicht-Finanzunternehmen melden auch das Ausmaß der Taxonomie-Fähigkeit und der -Konformität je Umweltziel, einschließlich der Angleichung an jedes der Umweltziele für Tätigkeiten, die wesentlich zu mehreren Zielen beitragen, unter Verwendung der nachstehenden Vorlage:

| 2024 | Anteil am Umsatz/Gesamtumsatz      |                                  |
|------|------------------------------------|----------------------------------|
|      | Taxonomie-Konformität je Ziel in % | Taxonomie-Fähigkeit je Ziel in % |
| CCM  | 23,9                               | 79,0                             |
| CCA  | 0,0                                | 0,0                              |
| WTR  | 0,0                                | 0,0                              |
| CE   | 0,0                                | 0,0                              |
| PPC  | 0,0                                | 0,0                              |
| BIO  | 0,0                                | 20,1                             |

| 2024 | Anteil der CapEx/Gesamt-CapEx      |                                  |
|------|------------------------------------|----------------------------------|
|      | Taxonomie-Konformität je Ziel in % | Taxonomie-Fähigkeit je Ziel in % |
| CCM  | 0,7                                | 98,6                             |
| CCA  | 0,0                                | 0,0                              |
| WTR  | 0,0                                | 0,0                              |
| CE   | 0,0                                | 0,0                              |
| PPC  | 0,0                                | 0,0                              |
| BIO  | 0,0                                | 0,0                              |

| 2024 | Anteil der OpEx/Gesamt-OpEx        |                                  |
|------|------------------------------------|----------------------------------|
|      | Taxonomie-Konformität je Ziel in % | Taxonomie-Fähigkeit je Ziel in % |
| CCM  | 10,3                               | 58,3                             |
| CCA  | 0,0                                | 0,0                              |
| WTR  | 0,0                                | 0,0                              |
| CE   | 0,0                                | 0,0                              |
| PPC  | 0,0                                | 0,0                              |
| BIO  | 0,0                                | 41,7                             |

(d) Ein und dieselbe Tätigkeit kann taxonomiekonform sein ohne mit den betreffenden Umweltzielen in Einklang steht.

(e) EL – taxonomiekonforme Tätigkeit für das betreffende Ziel  
N/EL – Nicht taxonomiekonforme Tätigkeit für das betreffende Ziel

(f) Tätigkeiten sind nur dann in Abschnitt A.2 dieser Vorlage anzugeben, wenn sie keinem Umweltziel entsprechen, für das sie taxonomiekonform sind. Tätigkeiten, die auf mindestens ein Umweltziel ausgerichtet sind, sind in Abschnitt A.1 dieser Vorlage anzugeben.

(g) Damit eine Aktivität in Abschnitt A.1 gemeldet werden kann, müssen alle DNSH-Kriterien und der Mindestschutz erfüllt sein. Für die unter A2 aufgeführten Tätigkeiten können die Spalten (5) bis (17) auf freiwilliger Basis von Nicht-Finanzunternehmen ausgefüllt werden. Nicht-Finanzunternehmen können die Kriterien für den wesentlichen Beitrag und den DNSH, die sie in Abschnitt A.2 erfüllen oder nicht erfüllen, wie folgt angeben: a) für den wesentlichen Beitrag: J/N und

N/EL-Codes anstelle von EL und N/EL und (b) für DNSH:  
J/N-Codes.

### Tätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und fossilem Gas

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

### ESRS E1 Klimawandel

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

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

### ESRS 2 Allgemeine Angaben

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

#### Governance

#### Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

(E1.GOV-3\_01 bis 03)

Nähere Informationen finden Sie in den Offenlegungen unter ESRS 2 GOV-3.

## Strategie

### E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz

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

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

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

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

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

Zur Bestimmung der Ziele wurden die Dekarbonisierungspfade des CRREM-Projekts herangezogen. Diese sind auf das 2050-Ziel der Europäischen Union abgestimmt. Für die einzelnen Emissionsquellen wurden Maßnahmen zur Reduzierung dieser Emissionen definiert. Bei der Bestimmung der quantitativen Reduzierung wurde auf das technisch Machbare für CPI Europe

und auf die Dekarbonisierungsziele der Science Based Target Initiative (SBTi) Bezug genommen.

(E1-1-03 and E1-1-04)

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

(E1-1\_05 bis E1-1\_06)

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

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

(E1-1\_07)

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

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

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

(E1-1\_08)

Eines der Ziele der CPI Group ist es, die Taxonomie-Konformität der Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene im Laufe der Zeit zu erhöhen.

Weitere Einzelheiten finden Sie im Kapitel „Taxonomie“.

(E1-1\_12)

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

(E1-1-13)

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

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

(E1-1-14)

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

(E1-1-15)

Da der Übergangsplan im Jahr 2024 genehmigt wurde, wird die erste Evaluierung der Fortschritte im nächsten Berichtszeitraum erfolgen.

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

(E1.SBM-3\_01 bis 07)

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

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

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

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

Für das gesamte Portfolio der Gruppe haben wir eine zweistufige Analyse durchgeführt, die zu zwei Ergebnissen geführt hat. Der erste Datensatz ist eine aggregierte Bewertung für das gesamte Unternehmen für die Jahre 2030 und 2050 auf der Grundlage der Anforderungen der ESRS-Verordnung (EU) 2021/1019, in der hervorgehoben wird, welche Risiken in unserem Portfolio

häufig als hoch eingestuft werden. Die identifizierten Hauptrisiken waren Wasserstress, Hitzestress und Überschwemmungen von Flüssen. Der zweite Datensatz enthält eine individuelle Bewertung für jedes Gebäude. Im Rahmen der individuellen Bewertung für jedes Objekt mit hohen Risiken werden mögliche Anpassungslösungen aufgeführt, die zur Risikominderung umgesetzt werden können. Diese Anpassungslösungen werden für jedes einzelne Objekt separat bewertet. Die Anpassungslösungen müssen innerhalb der nächsten fünf Jahre umgesetzt werden, um die Kriterien der EU-Taxonomie zu erfüllen.

## Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

### Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

#### Managementansatz

|   |   |
|---|---|
| Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen | (1) Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb von Gebäuden   |
|   | (2) Energieverbrauch  |
|   | (3) Steigende Kosten für fossile Brennstoffe  |
|   | (4) Mechanismus zur CO <sub>2</sub> -Bepreisung   |
|   | (5) Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu Vertrauensverlust bei Investor:innen  |
|   | (6) Unzureichende Anpassungslösungen  |
| Konzepte (E1-2)                               | Code of Business Ethics and Conduct   |
|   | Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung   |
|   | Group LCA policy  |
|   | CPIPG GHG Recalculation Policy  |
|   | Risk Management Strategie   |
|   | Transition plan ESG   |
| Ziele   | Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 32,7 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Ausgangswert von 2019 |
|   | Stromeinkauf aus 100 % erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024  |
|   | Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Ausgangswert von 2019                                    |
|   | Sukzessive Steigerung des Anteils der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene   |
|   | Ausrichtung der Vergütung des Vorstands an ESG-Kriterien  |
| Maßnahmen                                     | Detaillierte Beschreibung unter E1-3  |

#### (E1.IRO-1\_01-16)

Der Prozess zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Auswirkungen, Risiken und Chancen ist in ESRS 2 beschrieben, insbesondere im Abschnitt über die doppelte Wesentlichkeitsanalyse. Sowohl physische als auch klimabedingte Auswirkungen, Risiken und Chancen wurden berücksichtigt. Die identifizierten wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen sind in der Tabelle „Wesentlichkeit und Ziel“ von ESRS 2, SBM-1, ausführlich beschrieben.

Die Gruppe hat klimabedingte Gefahren über die in ESRS 2 definierten kurz-, mittel- und langfristigen Zeitraum identifiziert und bewertet, und ob ihre Vermögenswerte und Geschäftsaktivitäten diesen Gefahren ausgesetzt sein könnten. Dabei wurden

sowohl chronische als auch akute klimabedingte Gefahren berücksichtigt. Für das gesamte Portfolio der Gruppe haben wir eine zweistufige Analyse durchgeführt, die zu zwei Ergebnissen geführt hat. Der erste Datensatz ist eine aggregierte Bewertung für das gesamte Unternehmen, die aufzeigt, welche Risiken in unserem Portfolio häufig als hoch eingestuft werden. Der zweite Datensatz enthält eine individuelle Bewertung für jedes Gebäude.

Die Gruppe hat folgende Risiken identifiziert und als wesentlich eingestuft:

- Betriebskosten und Anpassungsmaßnahmen auf Grund andauernder Wetterbedingungen: Finanzielle Verluste können für das Unternehmen auf Grund unnötig hoher Betriebskosten und des erheblichen Wertverlusts der Immobilie entstehen. Laut der Klimarisikoanalyse wurden Wasser- und Hitzestress als Hauptrisiken identifiziert. Die Analyse zeigt, dass sich acht unserer Gebäude in Bukarest, Rumänien, in Gebieten mit hohem Risiko für Wasser- und Hitzestress befinden, was einem Portfoliowert von EUR 535,1 Mio. entspricht.

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

- RCP 2.6: Ein stringentes Minderungsszenario, das darauf abzielt, die globale Erwärmung möglichst unter 2 °C zu halten.
- RCP 4.5: Ein mittleres Szenario, das wahrscheinlich zu einer globalen Erwärmung von 3,0 °C führt.
- RCP 6.0: Die Temperaturprognosen gemäß RCP 6.0 beinhalten eine kontinuierliche globale Erwärmung, die zu einem Anstieg der globalen Temperatur um etwa 3–4 °C bis 2100 führt.
- RCP 8.5: Bei diesem Szenario, das oft als Szenario mit hohen Emissionen oder „Business as usual“-Szenario bezeichnet wird, wird bis 2100 ein Temperaturanstieg von etwa 4,3 °C im Vergleich zu den vorindustriellen Temperaturen erwartet.

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

Die Gruppe hat ihren Weg für die jeweiligen RCPs festgelegt:

- RCP 2.6: Verbesserung der Betriebseffizienz; energieeffiziente Investitionen; neue Entwicklungen, die der EU-Taxonomie und der Verordnung über Netto-Nullenergiegebäude entsprechen; Diversifizierung der Energiequellen; Reduzierung der Wasserintensität des Immobilienportfolios.
- RCP 4.5: Umstellung der Stromversorgung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Quellen; Diversifizierung der Energiequellen (Stromerzeugung vor Ort sowohl aus nicht

erneuerbaren als auch aus erneuerbaren Quellen); Zusammenarbeit mit den Kund:innen, Information und Zusammenarbeit mit ihnen im Hinblick auf die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen; umfassende Einbeziehung unserer Lieferkette in unsere Umweltstrategie.

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

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

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

- Aktuelle und sich neu abzeichnende Regulierungen
- Technologie: S IMMO befasst sich kontinuierlich mit Gebäudetechnologien, die darauf abzielen, die Umweltauswirkungen zu minimieren. Die Bewertung neuer Technologien ist Teil des Entscheidungsprozesses der Gruppe bei Sanierungen und Entwicklungen.
- Markt: Investor:innen konzentrieren sich zunehmend auf Investitionen in den Klimaschutz. Im Jahr 2022 entwickelte die CPI Property Group einen Rahmen für nachhaltige Finanzierungen, der sowohl einen Rahmen für Anleihen mit Nachhaltigkeitsbezug als auch einen Rahmen für „Green Bonds“ umfasst. Im Zuge dieses Rahmens hat sich die Gruppe verpflichtet, die Erlöse aus „Green Bonds“ zur Finanzierung oder Refinanzierung bestehender oder zukünftiger Projekte zu verwenden, die die Umweltauswirkungen des Immobilienportfolios der CPI Property Group minimieren und zu den Zielen der Gruppe zur Reduzierung der Klimaauswirkungen beitragen. Die Gruppe ist sich bewusst, dass das Management von Umweltrisiken direkte Auswirkungen auf den Wert ihres Portfolios haben kann.
- Reputation: S IMMO ist der Ansicht, dass die geleisteten Umweltmaßnahmen für den Ruf der Gruppe auf dem Markt von wichtiger Bedeutung ist.

Diese Faktoren wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt, bei der die folgenden Risiken als wesentlich

identifiziert wurden und in der Tabelle „Wesentlichkeiten und Ziele“ von ESRS 2, SBM-1 aufgeführt sind.

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung
- Marktrepputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen

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

Weitere Informationen finden Sie unter ESRS 2 MDR-P.

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

(E1-3\_01)

Gemäß dem Übergangsplan für den Klimaschutz der CPI Europe AG werden folgende Maßnahmen und Schritte durchgeführt, um die Auswirkungen des Klimawandels zu mildern:

- Austausch von Kältemitteln durch Kältemittel mit niedrigem Treibhauspotenzial
  - Schrittweiser Austausch der Haustechnikanlagen und Kühlschränke durch Produkte, die alternative Kühlmittel mit geringem oder keinem Treibhauspotenzial benötigen. Für das neue Kühlsystem in den Twin Towers in Wien wurde beispielsweise das natürliche Kältemittel Ammoniak (Treibhauspotenzial 0) verwendet.
  - Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen  
Um die Auswirkungen der Treibhausgasemissionen durch stationäre Verbrennung zu verringern, wurden zwei Maßnahmen ermittelt. Erstens erfordert der technologische Wandel im Gebäudebetrieb den Austausch der vorhandenen Gasheizungen gegen Wärmepumpen. Ein solcher Austausch erfordert jedoch auch die Umsetzung anderer Baumaßnahmen, wie z. B. die Änderung des Durchmessers der Heizungsrohre. Daher könnten auch Zwischenlösungen wie die Umstellung auf eine erneuerbare Energiequelle wie Biomasse, Holz oder Pellets sinnvoll sein.
  - Thermische Verbesserung der Gebäude  
Zukünftige Gebäude müssen deutlich höhere Standards in Bezug auf Energieeffizienz erfüllen. Dies erfordert eine vollständige Sanierung bestehender Gebäude. Eine Wärmedämmung trägt wesentlich zu einem geringeren Energiebedarf und damit zu einem geringeren Heizbedarf bei, was wiederum einem geringeren Erdgasverbrauch entspricht.
  - Umstellung auf Elektrofahrzeuge, die mit CO<sub>2</sub>-freiem Strom betrieben werden
- Die Automobilindustrie bietet inzwischen eine Vielzahl von batteriebetriebenen Elektrofahrzeugen an, die in Kombination mit emissionsarmem Strom die Treibhausgasemissionen des Individualverkehrs erheblich reduzieren. Daher wird ein schneller Umstieg auf eine vollständig elektrifizierte Fahrzeugflotte vorgeschlagen. Dies ermöglicht eine erhebliche Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen und einen schnellen Erfolg für den Plan zur Emissionsreduzierung.
- Umstellung auf CO<sub>2</sub>-freie Heizquellen durch Versorgungsunternehmen  
Wir verlassen uns auf die Bemühungen der Fernwärmeversorger:innen, die Treibhausgasemissionen aus der Fernwärme zu reduzieren. Diese Versorger:innen unterliegen den gleichen Vorschriften und müssen daher ebenfalls die Klimaziele erfüllen. Wir sind davon überzeugt, dass Fernwärme eine sinnvolle Energiequelle für städtische Gebiete ist, insbesondere wenn sie klimaneutral erzeugt wird.
  - Grünstrombezug durch PPA  
Aufgrund der Preisverzerrungen am Strommarkt unter anderem durch den Krieg in der Ukraine und der Auslegung möglicher Regulierungen hat sich die S IMMO für den Strombezug über PPAs entschieden. In Österreich wurde bereits ein PPA mit einem Kleinwasserkraftwerk zur Ergänzung der Eigenproduktion abgeschlossen. Neben dem Bezug von Grünstrom bietet das PPA auch Planungssicherheit in Bezug auf die Kostenentwicklung.
  - Kauf von CO<sub>2</sub>-freiem Strom/Grünstrom vom Spot-Markt  
Aus strategischer Sicht ist es nicht das Ziel der S IMMO, Strom für den Markt zu produzieren. Daher wird immer eine Restmenge am Markt zugekauft werden müssen. CPI Europe hat sich und der S IMMO zum Ziel gesetzt, ab Ende 2024 nur noch Ökostrom zu beziehen. Eine Kompensation durch CO<sub>2</sub>-Zertifikate oder Herkunftsnachweise ist nicht mehr zulässig.
  - Ausbau von PV-Anlagen auf S IMMO Gebäuden  
Die NUS-Studie untersuchte auch das Potenzial für die Stromerzeugung durch PV-Anlagen auf Immobilien. Anhand der verfügbaren Dachflächen wurde ermittelt, dass auf Gruppenebene eine potenzielle Stromerzeugung von bis zu 130 GWh möglich ist. Der Gesamtstromverbrauch wurde zu diesem Zeitpunkt auf 236,2 GWh ermittelt, was bedeutet, dass rund 55 % des Stromverbrauchs auf Gruppenebene durch selbst erzeugten Ökostrom gedeckt werden können.
  - Grüne Beschaffungspolitik  
Um die Emissionen von gekauften Waren und Dienstleistungen zu reduzieren, ist eine Änderung der Beschaffungs-

politik erforderlich. Beschaffungsentscheidungen sollten auf Nachhaltigkeitskriterien basieren und nicht auf dem günstigsten Angebot. Der gesamte Lebenszyklus der beschafften Waren oder Dienstleistungen sollte unabhängig von der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

- Folgende weitere Maßnahmen sollten umgesetzt werden, um Emissionen zu reduzieren
  - Gekaufte Rohstoffe sollen aus Quellen mit geringen Treibhausgasemissionen stammen.
  - Einkäufe bei Lieferant:innen, die sich zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen/Netto-Null-Zielen verpflichtet haben.
  - Bevorzugung lokaler Lieferant:innen, um die mit dem Kauf von Waren und Dienstleistungen verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Lieferketten zu reduzieren.
  - Kauf von Waren und Dienstleistungen, die über ein Nachhaltigkeitszertifikat verfügen.
  - Berücksichtigung der Möglichkeit, Waren reparieren zu lassen. Reparaturen führen zu geringeren Treibhausgasemissionen als Neukäufe.
  
- Grüne Immobilienentwicklung
 

Insbesondere im Bereich der Immobilienentwicklung besteht nicht nur die Notwendigkeit, Prozesse emissionsfrei zu gestalten, sondern auch die Produkte neu zu konzipieren. Dies ergibt sich auch vor dem Hintergrund gestiegener Anforderungen an die Emissionen und die Energieeffizienz von Gebäuden.
  
- Die folgenden Schritte werden zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in Betracht gezogen:
  - Umsetzung der Richtlinie zur Lebenszyklusanalyse (LCA) für den Bau und Betrieb aller neuen Gewerbeimmobilien.
  - Bei der Auswahl und Planung ist auf Materialien mit geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu achten. Beim Bau neuer Gebäude werden die höchsten verfügbaren Standards für CO<sub>2</sub>-arme Bauweise eingehalten.
  - Beim Kauf neuer Gebäude oder der Renovierung bestehender Immobilien sind die höchsten verfügbaren Energieeffizienzstandards anzustreben.
  - Bei der Beschaffung von Maschinen, technischer Ausrüstung und Fahrzeugen müssen die höchsten verfügbaren EU-/nationalen Energieeffizienzstandards eingehalten werden
  - Beim Kauf von Ausrüstung/Gebäuden sollten die Lebenszykluskosten/CO<sub>2</sub>-Emissionen/der Energieverbrauch im Vordergrund stehen, um sicherzustellen, dass die Beschaffung die effizienteste Option ist (auch wenn die Anschaffungskosten höher sind).
  
- Zusammenarbeit mit Mieter:innen zur Verbrauchsreduzierung durch verbrauchsabhängige Abrechnung
 

Um den Großteil der Emissionen einzusparen, ist ein

mehrwähriger Maßnahmenplan erforderlich. Die einzelnen Schritte werden im Folgenden vorgestellt:

- Erfassung der tatsächlichen Verbrauchsdaten auf Mieterebene. Der erste Schritt besteht darin, den tatsächlichen Verbrauch von Betriebsmitteln zu erfassen. Dies geschieht mittels digitaler Erfassung (Smart Meter).
  - Umstellung der Betriebskostenumlage von m<sup>2</sup>-Schlüsseln auf verbrauchsabhängige Berechnung. Das bedeutet, dass die wirtschaftlichen Kosten der Verursachung auch dem entsprechenden Mieter in Rechnung gestellt werden.
  - Aktive Kommunikation der Verbrauchsdaten an den Mieter. Ziel ist es, ein Bewusstsein für den tatsächlichen Verbrauch zu schaffen. Mit relativ geringem Aufwand kann auch ein Benachrichtigungssystem für Betriebsfehler in der Haustechnik integriert werden. Der Vorteil für die S IMMO: Sinkende Betriebskosten bedeuten geringere Zuschüsse der Vermieter:innen oder Potenzial für Mieterhöhungen.
  - Mieter:innen in sanierten Gebäuden sollen einen nahezu emissionsfreien Betrieb der Gebäude erreichen, entsprechend den Anforderungen der EBPD.
- 
- Reduzierung des logistischen Aufwands, lokale Beschaffung
 

Folgende Maßnahmen zur Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen wurden ermittelt:

  - Sicherstellung, dass alle erforderlichen Transport- und Vertriebsdienstleistungen von Lieferanten mit einem Fuhrpark mit geringen/keinen CO<sub>2</sub>-Emissionen bezogen werden.
  - Bevorzugung von Lieferant:innen, die Biokraftstoffe oder kohlenstoffarme Kraftstoffe in ihrem Kraftstoffmix für Transport- und Vertriebsdienstleistungen verwenden.
  - Priorisierung von Vertriebsaktivitäten, bei denen vor Ort erneuerbare Elektrizität für die Lagerung gekaufter Waren in Lagern, Vertriebszentren und Einzelhandelsgeschäften genutzt wird, oder Beschaffung der erforderlichen Stromversorgung aus 100 % erneuerbaren zertifizierten Energiequellen.
  - Strategische Standortwahl für neue Gebäude in der Nähe von Großkunden und Verbrauchszentren.
  - Reduzierung der Treibhausgasintensität (tCO<sub>2</sub>e/km) durch Verbesserung der Effizienz von Transportnetzen, Erhöhung der Hin- und Rückfahrten, der Ladekapazität und der Auslastungsfaktoren.
- 
- Abfallreduzierung und Steigerung von Recycling/Kreislaufwirtschaft
 

Zu den möglichen Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen gehören:

- Reduzierung der Abfallmenge durch die Einführung spezieller Abfallentsorgungsprogramme/Schulungen für Mitarbeiter:innen, um die Wiederverwendungs- und Recyclingquoten in allen Gebäuden zu erhöhen.
  - Verbesserte Recycling- und Wiederverwendungsmaßnahmen in gewerblichen Gebäuden, um die Menge des auf Deponien entsorgten Abfalls zu reduzieren.
  - Durchführung von Abfallprüfungen im gesamten gewerblichen Portfolio, um Abfallströme zu optimieren, die Kontamination von Materialien zu reduzieren und Verbesserungen bei den Recyclingquoten/Deponien zu erzielen.
  - Bei der Beschaffung sicherstellen, dass Abfallentsorgungsunternehmen eine „deponiefreie“-Option anbieten, um die mit der Deponierung verbundenen Treibhausgasemissionen zu reduzieren.
  - Registrierung von Gewerbeflächen bei Anbieter:innen von Wiederverwendungstools/-software, damit überschüssige/nicht benötigte Produkte von lokalen Organisationen wiederverwendet werden können, wodurch die Notwendigkeit von Recycling/Entsorgung entfällt.
- Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel  
Zur Reduzierung der mit Geschäftsreisen verbundenen Emissionen sind folgende Maßnahmen denkbar:
- Reduzierung des Bedarfs an Geschäftsreisen im gesamten Unternehmen (z. B. Förderung von Videokonferenzen und webbasierten Besprechungen als Alternative zu persönlichen Besprechungen, wo dies wirtschaftlich machbar ist)
  - Einführung einer aktualisierten Beschaffungsrichtlinie, die von allen Anbietern:innen von Geschäftsreisen verlangt, ein verifiziertes Netto-Null-Ziel nachzuweisen.
  - Einführung einer unternehmensweiten Richtlinie, um die Installation und Verfügbarkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf dem Firmengelände sicherzustellen.
  - Förderung und Schaffung von Anreizen für emissionsärmere Reisemöglichkeiten (z. B. Zug statt Flugzeug), Einführung von Richtlinien zur Förderung von Anreizen für aktive Mobilität und öffentliche Verkehrsmittel für kürzere Fahrten zu Kundenterminen;
  - Bereitstellung von Optionen für aktive Mobilität/CO<sub>2</sub>-freie Optionen für Mitarbeiter:innen zur Erledigung ihrer täglichen Aufgaben, die Reisen innerhalb der Region erfordern, z. B. Bereitstellung von Fahrrädern für Mitarbeiter:innen, um zu Besprechungen/Geschäftsterminen innerhalb der Region zu fahren
- Arbeitsweg der Mitarbeiter:innen  
Sicherstellen, dass beim Kauf neuer Gewerbeimmobilien nachhaltige Reisemöglichkeiten für Mitarbeiter:innen berücksichtigt werden, um die Pendelstrecken zu verkürzen, z. B. indem gefordert wird, dass sich die erworbenen Immobilien in der Nähe von Stadtzentren und öffentlichen Verkehrsmitteln befinden, um die durchschnittliche tägliche Pendelstrecke für Mitarbeiter:innen zu begrenzen.
- Optimierung der Nutzung aktiver/CO<sub>2</sub>-freier Reisemöglichkeiten durch Mitarbeiter:innen und Vermeidung der Nutzung von Privatfahrzeugen für den täglichen Pendelverkehr, z. B. durch die Einführung von Parkrichtlinien und -gebühren im gesamten gewerblichen Portfolio, um CO<sub>2</sub>-freie Reisemöglichkeiten attraktiver zu machen.
  - Anreize und Unterstützung für unternehmensgeführte Programme zur verstärkten Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel bieten, z. B. Programme zur Förderung des Radfahrens zur Arbeit, „Jobticket“.
  - Evaluierung der Durchführbarkeit von Richtlinien und Initiativen für die Arbeit im Homeoffice (sofern wirtschaftlich machbar) und verstärkte Bereitstellung von Kommunikations- und Homeoffice-Tools, um den täglichen Arbeitsweg der Mitarbeiter:innen zu reduzieren
  - Bereitstellung einer CO<sub>2</sub>-freien/armen Verkehrsinfrastruktur für Mitarbeiter:innen im gesamten Mobilitätsbereich (z. B. Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätze).
  - Einführung von Unternehmensrichtlinien und -programmen zur Reduzierung von Autofahrten zur Arbeit mit nur einer Person an Bord, z. B. durch die Förderung von Fahrgemeinschaften.

### ■ Fokus auf grüne Investitionen

Als Maßnahmen zur Emissionsreduzierung in der Kategorie „Investitionen“ wurden folgende Punkte berücksichtigt:

- Einführung von Richtlinien, um sicherzustellen, dass kommerzielle Investitionen nur in Unternehmen getätigt werden, deren Dekarbonisierungsziele mit dem Netto-Null-Ziel der CPI Europe Group bis 2050 übereinstimmen.
- Alle Unternehmen, in die die S IMMO investiert, müssen regelmäßig ihre Scope-1- und Scope-2-Emissionen

melden, um eine jährliche/kontinuierliche Dekarbonisierung nachzuweisen.

- Zukünftige Investitionen zielen auf Unternehmen ab, die den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft direkt unterstützen und fördern.
- Proaktives Engagement mit allen Unternehmen, um die Ausrichtung und Überprüfung mit der SBTi sicherzustellen.

(E1-3\_03, E1-3\_04)

Dekarbonisierungsmaßnahmen siehe nachfolgende Tabelle.

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

(E1-3\_05-08)

Die gemäß der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission erforderlichen Angaben finden Sie im Taxonomie-Kapitel dieser Erklärung.

### Kennzahlen und Ziele

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

(E1-4\_01)

Auf Gruppenebene wurden folgende Ziele festgelegt:

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

- Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 32,7 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
- Stromeinkauf aus 100 % erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024
- Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

(E1-4\_02 bis E1-4\_17)

### Erwartete Reduzierung der Treibhausgasemissionen von CPI Europe (einschließlich S IMMO)

| THG-Emissionen                                 | Einheit             | Rückblick      |         |         |      | Meilensteine und Zieljahre |        |                             |
|--|---------------------|----------------|---------|---------|------|----------------------------|--------|-----------------------------|
|  |                     | Basisjahr 2019 | 2023    | 2024    | %    | 2025                       | 2030   | Jährliches % Ziel/Basisjahr |
| <b>Scope-1-THG-Emissionen</b>                  |                     |                |         |         |      |                            |        |                             |
| Scope-1-THG-Bruttoemissionen                   | t CO <sub>2</sub> e | 9.147          | 18.714  | 17.686  | -5,5 | 8.494                      | 5.011  | 0,6 %                       |
| <b>Scope-2-THG-Emissionen</b>                  |                     |                |         |         |      |                            |        |                             |
| Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen  | t CO <sub>2</sub> e | 51.585         | 15.567  | 20.911  | 34,3 | n/a                        | n/a    | n/a                         |
| Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen     | t CO <sub>2</sub> e | 48.753         | 15.517  | 22.615  | 45,7 | 9.237                      | 3.352  | -7,4 %                      |
| <b>Signifikante Scope-3-THG-Emissionen</b>     |                     |                |         |         |      |                            |        |                             |
| Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen | t CO <sub>2</sub> e | 264.049        | 182.004 | 216.864 | 19,5 | 255.775                    | 47.464 | -7,5 %                      |

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden gemäß dem GHG-Protokoll nach dem Prinzip der operativen Kontrolle berechnet. Die gemeldeten CO<sub>2</sub>-Emissionen stellen Bruttoemissionen dar. Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente für alle Treibhausgase aus dem Kyoto-Protokoll (CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFKW, PFC, SF<sub>6</sub> und NF<sub>3</sub>) wurden in der Berechnung berücksichtigt. Die Treibhausgasemissionen der Kategorie 3 umfassen alle Kategorien mit Ausnahme von 3.8, 3.9, 3.10, 3.12 und 3.14.

(E1-4\_18)

Im Jahr 2023 wurde die Berichterstattung über Treibhausgase innerhalb der CPI Property Group, einschließlich CPI Europe und S IMMO, harmonisiert. Seitdem wird die Berechnung aller Umweltkennzahlen von der CPI Property Group durchgeführt. Aufgrund dieser Harmonisierung wurden einheitliche Umrechnungsfaktoren zur Berechnung der Emissionswerte des Vorjahres verwendet. Dies führt zu Abweichungen bei den bereits veröffentlichten CO<sub>2</sub>-Emissionen.

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

Strategie der Gruppe. Im Berichtszeitraum 2024 übernahm UCEEB die Datenkontrolle.

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

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

Datenbanklösungen wie das ERT-Tool ermöglichen die Überwachung der Umwelleistung der Gruppe durch größere Robustheit, Umfang (Aktivität und Geografie), Effizienz und Automati-

sierung. Zum Zweck der Auswertung wird Power BI eingesetzt, da sie die Leistung auf mehreren Ebenen (Standort, Segment, Region und Gruppe) regelmäßig verfolgen und analysieren, die Ergebnisse anhand von Zielen bewerten kann und dadurch geeignete Korrekturmaßnahmen gesetzt werden können. Power BI wurde auch für die Entwicklung von Kennzahlentabellen und Leistungsindikatoren gemäß den aktuellen Richtlinien der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) verwendet.

Die Treibhausgasberichterstattung der CPI Property Group (einschließlich S IMMO) wurde von CI2 als konform mit dem GHG Protocol Corporate Standard verifiziert. Seit 2019 arbeitet die Gruppe mit CI2 und seit 2021 mit dem Schwesterunternehmen CI3 zusammen. Das Unternehmen CI3 konzentriert sich auf Fragen im Zusammenhang mit dem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, dessen Berichterstattung, Überprüfung und Festlegung von Zielen. CI3 ist ein regionaler Partner für die CDP-Berichterstattung. Im Rahmen des Überprüfungsprozesses beriet CI3 hinsichtlich der Kompatibilität mit dem GHG Protocol Corporate Standard und der Kompatibilität mit den CDP-Berichtsstandards.

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

#### (E1-4\_20 bis E1-4\_21)

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

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

#### (E1-4\_22)

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

Im Übergangsplan für den Klimaschutz von CPI Europe werden verschiedene Ziele und Strategien festgelegt, die darauf abzie-

len, die Emissionen im Einklang mit dem 1,5 °C-Ziel des Pariser Abkommens aus Klimaschutzperspektive zu reduzieren:

- Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 des Immobilienportfolios um 73,9 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
- Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 71,7 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

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

#### (E1-4\_24)

##### **Klimarisikoanalyse**

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

**E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix**

(E1-5\_01 bis E1-5\_23)

| Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)  | Einheit    | Basisjahr<br>2019 | Gesamt            |                   | Österreich       |                  |
|---|------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|   |            |                   | 2024              | 2023              | 2024             | 2023             |
| (1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen   | MWh        |                   | 0,00              | 0,00              |                  |                  |
| (2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen   | MWh        | 2.111,67          | 354,29            | 493,86            | 0,00             | 28,54            |
| (3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas  | MWh        | 46.312,29         | 51.469,65         | 49.451,65         | 2.455,23         | 2.343,63         |
| (4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen  | MWh        |                   | 0,00              | 0,00              |                  |                  |
| (5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen   | MWh        | 53.540,50         | 41.914,10         | 31.531,13         | 14.293,74        | 9.611,50         |
| (a) Strom   | MWh        | 25.441,54         | 13.415,12         | 3.174,68          | 35,67            | 2,17             |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        | 28.098,96         | 28.498,97         | 28.356,45         | 14.258,07        | 9.609,33         |
| <b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>  | <b>MWh</b> | <b>101.964,46</b> | <b>93.738,03</b>  | <b>81.476,64</b>  | <b>16.748,97</b> | <b>11.983,68</b> |
| Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          | 91,2              | 62,0              | 61,6              | 43,6             | 48,1             |
| <b>(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen</b>  | <b>MWh</b> |                   | <b>6.023,45</b>   | <b>1.597,13</b>   |                  |                  |
| Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch   | %          |                   | 4,0               | 1,2               |                  |                  |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.8, 3.13 and 3.14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>92.506,45</b>  | <b>78.755,69</b>  | <b>61.342,12</b>  | <b>9.616,48</b>  | <b>12.146,03</b> |
| (8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.) | MWh        |                   |                   |                   |                  |                  |
| (9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen   | MWh        | 9.835,58          | 50.511,02         | 49.020,49         | 21.459,72        | 12.827,32        |
| (a) Strom   | MWh        | 9.835,58          | 50.511,02         | 49.020,49         | 21.459,72        | 12.827,32        |
| (b) Wärme und Kühlung   | MWh        |                   |                   |                   |                  |                  |
| (10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt  | MWh        | 31,00             | 876,29            | 257,00            | 250,01           | 113,68           |
| <b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>  | <b>MWh</b> | <b>9.866,58</b>   | <b>51.387,31</b>  | <b>49.277,49</b>  | <b>21.709,74</b> | <b>12.941,00</b> |
| Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch  | %          | 8,8               | 34,0              | 37,2              | 56,4             | 51,9             |
| <b>Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.8, 3.13 and 3.14)</b>  | <b>MWh</b> | <b>1.385,82</b>   | <b>53.537,84</b>  | <b>47.736,56</b>  | <b>7.629,37</b>  | <b>4.411,55</b>  |
| <b>Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)</b>  | <b>MWh</b> | <b>111.831,04</b> | <b>151.148,79</b> | <b>132.351,26</b> | <b>38.458,71</b> | <b>24.924,68</b> |
| <b>Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation</b>  | <b>MWh</b> | <b>205.723,31</b> | <b>283.442,32</b> | <b>241.429,94</b> | <b>55.704,56</b> | <b>41.482,25</b> |
| Erzeugung nicht erneuerbarer Energie  | MWh        | 402,23            | 0,00              | 221,10            | 0,00             | 0,00             |
| Erzeugung erneuerbarer Energie  | MWh        | 121,64            | 976,19            | 432,43            | 349,91           | 289,11           |

| Energieintensität  | Einheit            |            | Gesamt       |              | Österreich |            |
|--|--------------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|
|  |                    |            | 2024         | 2023         | 2024       | 2023       |
| Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren | MWh/€ m            | 977,63     | 696,11       | 717,56       | 596,20     | 553,38     |
| Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren   | € m                | 210,43     | 407,18       | 336,46       | 93,43      | 74,96      |
| Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche                                      | MWh/m <sup>2</sup> | 0,22       | 0,19         | 0,18         | 0,22       | 0,21       |
| Referenzgesamtmietfläche   | m <sup>2</sup>     | 947.547,53 | 1.464.202,45 | 1.369.268,20 | 248.833,21 | 198.509,47 |

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

Die Daten für den Wasser- und Energieverbrauch werden entweder direkt von den Wasser- und Energieversorger:innen oder

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

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

|  | Deutschland      |                  | Ungarn           |                  | Tschechien       |                  | Rumänien         |                  | Slowakei         |                  | Kroatien        |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
|  | 2024             | 2023             | 2024             | 2023             | 2024             | 2023             | 2024             | 2023             | 2024             | 2023             | 2024            | 2023             |
|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |
|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 0,00             | 0,00             |                  |                  |                 |                  |
|  | 329,84           | 454,69           | 9,57             | 9,69             | 4,94             | 0,94             | 9,94             | 0,00             |                  |                  |                 | 0,00             |
|  | 7.877,85         | 14.222,81        | 19.798,65        | 20.837,48        | 13.102,01        | 3.402,99         | 3.191,97         | 3.140,05         | 4.392,00         | 4.526,80         | 651,93          | 977,89           |
|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 0,00             | 0,00             |                  |                  |                 |                  |
|  | 10.286,14        | 15.636,69        | 2.060,83         | 2.743,33         | 12.889,96        | 2.999,03         |                  | 0,00             | 155,51           |                  | 2.227,92        | 540,57           |
|  | 1.286,72         | 507,67           |                  |                  | 9.920,56         | 2.664,84         |                  | 0,00             | 155,51           |                  | 2.016,66        | 0,00             |
|  | 8.999,42         | 15.129,03        | 2.060,83         | 2.743,33         | 2.969,39         | 334,20           |                  |                  |                  |                  | 211,26          | 540,57           |
|  | <b>18.493,83</b> | <b>30.314,19</b> | <b>21.869,06</b> | <b>23.590,50</b> | <b>25.996,90</b> | <b>6.402,96</b>  | <b>3.201,91</b>  | <b>3.140,05</b>  | <b>4.547,51</b>  | <b>4.526,80</b>  | <b>2.879,85</b> | <b>1.518,46</b>  |
|  | 99,8             | 94,1             | 52,7             | 55,0             | 77,1             | 80,1             | 29,4             | 22,0             | 87,8             | 91,6             | 100,0           | 29,6             |
|  | <b>29,74</b>     | <b>32,07</b>     |                  |                  | <b>5.758,48</b>  | <b>1.565,06</b>  |                  | <b>0,00</b>      | <b>235,22</b>    |                  | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>      |
|  | 0,2              | 0,1              |                  |                  | 17,1             | 19,6             |                  | 0,0              | 4,5              |                  | 0,0             | 0,0              |
|  | <b>15.867,98</b> | <b>29.805,72</b> | <b>3.338,34</b>  | <b>2.827,60</b>  | <b>31.212,69</b> | <b>4.547,39</b>  | <b>9.533,08</b>  | <b>7.504,62</b>  | <b>6.336,41</b>  | <b>1.627,26</b>  | <b>2.850,71</b> | <b>2.883,52</b>  |
|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |
|  | 0,90             | 1.861,42         | 19.339,45        | 19.150,80        | 1.962,10         | 30,16            | 7.668,50         | 11.115,03        | 80,36            | 417,63           |                 | 3.618,14         |
|  | 0,90             | 1.861,42         | 19.339,45        | 19.150,80        | 1.962,10         | 30,16            | 7.668,50         | 11.115,03        | 80,36            | 417,63           |                 | 3.618,14         |
|  | 0,00             | 0,00             | 278,22           | 113,77           |                  | 0,00             | 29,40            | 29,55            | 318,66           |                  |                 | 0,00             |
|  | <b>0,90</b>      | <b>1.861,42</b>  | <b>19.617,67</b> | <b>19.264,57</b> | <b>1.962,10</b>  | <b>30,16</b>     | <b>7.697,89</b>  | <b>11.144,58</b> | <b>399,02</b>    | <b>417,63</b>    |                 | <b>3.618,14</b>  |
|  | 0,0              | 5,8              | 47,3             | 45,0             | 5,8              | 0,4              | 70,6             | 78,0             | 7,7              | 8,4              |                 | 70,4             |
|  | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>15.831,50</b> | <b>16.477,36</b> | <b>2.902,15</b>  | <b>68,91</b>     | <b>26.709,05</b> | <b>18.755,36</b> | <b>465,77</b>    | <b>5.776,65</b>  |                 | <b>2.246,74</b>  |
|  | <b>18.524,47</b> | <b>32.207,68</b> | <b>41.486,72</b> | <b>42.855,07</b> | <b>33.717,48</b> | <b>7.998,19</b>  | <b>10.899,80</b> | <b>14.284,63</b> | <b>5.181,75</b>  | <b>4.944,42</b>  | <b>2.879,85</b> | <b>5.136,60</b>  |
|  | <b>34.392,45</b> | <b>62.013,40</b> | <b>60.656,56</b> | <b>62.160,02</b> | <b>67.832,33</b> | <b>12.614,48</b> | <b>47.141,93</b> | <b>40.544,60</b> | <b>11.983,92</b> | <b>12.348,33</b> | <b>5.730,56</b> | <b>10.266,85</b> |
|  | 0,00             | 221,10           |                  |                  |                  | 0,00             |                  |                  |                  |                  |                 | 0,00             |
|  | 0,00             | 0,00             | 278,22           | 113,77           |                  | 0,00             | 29,40            | 29,55            | 318,66           |                  |                 | 0,00             |
|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |
|  | Deutschland      |                  | Ungarn           |                  | Tschechien       |                  | Rumänien         |                  | Slowakei         |                  | Kroatien        |                  |
|  | 2024             | 2023             | 2024             | 2023             | 2024             | 2023             | 2024             | 2023             | 2024             | 2023             | 2024            | 2023             |
|  | 1.314,39         | 1.267,99         | 556,82           | 587,67           | 733,14           | 747,75           | 716,52           | 638,64           | 782,55           | 796,82           | 1.152,10        | 936,33           |
|  | 26,17            | 48,91            | 108,93           | 105,77           | 92,52            | 16,87            | 65,79            | 63,49            | 15,31            | 15,50            | 4,97            | 10,97            |
|  | 0,16             | 0,16             | 0,18             | 0,18             | 0,22             | 0,19             | 0,22             | 0,19             | 0,10             | 0,11             | 0,22            | 0,21             |
|  | 214.448,79       | 383.292,08       | 341.894,40       | 340.684,18       | 304.615,27       | 67.667,53        | 213.013,28       | 214.553,85       | 114.975,23       | 114.980,63       | 26.422,27       | 49.580,46        |

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

### Energieverbrauch

Unser Ziel war es, für alle Verbrauchsarten (Kraftstoff, Strom, Fernwärme, Wasser) und den erzeugten Abfall tatsächliche Daten für den Zwölfmonatszeitraum zu verwenden. Zu diesem Zweck wurden automatisch übertragene Daten (Smart Mete-

ring), ausgelesene Daten und Daten aus Rechnungen von Versorgungsunternehmen verwendet. Wenn keine vollständigen Daten verfügbar waren, wurde der Verbrauch anhand entsprechender Annahmen zum Gebäudetyp und zur vermietbaren Fläche geschätzt. Wenn keine Daten für das gesamte Jahr 2024 verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2023 verwendet. Der Energieverbrauch von Gebäuden, die im Laufe des Jahres erworben oder verkauft wurden, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

### Normalisierung

Für die Intensitätsindikatoren (Energieintensität, Wasserintensität, CO<sub>2</sub>-Intensität) wurde die Gesamtfläche der Gebäude als Referenzgröße verwendet. Zusätzlich zur Gesamtmietfläche der Immobilien, die während des gesamten Jahres Teil des Portfolios waren, wurde die Gesamtmietfläche der Immobilien, die während des Jahres gekauft oder verkauft wurden, auf monat-

licher Basis normalisiert, sodass die Fläche anteilig der Anzahl der für den Bericht relevanten Monate entspricht. Die berechnete Intensität enthält den Verbrauch, der wie oben beschrieben ermittelt wurde.

### E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

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

Im Jahr 2024 verzeichnen wir einen leichten Anstieg unserer Treibhausgasemissionen (marktbasiert) um 2,43 % im Vergleich zum Basisjahr 2019. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr in Tschechien kein Ökostrom bezogen wurde. Mit dem Bezug von Ökostrom im kommenden Jahr wird eine deutliche Reduzierung der Treibhausgasemissionen erwartet.

| THG-Emissionen  | Einheit                  | Basisjahr<br>2019 | Gesamt    |                  |        | Österreich      | Deutschland      |
|---|--------------------------|-------------------|-----------|------------------|--------|-----------------|------------------|
|   |                          |                   | 2023      | 2024             | %      | 2024            | 2024             |
| <b>Scope-1-THG-Emissionen</b>                             |                          |                   |           |                  |        |                 |                  |
| Scope-1-THG-Emissionen                                    | t CO <sub>2</sub> e      | 11.001,12         | 11.540,84 | 11.694,21        | 1.3    | 763,69          | 1.673,55         |
| <b>Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen</b>      |                          |                   |           |                  |        |                 |                  |
| Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen                | t CO <sub>2</sub> e      | 13.478,83         | 4.518,43  | 12.231,26        | 170.7  | 928,71          | 711,28           |
| Signifikante Scope-3-THG-Emissionen                       | t CO <sub>2</sub> e      | 14.966,54         | 5.872,96  | 12.982,05        | 121.0  | 600,42          | 1.532,46         |
| <b>Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbezogen)</b> |                          |                   |           |                  |        |                 |                  |
| Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen            | t CO <sub>2</sub> e      | 56.153,80         | 43.814,81 | 59.440,92        | 35.7   | 2.129,14        | 13.056,10        |
| 1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen                 | t CO <sub>2</sub> e      | 2.129,54          | 3.555,21  | 3.980,25         | 12.0   | 319,21          | 169,77           |
| 2. Kapitalgüter   | t CO <sub>2</sub> e      | 8.510,73          | 2.416,75  | 1.997,30         | (17.4) | 153,49          | 78,17            |
| 3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten            | t CO <sub>2</sub> e      | 41.057,64         | 32.715,49 | 46.432,71        | 41.9   | 1.090,62        | 12.372,63        |
| 4. Transport und Verteilung (vorgelagert)                 | t CO <sub>2</sub> e      | 617,88            | 175,5     | 145,8            | (16.9) | 11,1            | 5,7              |
| 5. Abfall im Betrieb                                      | t CO <sub>2</sub> e      | 1.302,07          | 3.150,29  | 3.697,42         | 17.4   | 85,20           | 75,79            |
| 6. Geschäftsreisen  | t CO <sub>2</sub> e      | 76,91             | 73,98     | 65,18            | (11.9) | 54,47           | 3,41             |
| 7. Anfahrt der Arbeitnehmer:innen                         | t CO <sub>2</sub> e      | 103,31            | 62,64     | 487,64           | 678.5  | 277,30          | 35,71            |
| 8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter             | t CO <sub>2</sub> e      | –                 | 0,00      | 842,62           |        | 0,00            | 0,00             |
| 9. Transport (nachgelagert)                               | t CO <sub>2</sub> e      | –                 | N/A       | N/A              | N/A    | N/A             | N/A              |
| 10. Verarbeitung verkaufter Güter                         | t CO <sub>2</sub> e      | –                 | N/A       | N/A              | N/A    | N/A             | N/A              |
| 11. Nutzung verkaufter Güter                              | t CO <sub>2</sub> e      | 44,68             | 2,45      | 2,10             | (14.0) | 2,10            |                  |
| 12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende | t CO <sub>2</sub> e      | –                 | N/A       | N/A              | N/A    | N/A             | N/A              |
| 13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter            | t CO <sub>2</sub> e      | 1.568,92          | 1.124,50  | 1.239,43         | 10.2   | 135,61          | 314,95           |
| 14. Franchise   | t CO <sub>2</sub> e      | –                 | 0,00      | 0,00             |        | 0,00            | 0,00             |
| 15. Investitionen   | t CO <sub>2</sub> e      | 742,11            | 538,06    | 550,47           | 2.3    | 0,00            | 0,00             |
| Anteil der Emissionen berechnet aus Primärdaten           | %                        | n/a               | n/a       | 73,1             | n/a    | 62,7            | 1,0              |
| <b>THG-Emissionen insgesamt</b>                           |                          |                   |           |                  |        |                 |                  |
| <b>THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)</b>             | <b>t CO<sub>2</sub>e</b> | 74.968,64         | 47.907,16 | <b>74.504,02</b> | 55.5   | <b>4.388,07</b> | <b>6.957,27</b>  |
| <b>THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)</b>                | <b>t CO<sub>2</sub>e</b> | 82.121,459        | 61.228,62 | <b>84.117,18</b> | 37.4   | <b>3.493,25</b> | <b>16.262,11</b> |

|  | Ungarn           | Tschechien       | Rumänien        | Slowakei        | Kroatien        |
|--|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | 2024             | 2024             | 2024            | 2024            | 2024            |
|  | 4.375,71         | 3.164,00         | 659,70          | 925,21          | 132,35          |
|  | 133,90           | 9.466,82         | 0,00            | 118,93          | 871,61          |
|  | 133,90           | 9.452,36         | 0,00            | 139,71          | 1.123,20        |
|  | 6.052,59         | 27.351,38        | 5.958,75        | 3.431,73        | 1.461,25        |
|  | 1.943,03         | 941,14           | 599,84          | 6,72            | 0,54            |
|  | 670,58           | 450,95           | 644,10          |                 |                 |
|  | 2.725,98         | 23.368,56        | 3.282,27        | 2.278,97        | 1.313,69        |
|  | 49,0             | 33,0             | 47,0            |                 |                 |
|  | 487,43           | 926,24           | 1.385,54        | 595,56          | 141,66          |
|  | 2,57             |                  |                 |                 | 4,73            |
|  | 174,00           |                  |                 |                 | 0,63            |
|  | 0,00             | 842,62           | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
|  | N/A              | N/A              | N/A             | N/A             | N/A             |
|  | N/A              | N/A              | N/A             | N/A             | N/A             |
|  | N/A              | N/A              | N/A             | N/A             | N/A             |
|  | 0,00             | 788,87           | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
|  | 0,00             | 0,00             | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
|  | 0,00             | 0,00             | 0,00            | 550,47          | 0,00            |
|  | 95,3             | 95,8             | 99,4            | 92,3            | 0,2             |
|  | <b>10.443,50</b> | <b>39.589,78</b> | <b>6.618,45</b> | <b>4.191,76</b> | <b>2.315,19</b> |
|  | <b>10.562,20</b> | <b>39.967,74</b> | <b>6.618,45</b> | <b>4.496,65</b> | <b>2.716,80</b> |

| THG-Intensität   | Einheit                             | Basisjahr<br>2019 | Gesamt      |             |      | Österreich | Deutschland |
|--|-------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|------|------------|-------------|
|  |                                     |                   | 2023        | 2024        | %    | 2024       | 2024        |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen           | t CO <sub>2</sub> eq/€ m            | 356,3             | 142,4       | 183,0       | 28,5 | 46,9       | 265,9       |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen              | t CO <sub>2</sub> eq/€ m            | 390,3             | 182,0       | 206,6       | 13,5 | 37,4       | 621,5       |
| Nettoeinnahmen   | € m                                 | 210,4             | 336,5       | 407,2       | 21,0 | 93,5       | 26,2        |
| THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Referenzgesamtmietfläche | t CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> | 0,076             | 0,035       | 0,051       | 45,4 | 0,018      | 0,032       |
| THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Referenzgesamtmietfläche    | t CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> | 0,084             | 0,045       | 0,057       | 28,5 | 0,014      | 0,076       |
| Referenzgesamtmietfläche   | m <sup>2</sup>                      | 983.245,9         | 1.369.268,2 | 1.464.202,4 | 6,9  | 248.833,2  | 214.448,8   |

## Angewandte Methodik

### Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter und Mieter

Die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks basiert auf dem GHG Protocol Corporate Standard. Emissionen werden in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (CO<sub>2</sub>e) angegeben. Die CO<sub>2</sub>e-Werte für Strom und Fernwärme basieren auf Informationen der Energieversorger:innen und öffentlich zugänglichen Quellen, einschließlich der europäischen Daten der Association of Issuing Bodies (AIB) sowie der staatlichen Umrechnungsfaktoren des britischen Department for Energy Security. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden auf Konzernebene überprüft.

### Normalisierung

Nähere Informationen finden Sie in den Erläuterungen zu E1-5

#### (E1-6\_14)

Falls erforderlich, wurden die Angaben zu Umweltdaten für das Jahr 2023 auf der Grundlage aktualisierter Informationen überarbeitet, um Korrektheit und Konsistenz zu gewährleisten:

- Änderung des Verbrauchs oder der Bruttogeschossfläche einiger Vermögenswerte auf Grund aktualisierter Informationen;
- Die Treibhausgasemissionsfaktoren wurden für 2023 gemäß den neuesten Informationen aktualisiert.

Um eine akkuratere Berichterstattung zu ermöglichen, wurde 2024 eine neue Berechnungsmethode angewendet, um die Emissionsfaktoren für Fernwärme besser zu bestimmen. Infolge dieser aktualisierten Methodik wurden erhebliche Veränderungen bei den Emissionsfaktoren für Fernwärme festgestellt. Um die Konsistenz bei der jährlichen Offenlegung der Treibhausgasemissionen zu gewährleisten, wurden die Änderungen der Emissionsfaktoren für Fernwärme rückwirkend auf das Jahr 2023 angewendet. Dies führte zu einem deutlichen Rückgang

der Treibhausgaswerte für 2023, da niedrigere Emissionsfaktoren ermittelt wurden.

#### (E1-6\_15)

Im Jahr 2024 wurde der Umfang des Portfolios, das der Erfassung, Überwachung und Berichterstattung von Umweltdaten unterliegt, wie folgt erweitert:

Entwicklungen sind bis zum ersten vollen Kalendermonat nach Inbetriebnahme eines Gebäudes vom Berichtsumfang ausgeschlossen.

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

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

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

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

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

|  | Ungarn    | Tschechien | Rumänien  | Slowakei  | Kroatien |
|--|-----------|------------|-----------|-----------|----------|
|  | 2024      | 2024       | 2024      | 2024      | 2024     |
|  | 95,9      | 427,9      | 100,6     | 273,7     | 465,5    |
|  | 97,0      | 432,0      | 100,6     | 293,6     | 546,2    |
|  | 108,9     | 92,5       | 65,8      | 15,3      | 5,0      |
|  | 0,031     | 0,130      | 0,031     | 0,036     | 0,088    |
|  | 0,031     | 0,131      | 0,031     | 0,039     | 0,103    |
|  | 341.894,4 | 304.615,3  | 213.013,3 | 114.975,2 | 26.422,3 |

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

Die S IMMO veröffentlicht jedes Kalenderjahr Umweltkennzahlen, einschließlich aller bis zum 28.02.2025 verfügbaren Daten. Bestimmte Informationen für das Jahr 2024 waren in diesem Zeitraum nicht verfügbar. Diese Informationen stammen aus dem Umweltbericht 2023 der Gruppe. Die Daten werden in den nachfolgenden Berichten aktualisiert, sobald sie verfügbar sind.

[\(E1-6\\_16\)](#)

Die S IMMO verwendet den operativen Ansatz zur Berechnung der Treibhausgasemissionen.

[\(E1-6\\_18, E1-6\\_21, E1-6\\_23\)](#)

Im Jahr 2024 wurde eine PV-Anlage mit einer Leistung von 207 kWp am Standort des Vienna Twin Tower fertiggestellt, wodurch in unserem Portfolio insgesamt 874,73 kWp PV-Kapazität installiert sind. Im österreichischen Portfolio, in Ungarn, Rumänien und der Slowakei wird Strom aus erneuerbaren Energien mit einer jährlichen Produktion von 961 MWh erzeugt, was einer Vermeidung von 255,38 t CO<sub>2</sub>e im Jahr 2024 entspricht.

[\(E1-6\\_25\)](#)

Die Informationen zu den Primärdaten werden für den Verbrauch sowie für andere Berechnungen gesammelt. Basierend auf diesen Informationen beträgt der Prozentsatz an Primärdaten der gesamten Treibhausgasemissionen 73 %.

Der Anteil der Schätzungen, aufgeschlüsselt nach Geltungsbereichen, beträgt:

Scope 1: 18 %

Scope 2: 23 %

Scope 3: 38 %

[\(E1-6\\_26\)](#)

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

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

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

[\(E1-6\\_27\)](#)

Für Scope-3-THG-Emissionskategorien verwenden wir einen hybriden Ansatz, bei dem sowohl Screening als auch Inventarisierung zum Einsatz kommen. Wir führen ein Screening für folgende Kategorien durch: 3.4, 3.11.

Wir führen eine Inventarisierung für folgende Kategorien durch: 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.13, 3.14, 3.15.

[\(E1-6\\_29\)](#)

Über Scope 1 wird auf der Grundlage der operativen Kontrolle berichtet. Im Rahmen des Ansatzes der operativen Kontrolle berücksichtigt die S IMMO 100 % der Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb, über den sie oder eine ihrer Tochtergesellschaften die operative Kontrolle hat. Scope 1 umfasst direkte Treibhausgasemissionen aus Treibhausgasquellen (physische Einheit oder Prozess, der ein Treibhausgas vor Ort in die Atmo-

sphäre freisetzt), die der Organisation gehören oder von ihr kontrolliert werden (direkte Treibhausgasemissionen).

Scope 2 umfasst indirekte Treibhausgasemissionen aus Energiequellen. Hier werden Treibhausgasemissionen aus der Erzeugung von importiertem Strom, Wärme oder Dampf, die von der Organisation verbraucht werden (indirekte Treibhausgasemissionen aus Energiequellen), gemeldet.

### Scope 3:

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

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

**3.03** Enthält den Verbrauch von Brennstoffen und Energie (Wärme und Strom), die in den Immobilien der S IMMO eingekauft wurden. Diese Kategorie umfasst Emissionen im Zusammenhang mit der Produktion von Brennstoffen und Energie, die vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr eingekauft und verbraucht wurden und nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten sind.

#### Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

- Lieferantenspezifische Methode, bei der Daten von Kraftstoff- und Energieanbietern zu vorgelagerten Emissionen (Gewinnung, Produktion und Transport), Übertragungs- und Verteilungsverlusten und der Erzeugung von Strom, der vom berichtenden Unternehmen verbraucht wird, erhoben werden.
- Durchschnittsdatenmethode, bei der die Emissionen anhand sekundärer Emissionsfaktoren (z. B. Branchendurchschnitt) für vorgelagerte Emissionen pro Verbrauchseinheit (z. B. kg CO<sub>2</sub>e/kWh) geschätzt werden.

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

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

#### Methode zur Berechnung der Treibhausgase:

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

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

#### Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

- Kraftstoffbasierte Methode, bei der die Menge des während der Geschäftsreisen verbrauchten Kraftstoffs ermittelt und der entsprechende Emissionsfaktor für diesen Kraftstoff angewendet wird.
- Streckenbasierte Methode, bei der die Entfernung und die Art der Geschäftsreisen ermittelt und dann der entsprechende Emissionsfaktor für die verwendete Art der Reise angewendet wird. Hinweis: S IMMO verwendet die kraftstoffbasierte Methode für die Fahrzeugflotte von S IMMO und die entfernungsbasierte Methode für die Privatfahrzeuge der Mitarbeiter:innen, die für Geschäftsreisen genutzt werden oder bei denen Informationen über den Kraftstoff fehlen, einschließlich der Emissionen aus dem Transport der Mitarbeiter:innen zwischen ihrem Wohnort und ihrem Arbeitsplatz. Emissionen durch den Arbeitsweg der Mitarbeiter:innen können durch folgende Verkehrsmittel entstehen: Auto, Bus, Bahn, Flugzeug, andere Verkehrsmittel (z. B. U-Bahn, Fahrrad, zu Fuß).

#### Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

Streckenbasierte Methode, bei der Daten von Mitarbeiter:innen zu Pendelmustern (z. B. zurückgelegte Strecke und für den Pendelverkehr verwendetes Verkehrsmittel) mithilfe einer Fragebogenumfrage erhoben werden, die an alle Mitarbeiter:innen ver-

teilt wird. Im nächsten Schritt werden die aus dem Fragebogen gesammelten Daten in Emissionen umgerechnet, indem geeignete Emissionsfaktoren für die verwendeten Verkehrsmittel angewendet werden.

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

#### Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

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

3.11 Dies umfasst den Verkauf von erneuerbarem Strom aus der PV-Anlage an das Stromnetz.

3.13 Umfasst Emissionen aus dem Betrieb von Vermögenswerten, die S IMMO gehören (als Leasinggeber) und im Berichtsjahr an andere Unternehmen vermietet wurden, die nicht bereits in Scope 1 oder Scope 2 enthalten sind.

3.15 Wir berichten anteilige Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus Kapitalbeteiligungen im Berichtsjahr in dieser Kategorie (Investitionen). Anteilige Emissionen aus Kapitalbeteiligungen werden den Investor:innen auf der Grundlage ihres anteiligen Anteils am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens zugerechnet.

(E1-6\_32)

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

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

(E1-9\_14, E1-9\_16, E1-9\_19, E1-9\_21, E1-9\_29)

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

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung
- Risiko der Anpassung, Bewertung und Umsetzung

In Übereinstimmung mit diesen Risiken wurden alle Gebäude mit einem signifikanten Brennstoffverbrauch (definiert als Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup>, einem Gasverbrauch von mehr als 600 MWh im Jahr 2024 und einer Brennstoffintensität von mehr als 50 kWh/m<sup>2</sup>) sowie Gebäude mit mindestens einer roten Flagge in der Klimarisikoanalyse (CRA) als wesentliche Übergangsrisiken eingestuft. Weitere Einzelheiten zur CRA finden Sie unter E1.SBM-3\_01 – 07.

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

(E1-9\_17)

Buchwert der Gebäude nach Energieeffizienzklasse gemäß den Energieausweisen.

| Primärenergie Effizienzklasse | Buchwert EUR Mio. |
|-------------------------------|-------------------|
| A                             | 464,20            |
| B                             | 589,14            |
| C                             | 729,05            |
| D                             | 1.256,35          |
| E                             | 133,10            |
| F                             | 41,35             |
| G                             | 0,50              |
| Keine                         | 323,57            |

(E1-9\_18)

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

Als wesentliche Übergangsrisiken haben wir Folgendes identifiziert:

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung
- Marktreputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Anpassungsbewertung und Umsetzungsrisiko

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

(E1-9\_20, E-9\_21)

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

(E1-9\_22)

Als Primärdaten wurden Rechnungen, automatische Zählerablesungen, manuelle Ablesungen oder von Mieter:innen bereitgestellte Daten betrachtet.

Wenn ein Teil der gemeldeten Daten auf Schätzungen basierte, musste der Anteil der Schätzungen gemeldet werden (bis zu 25 %, bis zu 50 % oder 100 %).

Daraus ergaben sich die folgenden Anteile der Schätzungen:

- Schätzung des Stromverbrauchs: 15 %
- Schätzung des Brennstoffverbrauchs: 21 %
- Schätzung des Heiz- und Kühlbedarfs: 36 %

(E1-9\_23)

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

(E1-9\_41)

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

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

(E1-9\_42)

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

Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel können noch nicht quantifiziert werden. Eine entsprechende Analyse ist für das Geschäftsjahr 2025 geplant.

## ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen

### ESRS 2 Allgemeine Angaben

#### Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

#### Angabepflicht im Zusammenhang mit dem ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

(E3.IRO-1\_01)

Siehe Angaben unter ESRS 2 – IRO 1

#### Managementansatz

|   |   |
|---|---|
| Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen | (7) Wasserentnahme im Immobilienportfolio der S IMMO  |
| Konzepte                                      | Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung<br>Code of Business Ethics and Conduct<br>Risk Management Strategie |
| Ziele   | Reduzierung des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios um 10 % bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019                                      |
| Maßnahmen                                     | Verbesserung der Datenqualität<br>Einsatz von wassersparenden Armaturen   |

(E3.IRO-1\_02)

Da der Großteil unserer Trinkwasserversorgung aus kommunalen Quellen stammt, sind wir auf die Wasserversorgung angewiesen und haben daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die betroffenen Gemeinden.

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

(E3.MDR-P\_01-06)

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

- Gruppenweite Strategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung  
Diese Richtlinie legt die Grundsätze für den Konzern in Bezug auf das Umweltleistungsmanagement fest, das unter anderem darauf abzielt, die Nutzung natürlicher Ressourcen

cen zu optimieren, Trinkwasser zu ersetzen und einzusparen.

■ Code of Business Ethics and Conduct

Diese Richtlinie fasst die proaktive Haltung der Gruppe zum Umweltschutz und ihr Engagement für eine effiziente Nutzung von Ressourcen zusammen, wobei Wasser eine der lebenswichtigen Ressourcen ist.

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

(E3-1\_01 bis E3-1\_06)

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

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

(E3.MDR-A\_01-07, E3.MDR-A\_08, E3.MDR-A\_09-12)

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

(E3-2\_03)

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

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

Mit der Digitalisierung der Verbrauchsdaten, die in den kommenden Jahren implementiert wird, wird der Wasserverbrauch kontinuierlich überwacht, damit Lecks erkannt werden und sichergestellt wird, dass Wasserleitungen in Zukunft regelmäßig

auf Gebrechen überprüft und schnell repariert werden, sodass eine möglichst effiziente Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen gewährleistet ist.

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

### Kennzahlen und Ziele

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

(E3.MDR-T\_01-13, E3-3\_01 bis E3-3\_03)

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

(E3-3\_08)

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

#### E3-4 – Wasserverbrauch

(E3-4\_01 bis E3-4\_12)

Die Gruppe hält keine nennenswerten Wassermengen zurück oder leitet sie in die Gewässer zurück, sodass Wasserentnahme, Wasserverbrauch und Wasserableitung in gleicher Höhe angegeben werden. Die Gruppe weist den kommunalen Wasserverbrauch getrennt von dem vor Ort entnommenen oder aufgefangenen Wasser und der Wasserwiederverwendung aus. Der Wasserverbrauch belief sich auf 822.273 m<sup>3</sup> im Jahr 2024.

## E3-4 Wasserverbrauch

|   | Einheit        | Basisjahr<br>2019 | Insgesamt         |            | Österreich        |            |
|---|----------------|-------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|   |                |                   | 2024              | 2023       | 2024              | 2023       |
| <b>Wasserentnahme insgesamt</b>   | m <sup>3</sup> | 763.881,77        | <b>822.273,77</b> | 721.603,33 | <b>134.848,87</b> | 104.555,05 |
| Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb   | m <sup>3</sup> | 625.783,83        | 563.191,66        | 534.637,27 | 129.279,99        | 100.716,48 |
| Wasserentnahme außerhalb der Organisation   | m <sup>3</sup> | 138.097,94        | 259.082,11        | 186.966,06 | 5.568,88          | 3.838,58   |
| Wasserverbrauch insgesamt   | m <sup>3</sup> | 763.881,77        | 822.273,77        | 721.603,33 | 134.848,87        | 104.555,05 |
| Wasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | 625.783,83        | 563.191,66        | 534.637,27 | 129.279,99        | 100.716,48 |
| Wasserverbrauch außerhalb der Organisation  | m <sup>3</sup> | 138.097,94        | 259.082,11        | 186.966,06 | 5.568,88          | 3.838,58   |
| Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                       | m <sup>3</sup> | N/A               | 149.532,82        | 111.449,86 |                   |            |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb  | m <sup>3</sup> | N/A               | 53.931,69         | 43.808,24  |                   |            |
| Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb der Organisation  | m <sup>3</sup> | N/A               | 95.601,13         | 67.641,62  |                   |            |
| Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko                      | m <sup>3</sup> | N/A               | 149.532,82        | 111.449,86 |                   |            |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb | m <sup>3</sup> | N/A               | 53.931,69         | 43.808,24  |                   |            |
| Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb der Organisation | m <sup>3</sup> | N/A               | 95.601,13         | 67.641,62  |                   |            |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt                                   | m <sup>3</sup> | 0,00              | 4.879,60          | 0,00       | 0,00              | 0,00       |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb                  | m <sup>3</sup> | 0,00              | 4.879,60          | 0,00       | 0,00              | 0,00       |
| Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb der Organisation                  | m <sup>3</sup> | 0,00              | 0,00              | 0,00       | 0,00              | 0,00       |
| Gespeichertes Wasser insgesamt  | m <sup>3</sup> | 0,00              | 4.164,90          | 0,00       | 1.197,50          | 0,00       |
| Im eigenen Betrieb gespeichertes Wasser   | m <sup>3</sup> | 0,00              | 4.164,90          | 0,00       | 1.197,50          | 0,00       |
| Außerhalb der Organisation gelagertes Wasser  | m <sup>3</sup> | 0,00              | 0,00              | 0,00       | 0,00              | 0,00       |
| Änderungen im gespeicherten Wasser  | m <sup>3</sup> | 0,00              | 4.164,90          | 0,00       | 1.197,50          | 0,00       |
| Anteil des Wasserverbrauchs, der aus direkten Messungen stammt                      | %              | N/A               | 47,8              |            | 33,3              |            |

| Wasserverbrauch  | Einheit                        | Basisjahr<br>2019 | Insgesamt       |              | Österreich      |            |
|--|--------------------------------|-------------------|-----------------|--------------|-----------------|------------|
|  |                                |                   | 2024            | 2023         | 2024            | 2023       |
| <b>Gesamtwasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb pro Nettoumsatz</b>                | m <sup>3</sup> /€ m            | 3.630,10          | <b>2.019,44</b> | 2.144,69     | <b>1.442,51</b> | 1.394,79   |
| Nettoumsatz  | € m                            | 210,43            | 407,18          | 336,46       | 93,482          | 74,961     |
| Gesamtwasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb pro Gesamt-Referenz-Brutto-Mietfläche | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,66              | 0,38            | 0,39         | 0,52            | 0,51       |
| Gesamt-Referenz-Brutto-Mietfläche  | m <sup>2</sup>                 | 947.547,53        | 1.464.202,45    | 1.369.268,20 | 248.833,21      | 198.509,47 |

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

siehe Erläuterung für E1-5

**Wasserverbrauch**

siehe Erläuterung für E1-5

**Normalisierung**

siehe Erläuterung für E1-5

## (E3-4\_06)

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



## ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

### ESRS 2 Allgemeine Angaben

#### Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

#### Angabepflicht im Zusammenhang mit dem ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Siehe ESRS 2 IRO-1  
(E5.MDR-P\_01-06 -14, E5-3\_06\_24)

#### Managementansatz

|   |   |
|---|---|
| Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen | (8) Abfallerzeugung   |
| Konzepte                                      | Code of Business Ethics and Conduct<br>Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung<br>Risk Management Strategie     |
| Ziele   | Beseitigung von Abfällen, die auf Deponien entsorgt werden, wo immer dies möglich ist, Recyclingquote von 55 % bis Ende 2025 und 60 % bis Ende 2030 |
| Maßnahmen                                     | Verbesserung der Datenqualität<br>Analyse von Abfallströmen<br>Förderung der Abfallvermeidung<br>Nachhaltige Mietverträge                           |

(E5.IRO-1\_01- 11a, b, E5-5\_12-38, a,b)

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

Recyclingquoten und vor allem die Vermeidung des Abfallaufkommens gemindert werden. Die S IMMO hat die vorherrschende Herausforderung in der Reduzierung von gemischten Abfällen identifiziert und ihre Ziele in diesem Bereich entsprechend festgelegt.

#### E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

(E5-1\_03\_AR 9 a und b, E5-3\_13-27)

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

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

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

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

(E5.MDR-T\_01-12, E5.MDR-T\_01-13, 23, E5-3\_09- 25)

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

- Einführung einer neuen Kategorie gefährlicher recycelbarer Abfälle im Jahr 2024, um diese Art von Abfall ordnungsgemäß zu behandeln.
- Im Laufe der Zeit haben wir - hauptsächlich in Einkaufszentren in der Tschechischen Republik - Abfallströme mithilfe von Abfallscans analysiert, um kritische Abfallströme zu identifizieren und effizientere, maßgeschneiderte Abfallmanagementstrategien zu entwickeln.
- Förderung der Abfallvermeidung durch ständig aktualisierte Bildungs- und Sensibilisierungsprogramme.
- Eine allmähliche Zunahme der Anzahl nachhaltiger Mietverträge, hauptsächlich mit Großmieter:innen, die Klauseln enthalten, die zu Abfallreduzierungspraktiken anregen

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

### Kennzahlen und Ziele

(E5-3\_06, 07,09, 13, E5-5\_12,13,14)

Im Rahmen ihrer Strategie für Umwelt, Soziales und Governance (ESG) hat sich die Gruppe das Ziel gesetzt (im Einklang mit den EU-Zielen), Abfälle, die auf Deponien verbracht werden, soweit möglich zu beseitigen, und beabsichtigt, bis Ende 2025 eine Recyclingquote von 55 % zu erreichen (Steigerung auf 60 % bis 2030). Wir stellen auch sicher, dass unsere Verpflichtungen transparent kommuniziert werden und öffentlich zugänglich sind. Unsere etablierten Prozesse sind fest in den Funktionen verwurzelt, die die alltägliche Verantwortung für die Einhaltung unserer Richtlinien tragen. Im Jahr 2024 beträgt die Abfallrecyclingquote im gesamten Portfolio 41,71 %.

Abfallströme sind abhängig vom jeweiligen Segment unseres Portfolios. Die wichtigsten Abfallströme unter den wiederverwertbaren Materialien sind Papier und Kunststoff. Diese Materialien werden auf Grund der Dokumentation und anderer betrieblicher Aktivitäten in größeren Mengen erzeugt, jedoch findet mit der Einführung der elektronischen Dokumentation, die kein gedrucktes Gegenstück erfordert, ein allmählicher Rückgang ihrer Produktion statt. Dagegen herrschen in Bereichen wie Gastgewerbe biologische Abfälle wie Lebensmittelabfälle und organische Stoffe vor. Der primäre nicht recycelbare Abfallstrom in den verschiedenen Segmenten besteht aus gemischten Siedlungsabfällen. Diese Kategorie umfasst eine Vielzahl von Materialien, die nicht ohne Weiteres für Recyclingzwecke trennbar sind, einschließlich kontaminierte Verpackungen, bestimmte Kunststoffarten und verschiedene Verbundmaterialien. Ge-

mischte Siedlungsabfälle sind in allen Bereichen deutlich vorherrschend, was sie zu einem entscheidenden Faktor unserer Abfallbewirtschaftungsstrategien macht. Dementsprechend konzentrieren sich unsere Initiativen in erster Linie auf das Management und die Verringerung dieser Abfallkategorie, um ihre Umweltauswirkungen zu mindern.

E5-5\_17

## E5-5 Ressourcenabflüsse – Abfälle

|   | Einheit | Gesamt           |                  | Österreich      |                 |
|---|---------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
|   |         | 2024             | 2023             | 2024            | 2023            |
| <b>Gesamtabfallaufkommen</b>  | t       | <b>11.767,53</b> | 11.127,80        | <b>1.689,50</b> | 1.520,52        |
| <b>Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall</b>                          | t       | <b>458,01</b>    | <b>171,69</b>    | <b>253,00</b>   | <b>89,39</b>    |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfälle</b>             | t       | <b>38,32</b>     |                  |                 |                 |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       | N/A              | N/A              | N/A             | N/A             |
| Recycling   | t       | 38,32            |                  |                 |                 |
| Sonstige Verwertungsverfahren                                       | t       | N/A              | N/A              | N/A             | N/A             |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall</b>              | t       | <b>419,69</b>    | <b>171,69</b>    | <b>253,00</b>   | <b>89,39</b>    |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       | N/A              | N/A              | N/A             | N/A             |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       | N/A              | N/A              | N/A             | N/A             |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       | N/A              | N/A              | N/A             | N/A             |
| Deponierung   | t       | N/A              | N/A              | N/A             | N/A             |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       | N/A              | N/A              | N/A             | N/A             |
| <b>Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall</b>                          | t       |                  |                  |                 |                 |
| <b>Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall</b>                    | t       | <b>11.309,52</b> | <b>10.956,12</b> | <b>1.436,50</b> | <b>1.431,13</b> |
| <b>Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>4.908,46</b>  | <b>5.173,04</b>  | <b>1.097,03</b> | <b>1.274,25</b> |
| Vorbereitung zur Wiederverwendung                                   | t       | 206,22           | 18,46            |                 |                 |
| Recycling   | t       | 4.702,24         | 5.154,58         | 1.097,03        | 1.274,25        |
| Sonstige Verwertungsverfahren                                       | t       |                  |                  |                 |                 |
| <b>Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall</b>        | t       | <b>6.401,06</b>  | <b>5.783,07</b>  | <b>339,47</b>   | <b>156,88</b>   |
| Gesamtaufkommen Verbrennung   | t       | 1.632,69         | 1.165,13         | 291,06          | 95,34           |
| Verbrennung mit Energierückgewinnung                                | t       | 1.424,87         | 1.143,02         | 291,06          | 95,34           |
| Verbrennung ohne Energierückgewinnung                               | t       | 207,82           | 22,11            |                 |                 |
| Deponierung   | t       | 4.738,50         | 4.588,04         | 48,41           | 60,74           |
| Sonstige Arten der Beseitigung                                      | t       | 29,88            | 29,90            |                 | 0,79            |
| <b>Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall</b>                      | t       | <b>6.859,07</b>  | <b>5.954,76</b>  | <b>592,47</b>   | <b>246,27</b>   |
| <b>Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen</b> | %       | <b>58,3</b>      | <b>53,5</b>      | <b>35,1</b>     | <b>16,2</b>     |

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

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

**Abfallaufkommen**

Die Abfalldaten werden auf der Grundlage der Rechnungen der jeweiligen Abfallentsorgungsunternehmen offengelegt. Wenn für einzelne Immobilien keine Daten verfügbar waren, wurden sie durch vergleichbare Zahlen ergänzt, die anhand länder- und vermögensspezifischer Ist-Daten berechnet oder geschätzt wurden. Wenn für das gesamte Jahr 2024 keine Daten verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2023 verwendet. Der Abfall, der durch im Laufe des Jahres erworbene oder verkaufte Gebäude anfiel, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

**Normalisierung**

Siehe Erklärung für E1-5

|  | Deutschland     |                 | Ungarn          |                 | Tschechien      |               | Rumänien        |                 | Slowakei        |                 | Kroatien      |               |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
|  | 2024            | 2023            | 2024            | 2023            | 2024            | 2023          | 2024            | 2023            | 2024            | 2023            | 2024          | 2023          |
|  | <b>1.413,02</b> | 2.539,95        | <b>1.809,35</b> | 2.317,07        | <b>2.642,07</b> | 266,50        | <b>2.808,30</b> | 2.813,42        | <b>1.119,66</b> | 1.137,60        | <b>285,63</b> | 532,76        |
|  |                 |                 | <b>90,06</b>    | <b>74,65</b>    | <b>114,06</b>   | <b>7,00</b>   |                 |                 | <b>0,89</b>     | <b>0,65</b>     |               |               |
|  |                 |                 | <b>38,32</b>    |                 |                 |               |                 |                 |                 |                 |               |               |
|  | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A           |
|  |                 |                 | 38,32           |                 |                 |               |                 |                 |                 |                 |               |               |
|  | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A           |
|  |                 |                 | <b>51,74</b>    | <b>74,65</b>    | <b>114,06</b>   | <b>7,00</b>   |                 |                 | <b>0,89</b>     | <b>0,65</b>     |               |               |
|  | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A           |
|  | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A           |
|  | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A           |
|  | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A           |
|  | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A             | N/A             | N/A             | N/A             | N/A           | N/A           |
|  | <b>1.413,02</b> | <b>2.539,95</b> | <b>1.719,29</b> | <b>2.242,42</b> | <b>2.528,00</b> | <b>259,50</b> | <b>2.808,30</b> | <b>2.813,42</b> | <b>1.118,78</b> | <b>1.136,95</b> | <b>285,63</b> | <b>532,76</b> |
|  | <b>1.372,34</b> | <b>2.467,07</b> | <b>453,50</b>   | <b>200,22</b>   | <b>875,80</b>   | <b>94,02</b>  | <b>900,29</b>   | <b>850,22</b>   | <b>120,55</b>   | <b>122,88</b>   | <b>88,94</b>  | <b>164,37</b> |
|  |                 |                 | 6,76            | 17,07           | 199,46          | 1,39          |                 |                 |                 |                 |               |               |
|  | 1.372,34        | 2.467,07        | 446,74          | 183,15          | 676,34          | 92,63         | 900,29          | 850,22          | 120,55          | 122,88          | 88,94         | 164,37        |
|  | <b>40,68</b>    | <b>72,87</b>    | <b>1.265,79</b> | <b>2.042,20</b> | <b>1.652,20</b> | <b>165,48</b> | <b>1.908,01</b> | <b>1.963,20</b> | <b>998,23</b>   | <b>1.014,06</b> | <b>196,69</b> | <b>368,38</b> |
|  |                 |                 | 715,15          | 876,93          | 469,49          | 36,86         |                 |                 | 157,00          | 156,00          |               |               |
|  |                 |                 | 715,15          | 876,93          | 261,67          | 14,74         |                 |                 | 157,00          | 156,00          |               |               |
|  |                 |                 |                 |                 | 207,82          | 22,11         |                 |                 |                 |                 |               |               |
|  | 40,68           | 72,87           | 539,09          | 1.161,40        | 1.182,38        | 128,39        | 1.908,01        | 1.963,20        | 823,25          | 833,04          | 196,69        | 368,38        |
|  |                 |                 | 11,56           | 3,87            | 0,34            | 0,23          |                 |                 | 17,98           | 25,02           |               |               |
|  | <b>40,68</b>    | <b>72,87</b>    | <b>1.355,84</b> | <b>2.116,85</b> | <b>1.766,27</b> | <b>172,48</b> | <b>1.908,01</b> | <b>1.963,20</b> | <b>999,11</b>   | <b>1.014,71</b> | <b>196,69</b> | <b>368,38</b> |
|  | <b>2,9</b>      | <b>2,9</b>      | <b>74,9</b>     | <b>91,4</b>     | <b>66,9</b>     | <b>64,7</b>   | <b>67,9</b>     | <b>69,8</b>     | <b>89,2</b>     | <b>89,2</b>     | <b>68,9</b>   | <b>69,1</b>   |

(E5-5\_17)

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

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

## Soziale Informationen

### ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

### ESRS 2 Allgemeine Angaben

#### Strategie

#### Angabepflicht in Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Siehe Informationen unter ESRS 2 SBM-3

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

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

Motivierte und gut ausgebildete Mitarbeiter:innen sind der Schlüssel zum Erfolg für unsere Strategie und unser Geschäftsmodell. Es sind unsere Mitarbeiter:innen, die die Strategie umsetzen, nach Innovationen suchen und neue Ideen entwickeln. Ihre Fähigkeiten, ihre Motivation und ihr Engagement wirken sich direkt auf die Produktivität, die Qualität und die Gesamtleistung des Unternehmens aus. Die S IMMO ist bestrebt, für ihre Mitarbeiter:innen einen Rahmen zu schaffen, in dem sie ihr Potenzial, ihre Stärken und ihre Kompetenzen bestmöglich entwickeln können.

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

Der Bericht der S IMMO umfasst alle Mitarbeiter:innen, auf die die Gruppe direkten Einfluss ausübt, sowie Hotelmitarbeiter:innen, auf die die Gruppe keinen direkten Einfluss hat (obwohl die Gruppe mit diesen Mitarbeiter:innen einen Arbeitsvertrag hat). Dies betrifft 566 Mitarbeiter:innen in Österreich und Ungarn. Sie wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse und dem Management wesentlicher IROs berücksichtigt, wobei zu beachten ist, dass nur sehr begrenzte Informationen verfügbar sind sowie das Hotelmanagement dem S IMMO Management nicht weisungsgebunden ist. Die Mitarbeiter:innen der beiden Hotels unterscheiden sich von den anderen Mitarbeiter:innen dadurch, dass die S IMMO keine Verantwortung für das Personalmanagement (Auswahl, Richtlinien, Zielvereinbarungen usw.) trägt. Die Mitarbeiter:innen der Hotels sind in allen quantitativen Datenpunkten enthalten, fallen jedoch nicht unter die beschriebenen Prozesse, Richtlinien und Arbeitsanweisungen. Die eigenen Mitarbeiter:innen der S IMMO setzen sich aus Mitarbeiter:innen zusammen, die entweder bei der S IMMO AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften angestellt sind, sowie aus Leiharbeitskräften. Die Mehrheit der Leiharbeitskräfte ist dem Budapest Marriott Hotel zuzuordnen und umfasst Mitarbeiter:innen, die von Drittunternehmen zur Abdeckung saisonaler Spitzen zur Verfügung gestellt werden.

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

Professionelle und persönliche Weiterbildungsmöglichkeiten und die Förderung von Diversität hatten bereits eine wesentliche positive Auswirkung. Diese Auswirkungen beziehen sich auf den eigenen Betrieb, unabhängig von Land oder Segment.

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

#### Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

##### Managementansatz

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Auswirkungen, Risiken und Chancen | (9) Geringere Produktivität und steigende Fluktuation (mögliche negative Auswirkung)                 |
|                                   | (10) psychische Gesundheit (mögliche negative Auswirkung)  |
|                                   | (11) Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen (mögliche negative Auswirkung)                    |
|                                   | (12) Geschlechterungleichheit (tatsächliche negative Auswirkung)                                     |
|                                   | (13) Gesteigerte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter:innen (tatsächliche positive Auswirkung) |
|                                   | (14) Förderung von Kreativität und Innovation (tatsächliche positive Auswirkung)                     |
| Konzepte                          | Code of Business Ethics and Conduct  |
|                                   | Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen                                 |
|                                   | Guideline on Education and Further Training  |
|                                   | Organisational Policy Human Rights   |
|                                   | Risk Management Strategie  |
| Ziele                             | Mindestanteil von 33 % weiblichen Führungskräften  |
|                                   | Mindestens acht Stunden Fortbildung pro Mitarbeiter:innen pro Jahr                                   |
|                                   | Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit  |
| Maßnahmen                         | Mitarbeitergespräch  |
|                                   | Individuelles Coaching   |
|                                   | Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit   |
|                                   | Analyse des geschlechtsspezifischen Verdienstgefälles  |
|                                   | Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitarbeitsmodelle  |
|                                   | Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten  |

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

### (S1.MDR-P 01-06)

Die Konzepte, die sich mit den wesentlichen Auswirkungen auf unsere eigenen Arbeitskräfte befassen, sind oben aufgeführt. Weitere Einzelheiten finden Sie in der Übersicht zu Konzepten unter ESRS 2 MDR-P.

Alle Richtlinien und Leitlinien gelten für die eigenen Mitarbeiter:innen der Gruppe mit Ausnahme der Hotelmitarbeiter:innen und werden vom Vorstand der Gruppe genehmigt, der für die regelmäßige Überprüfung ihrer Gültigkeit verantwortlich ist.

Die Mitarbeiter:innen der S IMMO AG in Wien verfügen über einen Betriebsrat. Dieser vertritt die Interessen der Mitarbeiter:innen gegenüber dem Arbeitgeber.

Interne Konzepte und Leitlinien werden den Mitarbeiter:innen über das Intranet zur Verfügung gestellt.

### (S1-1\_01 bis S1-1\_08)

Die „Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen“ wurde 2024 bei CPI Europe neu eingeführt und Anfang 2025 von der S IMMO übernommen. Sie deckt alle wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit den eigenen Arbeitskräften der S IMMO ab. Diese Richtlinie bietet somit in Verbindung und in Übereinstimmung mit dem „Code of Business Ethics and Conduct“ der Gruppe Leitprinzipien für den Umgang mit der eigenen Belegschaft und Bewerber:innen sowie für andere Themen, die für Mitarbeiter:innen relevant sind. Sie definiert die Standards für das Arbeitsumfeld und die Beziehungen, einschließlich des Bekenntnisses zu Menschenrechten und Vereinigungsfreiheit. Die Richtlinie deckt folgende wesentliche Auswirkungen ab:

- Diversität und Gleichbehandlung für alle
- Förderung von Kreativität und Innovation
- Geschlechtergleichheit
- Psychische Gesundheit
- Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen

Die „Guideline on Education and Further Training“ legt den Ansatz der S IMMO für gut ausgebildete und erfahrene Mitarbeiter:innen fest. Die darin beschriebenen Maßnahmen sollen die Leistung und Produktivität der Mitarbeiter:innen steigern und einen möglichen Produktivitätsrückgang verhindern.

Die Verpflichtung zur Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN), den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, der UN-Konvention über die Rechte des Kindes, der UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau, den grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), den

Richtlinien für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) und den zehn Grundsätzen des UN Global Compact (UNGC) sind im „Code of Business Ethics and Conduct“ (Verhaltenskodex für Geschäftsethik und -verhalten) festgelegt. Der „Code of Business Conduct and Ethics“ gilt einheitlich für die gesamte CPI Gruppe. Alle nachfolgenden Richtlinien und Leitlinien entsprechen den oben genannten Standards.

Die Einhaltung der Menschenrechte, einschließlich der Arbeitsrechte, wird durch den Prozess der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht sichergestellt, der regelmäßig durchgeführt wird.

Die Zusammenarbeit mit der eigenen Belegschaft erfolgt in der Regel über den Betriebsrat, wie in S1-2 beschrieben wird.

Die S IMMO unterliegt zahlreichen Gesetzen, Vorschriften und Standards. Alle Geschäftstransaktionen und -prozesse müssen daher so durchgeführt werden, dass sie stets den geltenden Gesetzen, Vorschriften, Branchenstandards und anerkannten Verfahren in den Ländern entsprechen, in denen wir unsere Geschäftstätigkeiten ausüben, sowohl formal als auch inhaltlich, und dabei stets die lokalen gesellschaftlichen Normen einhalten. Der Prozess der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht, der 2024 von CPI Europe für die S IMMO durchgeführt wurde, hat kein wesentliches Risiko für Menschenhandel, Zwangsarbeit oder Pflichtarbeit und Kinderarbeit innerhalb der eigenen Belegschaft festgestellt. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der hohen Governance-Standards, die in der Gruppe gelten, wurde es nicht für erforderlich erachtet, diese Themen in den jeweiligen Richtlinien ausdrücklich zu erwähnen.

Wir setzen uns für die Schaffung eines inklusiven Arbeitsumfelds in der Gruppe ein, das von Offenheit und gegenseitigem Respekt geprägt ist und in dem sich alle Mitarbeiter:innen geschätzt und gehört fühlen.

Die Beseitigung von Diskriminierung, die Förderung von Chancengleichheit und andere Möglichkeiten zur Förderung von Vielfalt und Inklusion sind integraler Bestandteil der Richtlinie „Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen“. Diese Richtlinie befasst sich mit allen Diskriminierungsgründen aufgrund von Rasse und ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, sexueller Orientierung, Geschlechtsidentität, Behinderung, Alter, Religion, politischer Meinung, nationaler Abstammung oder sozialer Herkunft oder anderen Formen der Diskriminierung, die unter die EU-Verordnung und das nationale Recht fallen. Die gesamte Belegschaft muss fair und gleichberechtigt eingestellt, aus- und weitergebildet und behandelt werden, und zwar ausschließlich auf der Grundlage von Merkmalen, die mit der von ihnen ausgeübten Tätigkeit in Zusammenhang stehen, wie z. B. ihr Talent, ihre Fähigkeiten, ihre Erfahrung und ihr Potenzial. Alle Unternehmen der Gruppe sind verpflichtet, ihre Personal- und Beschäftigungsrichtlinien einer

regelmäßigen Bewertung zu unterziehen, um zu prüfen, wie sie sich auf schutzbedürftige Gruppen auswirken, und um festzustellen, ob ihre Richtlinien dazu beitragen, Chancengleichheit für all diese Gruppen zu erreichen, oder ob sie sich nachteilig auswirken.

(S1-1\_09)

Die Unfallverhütung ist in der „Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen“ und im Arbeitsunfall- und Präventionsmanagementsystem verankert, das gemäß der österreichischen Gesetzgebung umgesetzt wird. Die Einhaltung wird regelmäßig überwacht und evaluiert. Mindestens einmal jährlich werden an den eigenen Bürostandorten der S IMMO Arbeitsschutzbegehungen durch die Sicherheitsfachkraft, den Betriebsarzt, den Betriebsrat und die Personalabteilung durchgeführt. Dabei werden die Risiken für die Arbeitssicherheit evaluiert und die Einhaltung der gesetzlichen Arbeits- und Sicherheitsvorschriften überprüft. Die S IMMO hat eine speziell ausgebildete Mitarbeiterin, die sich als Sicherheitsbeauftragte um auftretende Probleme kümmert.

## **S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen**

(S1-2\_01 bis S1-2\_08)

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

Die Kommunikation mit dem Vorstand erfolgt über den von der Belegschaft gewählten Betriebsrat. Die Vertreter des Betriebsrats sind für die direkte Kommunikation mit dem Unternehmen verantwortlich. Dennoch steht es dem Unternehmen frei, auch darüber hinaus Feedback von der Belegschaft einzuholen.

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

Der Vorstand der S IMMO AG ist als höchste Instanz verantwortlich für den Dialog mit der Belegschaft. Die endgültige Entscheidung in Personalfragen liegt ebenfalls beim Vorstand des Unternehmens.

Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und dem Betriebsrat ist im österreichischen Arbeitsverfassungsgesetz geregelt. Dieses Gesetz basiert auf der Europäischen Menschenrechtskonvention, die in Österreich im Verfassungsrang veran-

kert ist. Durch die institutionalisierte Befragung der Mitarbeiter:innen und den Austausch mit den Betriebsrät:innen erhält der Vorstand Einblick in die Sichtweise der Mitarbeiter:innen in Bezug auf das Handeln der Gruppe. Die Betriebsrät:innen haben die Aufgabe, die Ansichten der Arbeitnehmer:innen an den Vorstand heranzutragen, und sind aus diesem Grund in besonderem Maße vor Kündigungen geschützt.

Der Betriebsrat sammelt Rückmeldungen der Mitarbeiter:innen zu den Aktivitäten der Gruppe und leitet diese an die Geschäftsführung weiter. Darüber hinaus ist es Aufgabe des Betriebsrats, Vereinbarungen für die Belegschaft zu treffen. Diese Vereinbarungen haben rechtsverbindlichen Charakter. In der Vergangenheit haben der Vorstand und der Betriebsrat bereits mehrere Vereinbarungen getroffen, die auch die Position der Mitarbeiter:innen über das geltende Arbeitsrecht hinaus verbessern.

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

## **S1-3 — Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können**

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

Das Ziel der CPI Group ist es, präventiv zu handeln und durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf die eigene Belegschaft zu vermeiden. Aus diesem Grund führt CPI Europe regelmäßig eine menschenrechtliche Sorgfaltsprüfung sowie eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durch und ergreift entsprechende Maßnahmen. Diese Aktivitäten umfassen auch S IMMO.

Missstände oder Bedenken können entweder direkt an den Compliance Officer oder den Leiter der Internen Revision oder über ein externes Whistleblower-System (EQS Integrity Line) gemeldet werden. Der Compliance Officer dient als unabhängige und vertrauliche Anlaufstelle und steht den Mitarbeiter:innen jederzeit für Fragen zur Verfügung. In beiden Fällen ist die Anonymität der meldenden Person gewährleistet. Physische Whistleblowing-Meldungen müssen vom Compliance Officer manuell über das Whistleblowing-System erfasst werden, bevor weitere Schritte unternommen werden, um die korrekte Bearbeitung der Whistleblowing-Meldung zu dokumentieren. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten strikt einzuhalten. Die Bearbeitung von Whistleblowing-Meldungen ist im Whistleblowing-System zu dokumentieren. Jede Meldung wird vom Compliance Officer – im Falle der Zuständigkeit der Personalabteilung vom Compliance Officer zusammen mit der Personalabteilung – zeitnah bearbeitet. Sobald

eine Meldung eingeht, muss der Compliance Officer den Vorstand unverzüglich über den Erhalt der Whistleblowing-Meldung und den Sachverhalt informieren. Nach Abschluss der Untersuchung muss der Compliance Officer dem Vorstand einen Bericht vorlegen, der Vorschläge für Abhilfemaßnahmen enthält. Diese werden unter Berücksichtigung der individuellen Umstände erstellt und müssen vom Vorstand genehmigt werden. Bei Bedarf wird eine Überprüfung durchgeführt.

In der jährlichen verpflichtenden Compliance-Schulung wird auch auf die Existenz von Beschwerdemechanismen für die eigene Belegschaft eingegangen. Das Whistleblower-System wird im „Code of Business Ethics and Conduct“ und in anderen relevanten Richtlinien erwähnt. Es ist für alle auf der Website des Unternehmens verfügbar. Das Vertrauen der eigenen Belegschaft in Prozesse und Strukturen wird Teil der nächsten Mitarbeiterbefragung sein, die für 2025 geplant ist.

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

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

(S1.MDR-A 01\_12)

Im Jahr 2024 wurden folgende zentrale Maßnahmen durchgeführt:

- Mitarbeitergespräch
- Individuelles Coaching
- Analyse des geschlechtsspezifischen Verdienstgefälles
- Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitmodelle
- Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten

Sie galten für die eigenen Mitarbeiter:innen der S IMMO (exklusive Hotelmitarbeiter:innen) und wurden während des gesamten Berichtszeitraums regelmäßig durchgeführt und werden auch im nächsten Geschäftsjahr fortgesetzt.

(S1-4\_01 bis S1-4\_09)

Zu unseren Prioritäten gehören die Stärkung unserer Attraktivität als Arbeitgeber, die Unterstützung des Wachstums und der Zufriedenheit unserer Belegschaft, die Förderung der sozialen Verantwortung sowie der Einsatz für Vielfalt und Chancengleichheit. Daraus abgeleitet wurden im Geschäftsjahr 2024 verschiedene Maßnahmen zur Erreichung der Richtlinienmaßnahmen und -ziele durchgeführt.

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

Das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle wurde im Geschäftsjahr 2023 erstmals berichtet. Es wird regelmäßig analysiert und eine weitere Angleichung wird angestrebt.

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

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

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

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

#### **Kennzahlen und Ziele**

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

(S1.MDR-T 01\_13)

In Bezug auf die eigene Belegschaft wurden folgende Ziele festgelegt:

#### Anteil weiblicher Führungskräfte von mindestens 33 %

Dieses Ziel trägt zur Gleichstellung der Geschlechter bei. Der Anteil weiblicher Führungskräfte wird als prozentuales Verhältnis der weiblichen Führungskräfte zur Gesamtzahl der Führungskräfte am Ende jedes Berichtszeitraums gemessen. Die Kennzahl umfasst die eigenen Mitarbeiter:innen (ohne Fremdarbeitskräfte) und gilt für jedes Berichtsjahr. Im Berichtszeitraum betrug der Anteil weiblicher Führungskräfte bei der S IMMO 44,6 %. Dieses Ziel wurde somit im Berichtszeitraum erreicht.

#### Abschluss von mindestens acht Schulungsstunden pro Mitarbeiter:in und Jahr

Dieses Ziel fördert die Leistungsfähigkeit und Produktivität der Mitarbeiter:innen, unterstützt Kreativität und Innovation und wirkt einem möglichen Produktivitätsrückgang entgegen. Die

Kennzahl errechnet sich aus der Gesamtzahl der von den Mitarbeiter:innen bis zum Ende des Berichtszeitraums absolvierten Weiterbildungsstunden geteilt durch die Anzahl der Mitarbeiter:innen zum Ende des Berichtszeitraums. Im Berichtsjahr 2024 absolvierten die Mitarbeiter:innen der S IMMO durchschnittlich 15,7 Weiterbildungsstunden pro Person. Damit wurde dieses Ziel für den Berichtszeitraum erreicht.

Beide Ziele gelten für den Berichtszeitraum und sind wiederkehrend.

(S1-5\_01 bis S1-5\_03)

Die Ziele wurden im Rahmen der Harmonisierung der ESG-Strategien der CPI Property Group, CPI Europe und S IMMO AG im Jahr 2023 in einer gruppenweiten ESG-Arbeitsgruppe festgelegt.

### S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer:innen des Unternehmens

(S1-6\_01 bis S1-6\_06)

#### Gesamtzahl der Beschäftigten nach Geschlecht <sup>1</sup>

|                                     | 2024       |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b> | <b>643</b> |
| davon weiblich                      | 320        |
| davon männlich                      | 323        |
| davon andere                        | 0          |
| davon keine Angabe                  | 0          |

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

#### Gesamtzahl der Beschäftigten nach Land <sup>1</sup>

|                                     | 2024       |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b> | <b>643</b> |
| davon Österreich                    | 301        |
| davon Deutschland                   | 47         |
| davon Ungarn                        | 294        |
| davon Kroatien                      | 1          |

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

#### Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Geschlecht <sup>1,2</sup>

|   | 2024       |            |            |
|---|------------|------------|------------|
|   | Gesamt     | Weiblich   | Männlich   |
| <b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>           | <b>643</b> | <b>320</b> | <b>323</b> |
| <b>Aufschlüsselung nach Vertragsart</b>       |            |            |            |
| davon permanent                               | 616        | 312        | 304        |
| davon temporär                                | 27         | 8          | 19         |
| <b>Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart</b> |            |            |            |
| davon ohne garantierte Stunden                | 0          | 0          | 0          |
| davon Vollzeit                                | 574        | 271        | 303        |
| davon Teilzeit                                | 69         | 49         | 20         |

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

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

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Land <sup>1</sup>

|   | 2024       |            |             |            |          |
|---|------------|------------|-------------|------------|----------|
|   | Gesamt     | Österreich | Deutschland | Ungarn     | Kroatien |
| <b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>           | <b>643</b> | <b>301</b> | <b>47</b>   | <b>294</b> | <b>1</b> |
| <b>Aufschlüsselung nach Vertragsart</b>       |            |            |             |            |          |
| davon permanent                               | 616        | 299        | 41          | 275        | 1        |
| davon temporär                                | 27         | 2          | 6           | 19         | 0        |
| <b>Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart</b> |            |            |             |            |          |
| davon ohne garantierte Stunden                | 0          | 0          | 0           | 0          | 0        |
| davon Vollzeit                                | 574        | 257        | 40          | 276        | 1        |
| davon Teilzeit                                | 69         | 44         | 7           | 18         | 0        |

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

(S1-6\_11, S1-6\_12)

Neue Mitarbeiter:innen und Mitarbeiterfluktuation<sup>1</sup>

|   | 2024                   |                                |            |                                    |
|---|------------------------|--------------------------------|------------|------------------------------------|
|   | Neue Mitarbeiter:innen | Rate für Neueinstellungen in % | Abgänge    | Fluktuationsrate in % <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtzahl</b>                         | <b>262</b>             | <b>40.7</b>                    | <b>285</b> | <b>36,6</b>                        |
| <b>Aufschlüsselung nach Geschlecht</b>    |                        |                                |            |                                    |
| davon weiblich                            | 136                    | 42.5                           | 155        | 39,2                               |
| davon männlich                            | 126                    | 39.0                           | 130        | 34,0                               |
| <b>Aufschlüsselung nach Altersgruppen</b> |                        |                                |            |                                    |
| davon unter 30 Jahre alt                  | 170                    | 76.9                           | 160        | 72,4                               |
| davon 30-50 Jahre alt                     | 81                     | 29.8                           | 94         | 34,6                               |
| davon über 50 Jahre alt                   | 11                     | 7.3                            | 31         | 20,7                               |
| <b>Aufschlüsselung nach Land</b>          |                        |                                |            |                                    |
| davon Österreich                          | 141                    | 46.8                           | 157        | 35,5                               |
| davon Deutschland                         | 11                     | 23.4                           | 34         | 60,1                               |
| davon Ungarn                              | 110                    | 37.4                           | 93         | 33,5                               |
| davon Kroatien                            | 0                      | 0.0                            | 1          | -                                  |

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

<sup>2</sup> Die Fluktuationsrate wird nach der Formel der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) berechnet und unterscheidet nicht nach freiwilligen und unfreiwilligen Abgängen (Abgänge/durchschnittlicher Personalbestand der Periode). Mitarbeiter:innen, die im Jahr 2024 zur CPI Europe bzw. zur CPI Property Group gewechselt sind, werden bei der Berechnung der Fluktuationsrate nicht berücksichtigt.

(S1-6\_16)

Die hohe Fluktuationsrate ist auf Austritte zurückzuführen, die auf Grund der neuen Struktur und der Synergien innerhalb der CPI-Gruppe nicht ersetzt wurden, sowie auf saisonale Schwankungen im Hotelgeschäft.

(S1-6\_17)

Die Anzahl der Mitarbeiter:innen nach UGB beträgt insgesamt 643 Personen.

## S1-7 – Merkmale der Leiharbeitskräfte des Unternehmens

(S1-7\_01 bis S1-7\_03)

### Merkmale von Leiharbeitskräften in der eigenen Belegschaft<sup>1</sup>

|  | 2024      |
|--|-----------|
| <b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>  | <b>92</b> |
| davon Selbstständige   | 4         |
| davon Personen, die von Unternehmen bereitgestellt werden, die hauptsächlich „Beschäftigungstätigkeiten“ nachgehen | 88        |

<sup>1</sup> Personenanzahl zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

(S1-7\_06 bis S1-7\_10)

### Angewandte Methodik

Alle Zahlen werden als Personenanzahl zum 31.12.2024 angegeben.

Die Mehrheit der Leiharbeitskräfte entfällt auf das Budapest Marriott Hotel, das Personal von Drittanbieter:innen anstellt, um saisonale Spitzen abzudecken.

## S1-9 – Diversitätskennzahlen

(S1-9\_01 bis S1-9\_05)

### Mitarbeiterdiversität

|   | 2024                |             |
|---|---------------------|-------------|
|   | Anzahl der Personen | Anzahl in % |
| <b>Top-Management</b>   | <b>18</b>           | <b>2.8</b>  |
| <b>Nach Geschlecht</b>  |                     |             |
| davon weiblich  | 7                   | 38.9        |
| davon männlich  | 11                  | 61.1        |
| <b>Nach Altersgruppe</b>  |                     |             |
| davon unter 30 Jahre alt  | 0                   | 0.0         |
| davon 30-50 Jahre alt   | 10                  | 55.6        |
| davon über 50 Jahre alt   | 8                   | 44.4        |
| <b>Mitarbeiter:innen gesamt</b>   | <b>643</b>          |             |
| <b>Nach Geschlecht</b>  |                     |             |
| davon weiblich  | 320                 | 49.8        |
| davon männlich  | 323                 | 50.2        |
| <b>Nach Altersgruppe</b>  |                     |             |
| davon unter 30 Jahre alt  | 221                 | 34.4        |
| davon 30-50 Jahre alt   | 272                 | 42.3        |
| davon über 50 Jahre alt   | 150                 | 23.3        |
| <b>Anteil der Top-Manager:innen an der Gesamtzahl der Mitarbeiter:innen</b> |                     | <b>2.8</b>  |

(S1-9\_06)

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

## S1-13 – Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

(S1-13\_01 bis S1-13\_07)

### Schulungsstunden<sup>1</sup>

|   | 2024              |                              |
|---|-------------------|------------------------------|
|   | Stunden<br>gesamt | Stunden je<br>Mitarbeiter:in |
| <b>Anzahl Schulungsstunden</b>          | <b>12,248.0</b>   | <b>19.0</b>                  |
| <b>Nach Geschlecht</b>                  |                   |                              |
| davon weiblich                          | 6,053.0           | 18.9                         |
| davon männlich                          | 6,195.0           | 19.2                         |
| <b>Nach Angestelltenkategorie</b>       |                   |                              |
| davon Top-Management                    | 687.0             | 38.2                         |
| davon mittleres Management              | 1,599.0           | 44.4                         |
| davon Management auf Einstiegsebene     | 2,322.0           | 40.0                         |
| davon Mitarbeiter ohne Führungsfunktion | 7,638.0           | 14.4                         |

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

## S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

(S1-14\_01 bis S1-14\_07)

### Gesundheit und Sicherheit<sup>1</sup>

|  | 2024  |
|--|-------|
| Prozentsatz aller Mitarbeiter:innen, die durch das Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem des Unternehmens auf der Grundlage gesetzlicher Anforderungen und/oder anerkannter Standards oder Richtlinien abgedeckt sind, in % | 100   |
| Anzahl der Arbeitsunfälle  | 61    |
| Anzahl der Fälle von Berufskrankheiten   | 61    |
| Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen   | 61    |
| Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen mit schwerwiegenden Folgen (ohne Todesfälle)  | 0     |
| Anzahl der Todesfälle infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und Berufskrankheiten  | 0     |
| Anzahl der durch arbeitsbedingte Verletzungen und Todesfälle auf Grund von Arbeitsunfällen, arbeitsbedingten Erkrankungen und Todesfällen auf Grund von Erkrankungen verlorenen Arbeitstage  | 691   |
| Anzahl der Fälle von meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen, vorbehaltlich gesetzlicher Beschränkungen bei der Datenerhebung   | 20    |
| Berechnungsrate von arbeitsbedingten Verletzungen <sup>2</sup>   | 61.63 |

<sup>1</sup> Zahlen umfassen die gesamte Belegschaft

<sup>2</sup> Zur Berechnung der Quote der arbeitsbedingten Verletzungen teilt das Unternehmen die jeweilige Anzahl der Fälle durch die Anzahl der von den eigenen Mitarbeiter:innen geleisteten Arbeitsstunden und multipliziert sie mit 1.000.000. Diese Quoten stellen somit die Anzahl der jeweiligen Fälle pro eine Million Arbeitsstunden dar. Eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 geleisteten Arbeitsstunden gibt die Zahl der arbeitsbedingten Verletzungen pro 500 Vollzeitbeschäftigte in einem Zeitraum von einem Jahr an. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 Arbeitsstunden auch für Unternehmen mit weniger als 500 Beschäftigten verwendet.

## S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

(S1-16\_01 bis S1-16\_04)

### Geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle und Vergütungsquote

|  | 2024         |
|--|--------------|
| <b>Geschlechterspezifisches Verdienstgefälle</b>   | <b>14.72</b> |
| <b>Aufschlüsselung nach Mitarbeiterkategorie</b>   |              |
| davon <b>Top-Management</b>                        | 20.71        |
| davon mittleres Management                         | 3.08         |
| davon Management auf Einstiegsebene                | 22.47        |
| davon Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion      | 10.61        |
| <b>Jährliche Gesamtvergütungsquote<sup>1</sup></b> | <b>81.16</b> |

<sup>1</sup> Jahresvergütung der höchstbezahlten Person des Unternehmens (Vorstandsmitglied) geteilt durch den Median der jährlichen Gesamtvergütung der Mitarbeiter:innen (ohne höchstbezahlte Person)

### Angewandte Methodik

Das geschlechtsspezifische Vergütungsgefälle zeigt den Unterschied in der Vergütung von Frauen und Männern auf Stundenbasis. Für die Daten aus dem Jahr 2024 wurde der Stundenlohn für alle Mitarbeiter:innen der Gruppe berechnet. Alle Mitarbeiter:innen der S IMMO und der S IMMO eigenen Hotels wurden mit ihren fixen und variablen Gehältern sowie zusätzlichen Boni und Sachleistungen einbezogen. Die Mitarbeiter:innen wurden in vier Kategorien eingeteilt: Top-Management, mittleres Management, Einstiegsmanagement und Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion. Für diese Kategorien sowie für alle Mitarbeiter:innen (mit Ausnahme der Vorstandsmitglieder) wurde die folgende Formel angewendet: Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern – Stundenverdienst von weiblichen Arbeitnehmerinnen / Durchschnittlicher Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern. Die Daten der S IMMO eigenen Hotels wurden bereits in berechneter Form übermittelt, sodass die konsolidierten Zahlen anhand eines gewichteten Durchschnitts berechnet wurden.

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

(S1-17\_01 bis S1-17\_12)

### Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

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

Im Jahr 2024 gab es keine bekannten Fälle von Diskriminierung, einschließlich Belästigung auf Grund von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder anderer Überzeugungen, geistiger oder körperlicher Fähigkeiten oder anderer Gründe. Es wurden keine Fälle von Menschenrechtsverletzungen gemeldet, und es gab auch keine daraus resultierenden Gerichtsurteile oder Strafen.

## Governance-Informationen

### ESRS G1 Unternehmensführung

#### ESRS 2 Allgemeine Angaben

##### Governance

##### ESRS 2 GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

(G1.GOV-1\_01; G1.GOV-1\_2)

Die duale Führungsstruktur der S IMMO besteht aus einem Vorstand und einem Aufsichtsrat. Diese Organe sind sowohl in ihrer Zusammensetzung als auch in ihren Funktionen streng voneinander getrennt und können daher die ihnen zugewiesenen Aufgaben unabhängig voneinander wahrnehmen. Der Vorstand ist für die Leitung des Unternehmens zuständig, der Aufsichtsrat für die Kontrolle.

Ausführlichere Informationen über die Zusammensetzung der Organe und ihren Zugang zu Fachwissen und Fähigkeiten in Bezug auf Nachhaltigkeitsfragen finden Sie in Abschnitt ESRS 2, GOV-1 in diesem Bericht.

##### Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

###### Managementansatz

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Auswirkungen, Risiken und Chancen | (15) Eine fehlende Unternehmenskultur bildet die Grundlage für unethisches Verhalten und kann zu Korruption und Bestechung führen. |
|                                   | (16) Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower  |
|                                   | (17) Unzureichende Verfahren und Schulungen  |
| Konzepte                          | Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug   |
|                                   | Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Betrug  |
|                                   | Code of Business Ethics and Conduct  |
|                                   | Organisational Policy Issuer Compliance  |
|                                   | Risk Management Strategie  |
|                                   | Hinweisgebersystem - Whistleblowing Richtlinie   |
| Ziele                             | Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien                             |
| Maßnahmen                         | Mitarbeitergespräche   |
|                                   | Regelmäßige Schulungen   |

##### Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

###### Unternehmensführung IROs

Die Identifizierung von IROs (Auswirkungen, Risiken und Chancen) als Teil des ESRS-Governance-Standards basiert auf der Bewertung des ESG-Projektteams in Zusammenarbeit mit dem Compliance Officer und der internen Revision sowie auf der Analyse der gruppenweiten Richtlinien und internen Leitlinien.

Die Bewertung der Unternehmensführung erstreckt sich auf die gesamte CPI Europe, was durch eine umfassende und regelmäßige Kommunikation der Unternehmensführungsprozesse erleichtert wird. Das bedeutet, dass die Richtlinien generell in der gesamten CPI Europe gültig sind und die Strategie für die Unternehmenskultur in der gesamten CPI Europe vereinheitlicht ist.

Die Bewertung basiert auf Gesprächen und Umfragen mit den relevanten Stakeholder:innen. Darüber hinaus wurden der Österreichische Corporate Governance Kodex, die EU-Whistleblower-Richtlinie, der UK Bribery Act 2019, der Foreign Corrupt Practices Act sowie aktuelle und künftige EU-Antikorruptionsgesetze und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen berücksichtigt und anhand der aktuellen Praktiken bewertet.

Die folgenden Auswirkungen und Risiken wurden im Zusammenhang mit dem Geschäftsgebaren ermittelt:

| Thema                  | Unterthema   | Erläuterung der Auswirkungen und Risiken |  |
|------------------------|--|--|--|
| G1 Unternehmensführung | Unternehmenskultur (G1)  | Mögliche negative Auswirkungen           | Eine fehlende Unternehmenskultur bildet die Grundlage für unethisches Verhalten und kann zu Korruption und Bestechung führen.  |
| G1 Unternehmensführung | Schutz von Hinweisgeber:innen (Whistleblowers) (G1)                                | Mögliche negative Auswirkungen           | Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower:innen können sich auf die Menschen und die Unternehmensführung auswirken, indem sie das Vertrauen in das Whistleblowing-System schwinden lassen und dazu führen, dass Missstände nicht aufgedeckt werden können und das Recht auf Privatsphäre, Arbeitsrechte und Gesetze verletzt werden.                              |
| G1 Unternehmensführung | Korruption und Bestechung (G1) - Vermeidung und Aufdeckung einschließlich Schulung | Risiko                                   | Die Nichteinhaltung von Gesetzen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption sowie von ethischen Standards kann zu Disziplinarmaßnahmen und Gefängnisstrafen für Mitarbeiter:innen und Management führen und die Zufriedenheit der Mitarbeiter:innen und die Legitimität des Managements beeinträchtigen, was sich negativ auf die Unternehmenskultur auswirkt. |

Weitere Informationen zur doppelten Wesentlichkeitsanalyse und zum Prozess der Risikoermittlung finden Sie in SBM3 des ESRS 2.

### G1-1– Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur

(G.1MDR-P 01\_06)

Für jedes identifizierte wesentliche Nachhaltigkeitsthema existieren Konzepte, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen zu verhindern, abzuschwächen und zu beheben, Risiken zu mitigieren und Chancen zu nutzen. Die für die Umsetzung verantwortliche Person überwacht fortlaufend die Wirksamkeit und berichtet über die Maßnahmen entsprechend der Angabepflichten. Auf den folgenden Seiten werden unter jedem Thema die Konzepte für bestimmte Nachhaltigkeitsthemen erläutert:

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

#### Unternehmensführung und -kultur

(G1-1\_01)

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

Der Code of Business Ethics and Conduct dient als Grundlage für alle geschäftlichen Aktivitäten und internen Entscheidungen und beinhaltet klare Richtlinien zur Achtung der Grundrechte, Integrität und Fairness, ein Diskriminierungsverbot sowie Re-

geln für den Umgang mit Wettbewerbern, Kunden und Berufsverbänden.

Zu den Grundsätzen verantwortungsvoller Unternehmensführung gehört auch das klare Bekenntnis zu und die Unterstützung von international anerkannten Menschenrechten. Die S IMMO bekennt sich insbesondere durch die Teilnahme am Global Compact der Vereinten Nationen zu sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung.

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

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

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

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

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

### Meldung von Verstößen und Whistleblowing

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

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

Mitarbeiter:innen und andere Stakeholder:innen können über ein elektronisches Hinweisgebersystem, die ‚EQS Integrity Line‘, Probleme wie Belästigung und Diskriminierung, Korruption, Menschenrechtsverletzungen und Interessenkonflikte melden. Meldungen können entweder anonym oder nicht-anonym eingereicht werden. Das Whistleblowing-System ist auf der Website der S IMMO für alle zugänglich. Verdachtsfälle können auch direkt an den Compliance Officer in mündlicher oder schriftlicher Form gemeldet werden.

Die S IMMO verfügt über Verfahren zur raschen, unabhängigen und objektiven Untersuchung von Vorfällen im Zusammenhang mit geschäftlichem Verhalten, einschließlich Korruption und Bestechung. Der Compliance Officer meldet solche Fälle an den Vorstand, der dann entscheidet, ob der Fall von der internen Revision oder von externen Expert:innen untersucht werden soll. Nach Abschluss des Verfahrens legt der Compliance Officer dem Vorstand das Ergebnis zusammen mit etwaigen Maßnahmenempfehlungen vor. Gemäß dem in der Hinweisgebersystem - Whistleblowing- Richtlinie festgelegten Verfahren erhält der:die Hinweisgeber:in innerhalb von 7 Tagen eine Bestätigung über den Eingang der Meldung und innerhalb eines angemessenen Zeitraums, jedoch nicht länger als 3 Monate ab der Bestätigung des Eingangs der Meldung, eine Antwort über das Ergebnis der Untersuchung.

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

Alle Mitarbeiter:innen wurden im Jahr 2024 per E-Learning zum Thema Whistleblowing geschult. Die Compliance-Beauftragte, die für die Bearbeitung von Whistleblower-Meldungen zuständig

ist, hat im Rahmen ihrer beruflichen Weiterbildung an externen Webinaren oder Schulungen teilgenommen.

|

### G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

(G1-3\_01)

#### Bestechungs- und Korruptionsbekämpfung

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

Die S IMMO begegnet dem Risiko der Bestechung durch Mitarbeiterschulungen, Kostenvergleiche, Zahlungsauthorisierungen, interne Audits und die Möglichkeit für Dritte, mögliche Bestechungsfälle über das Whistleblowing-Tool zu melden. Das Risiko der passiven Bestechung mindert die S IMMO, indem sie keine finanziellen oder materiellen Mittel für aktive Korruptionsversuche (z.B. gegen Amtsträger:innen) bereitstellt.

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

(G1-3\_02, G1-3\_03)

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

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

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

#### Schulung zum Geschäftsgebahren

(G1-1\_10, G1-1\_11)

Die S IMMO hat die folgenden Personen und Personengruppen als „Risikofunktionen“ in Bezug auf Bestechung und Korruption identifiziert:

- Einkaufsmanagement
- Asset Management und Transaktionsmanagement
- Vorstand und Aufsichtsräte

Alle Mitarbeiter:innen der S IMMO werden jedoch durch verpflichtende, regelmäßig stattfindende Schulungen zum Code of Business Ethics and Conduct sowie zur Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug vertraut gemacht.

Jener Vorstand, der das ganze Jahr über im Amt war, hat alle Schulungen absolviert (100 %). Die beiden Vorstandsmitglieder, die erst kurz vor Jahresende in den Vorstand berufen wurden, werden die Schulungen im Jahr 2025 abschließen.

## Kennzahlen und Ziele

### G1-4 – Fälle von Korruptions- oder Bestechung

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

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

# Ausblick

## Erwartete Umfeldentwicklung

Nach einem leichten Konjunkturplus von 1,1 % in der Europäischen Union im Jahr 2024 wird für das Jahr 2025 ein BIP-Wachstum von 1,5 % bzw. von 1,8 % für 2026 prognostiziert. Im Euroraum soll das Wirtschaftswachstum mit 1,3 % im Jahr 2025 und mit 1,6 % für 2026 etwas geringer ausfallen. Die Inflationsrate ist in der EU im Jahr 2024 auf Grund von gesunkenen Energiepreisen wieder zurückgegangen. Für 2025 wird eine Inflationsrate von 2,4 %, für 2026 von 2,0 % erwartet. Darüber hinaus rechnen Expert:innen für 2025 mit weiteren Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank, nachdem es im Jahr 2024 mehrere Leitzinssenkungen gab. Mit Stand März 2025 liegt der Leitzinssatz bei 2,65 %.

## Erwartete Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Nach einigen herausfordernden Jahren in der Immobilienbranche konnte im Jahr 2024 ein Wachstum in den Assetklassen Wohn-, Büro- und Geschäftsimmobilien sowie bei Hotels verzeichnet werden. Weitere zu erwartende Zinssenkungen im Jahr 2025 sollten zu einer kontinuierlich positiven Entwicklung auf den Immobilienmärkten und zu einem Wachstum der Transaktionsvolumina führen. Die gesunkene Inflation sollte sich ebenfalls positiv auf Bau-, Betriebs- sowie andere Kosten auswirken. Darüber hinaus wird erwartet, dass steigende reale Haushaltseinkommen im Euroraum die Nachfrage ankurbeln und somit die Preise bei Wohnimmobilien weiter in die Höhe treiben werden.

Durch die zunehmende Regulierung und die immer strengeren Anforderungen an Immobilien im Bereich der Nachhaltigkeit steigt zudem die Nachfrage nach energieeffizienten und ESG-konformen Immobilien – sehr zum Nachteil von älteren und/oder nicht ESG-konformen Objekten. Gleichzeitig gilt es auch, gesellschaftliche Entwicklungen wie zunehmende Digitalisierung, flexiblere Arbeitsmodelle inklusive Homeoffice und Online-Shopping sowie ihre Implikationen für die Branche zu beobachten.

Details sowohl zur Gesamtwirtschaft als auch zu den einzelnen Immobilienmärkten werden im Konzernlagebericht ab Seite 77 dargestellt.

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und erwartete Geschäftsentwicklung

Mehrere makroökonomische und geopolitische Turbulenzen hatten in den vergangenen Jahren merkliche Auswirkungen auf die Rentabilitäten und Marktwerte der verschiedenen Asset-

klassen. Vor diesem Hintergrund hat die S IMMO ihre Strategie seit 2022 laufend Anpassungen unterzogen. Im Mittelpunkt stand zunächst der Verkauf deutscher Wohnobjekte mit niedriger Rendite, welcher 2023 schrittweise auf alle Immobilien in Deutschland ausgeweitet wurde. In der Zwischenzeit wurde das deutsche Portfolio fast gänzlich veräußert, das Closing der letzten Transaktionen wird für das erste Halbjahr 2025 erwartet und der Rückzug aus dem deutschen Markt soll im Laufe der Jahre 2025/26 erfolgen. Darüber hinaus wurden erfolgreich Immobilien in Kroatien, Tschechien, Österreich und Ungarn veräußert. Die Closings fanden teilweise im Jänner 2025 statt. Die aus den Verkäufen gewonnenen liquiden Mittel schaffen die Basis für zukünftiges Wachstum und Erträge.

Für das laufende Geschäftsjahr stehen weitere Transaktionen im Fokus – vor allem soll das Verkaufsprogramm in Österreich abhängig von den Marktbedingungen fortgesetzt werden. So wurden im Jänner 2025 weitere zwei Immobilien in Wien veräußert.

Neben den Transaktionen bleibt auch in den kommenden Monaten die kontinuierliche Intensivierung der Zusammenarbeit innerhalb der CPI Property Group im Fokus. Alleinige Aktionärin der S IMMO ist seit dem erfolgreichen Squeeze Out im Dezember 2024 die CPI Europe (vormals IMMOFINANZ). Aufgaben des Asset Managements wurden bereits im Jahr 2024 von der CPI Property Group übernommen, auch in anderen operativen Bereichen werden zunehmend Synergien realisiert und Abteilungen zusammengeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch Mitarbeiter:innen der S IMMO AG in andere Organisationseinheiten der Gruppe überführt. Weitere Zusammenführungen und Optimierungen in der Gruppenstruktur sind für das Geschäftsjahr 2025 geplant.

Darüber hinaus wurde bereits im Jahr 2023 die ESG-Strategie für die ganze CPI Property Group angepasst. Gruppenweit wird kontinuierlich an der Vereinheitlichung der Berichterstattung nach CSRD und an der Steigerung der Anzahl taxonomiekonformer Immobilien gearbeitet.

Wien, am 25.03.2025

Der Vorstand

Radka Doehring

Pavel Měchura

Vít Urbanec

# Bestätigungsvermerk

S IMMO AG, Wien

31. Dezember 2024

## 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 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem 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 EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

*Titel*

### **Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

*Risiko*

Die S IMMO AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 3.131 Mio. Darüber hinaus ist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 ein positives Ergebnis aus der Immobilienbewertung von EUR 65,2Mio. erfasst.

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung dieser Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "2.6.1.", "2.8.1." und "3.1.1.", jeweils "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" sowie in "3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung" im Konzernabschluss enthalten.

*Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten im Bereich der vermieteten Immobilien: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen und Schätzungen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge

- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

*Titel*

### **Bilanzierung und Bewertung der Erwerbe von Immobiliengesellschaften von nahestehenden Unternehmen**

*Risiko*

Im Geschäftsjahr 2024 hat die S IMMO AG Immobiliengesellschaften von der CPI Property Group erworben. Bei der CPI Property Group handelt es sich um nahestehende Unternehmen im Sinne des IAS 24.

Die Kaufpreise der erworbenen Immobiliengesellschaften basieren auf von externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwerten. Zum Zwecke der Würdigung der Marktüblichkeit der angesetzten Kaufpreise hat die S IMMO AG zusätzlich weitere unabhängige externe Sachverständige 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 wesentlichen Annahmen und Schätzungen abhängig.

Es besteht das Risiko, dass Unternehmenserwerbe nicht nach den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften bilanziert werden. Darüber hinaus könnten die den Kaufpreisen zugrundeliegenden ermittelten Immobilienwerte auf nicht angemessenen Bewertungsannahmen basieren und daher zu nicht marktüblichen Kaufpreisen führen.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "2.2.4. Konsolidierungskreis" und "5.6. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen" im Konzernabschluss enthalten.

*Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

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

- Analyse der relevanten Verträge und Unterlagen, um ein Verständnis über die wesentlichen Rahmenbedingungen und Konditionen zu gewinnen sowie Beurteilung, ob die Transaktionen nach den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften bilanziert wurden.
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management bei diesen Transaktionen beigezogenen externen Sachverständigen
- Analyse und Würdigung der von externen Sachverständigen vorgenommenen Einschätzung der Marktüblichkeit des Kaufpreises
- Kritische Würdigung der Wertveränderung der Immobilien zwischen dem Ankaufszeitpunkt und dem Bilanzstichtag

- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

*Titel*

### **Aufgegebener Geschäftsbereich – Segment Deutschland**

*Risiko*

Im zweiten Quartal 2024 wurde der sukzessive Rückzug aus dem deutschen Markt entschieden. Der Rückzug erfolgt sowohl durch Einzel- als auch Portfolioverkäufe. Da es sich beim Segment Deutschland um einen wesentlichen geografischen Geschäftsbereich handelt und die Anzahl als auch der Umfang der Transaktionen (asset deals und share deals) wesentlich sind, wurde dieser Sachverhalt als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt berücksichtigt.

Die entsprechenden Angaben der S IMMO AG sind den Anhangangaben "2.4. Aufgegebener Geschäftsbereich: Segment Deutschland" im Konzernabschluss enthalten.

*Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Durchsicht der vertraglichen Grundlagen für die Verkäufe (Immobilienkaufverträge und Anteilsverkäufe) und Prüfung der korrekten Periodenerfassung anhand der Klauseln in den Verträgen
- Prüfung der korrekten Erfassung des Erlöses aus dem Verkauf sowie des Buchwertabgangs (bei asset deals) bzw. Prüfung der korrekten Endkonsolidierung (bei share deals) und Einholung der Nachweise zu den Zahlungseingängen
- Beurteilung ob die Kriterien gemäß IFRS 5 zum Ausweis eines aufgegebenen Geschäftsbereichs erfüllt sind
- Prüfung des korrekten Ausweises der dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordneten Vermögenswerte, Schulden, Aufwendungen und Erträge, einschließlich der Bewertung derselben
- Prüfung der Angemessenheit der Anhangangaben

## Sonstige Informationen

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

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

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

Falls wir auf der Grundlage der von uns 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 EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Konzernabschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.

- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Bericht zum Konzernlagebericht

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

Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit zu prüfen, ob sie aufgestellt wurde, sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnisse aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

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

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

#### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a Abs 2 UGB, und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

#### Erklärung

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

### Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Mai 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. Jänner 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 Abschlussprüfer.

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

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

**Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 25. März 2025

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh  
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh  
Wirtschaftsprüferin

---

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

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch im Geschäftsjahr 2024 ist es der S IMMO AG gelungen, trotz eines nach wie vor herausfordernden Marktumfelds eine starke operative Entwicklung zu erzielen. Ergebnisseitig haben sich vor allem die Strategieanpassungen der letzten Monate positiv ausgewirkt. Dazu zählen die Verkäufe einerseits von Immobilien mit niedriger Rendite in Deutschland und andererseits von Bürogebäuden mit begrenztem Entwicklungspotenzial.

## Zusammensetzung des Aufsichtsrats

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

Per 31.12.2024 bestand der Aufsichtsrat aus insgesamt vier Mitgliedern – drei Kapitalvertretern und einem Arbeitnehmervertreter:

### Kapitalvertreter

- Martin Matula (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 29.01.2024)
- Vladislav Jirka (1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 29.01.2024)
- Matej Csenky (2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 29.01.2024)

(Vit Urbanec war bis inklusive 10.12.24 Mitglied des Aufsichtsrats und ist seit 11.12.2024 Vorstandsmitglied der S IMMO AG)

### Arbeitnehmervertreter

- Andreas Feuerstein (seit 22.10.2021)

(Elisabeth Wagerer war bis inklusive 02.02.2024 Mitglied des Aufsichtsrats)

Kurze Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder sind im Teilkapitel Organe auf Seite 183 in diesem Bericht dargestellt.

Per 31.12.2024 gab es drei Ausschüsse, die das Gesamtgremium aus seiner Mitte bildet: Prüfungsausschuss, Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und ESG-Ausschuss.



Martin Matula

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit des Abschlussprüfers, der Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems sowie der Prozesse der Abschluss- und Konzernprüfung. Der Prüfungsausschuss bestand per 31.12.2024 aus folgenden Mitgliedern: Martin Matula (seit 29.01.2024), Vladislav Jirka (seit 29.01.2024) und Andreas Feuerstein (Arbeitnehmervertreter). Vit Urbanec war von 29.01.2024 bis inklusive 10.12.2024 Vorsitzender des Prüfungsausschusses. Martin Matula wurde am 25.03.2025 zum neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses ernannt. Der Prüfungsausschuss tagte im Jahr 2024 zweimal.

### Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss)

Das Aufgabengebiet des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten umfasst die Verhandlungen der Verträge mit den Vorstandsmitgliedern sowie die Festlegung der Vergütungs-

politik des Vorstands und des Aufsichtsrats. Per 31.12.2024 bestand der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten aus dem Vorsitzenden Vladislav Jirka (seit 29.01.2024 Vorsitzender), Matej Csenky (seit 29.01.2024) und Martin Matula (seit 29.01.2024). Im Berichtsjahr tagte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten einmal. Daneben wurden Umlaufbeschlüsse gefasst.

### ESG-Ausschuss

Der ESG-Ausschuss beschäftigt sich insbesondere mit Angelegenheiten der Nachhaltigkeit sowie mit der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung der Gesellschaft. Dazu zählen die Festlegung einer ESG-Strategie, der Umgang mit regulatorischen Anforderungen und die Befassung mit ESG-bezogenen Risiken. Seit August 2023 wird eine gemeinsame, gruppenweite ESG-Strategie mit der CPI Property Group S.A. und der CPI Europe AG verfolgt. Der ESG-Aus-

schuss setzte sich zum 31.12.2024 aus folgenden Mitgliedern zusammen: Martin Matula (seit 29.01.2024 Vorsitzender) und Matej Csenky (seit 29.01.2024). Vít Urbanec war von 29.01.2024 bis 10.12.2024 und Elisabeth Wagerer war als Arbeitnehmervertreterin bis inklusive 02.02.2024 Mitglied des ESG-Ausschusses. Im Berichtsjahr 2024 tagte der ESG-Ausschuss nicht.

Im Berichtsjahr 2024 fanden 14 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 22 Umlaufbeschlüsse im Aufsichtsrat schriftlich gefasst.

### Anwesenheiten 2024 (Präsenzveranstaltung und via Telefon- und Videokonferenz)

| 1. Halbjahr   | ARS<br>29.01.<br>2024 | ARS<br>02.02.<br>.2024 | VA<br>14.02.<br>2024 | ARS<br>20.02.<br>2024 | ARS<br>11.03.<br>2024 | ARS<br>25.03.<br>2024 | PA<br>25.03.<br>2024 | ARS<br>05.04.<br>2024 | ARS<br>25.04.<br>2024 | ARS<br>14.05.<br>2024 |
|---|-----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Name  |                       |                        |                      |                       |                       |                       |                      |                       |                       |                       |
| M. Matula (Vorsitzender)                            | 1                     | 1                      | 1                    | 1                     | 1                     | 1                     | 1                    | 1                     | 1                     | 1                     |
| V. Jirka (1. Stellvertreter)                        | 1                     | 1                      | 1                    | 1                     | 1                     | 1                     | 1                    | 1                     | 1                     | 1                     |
| M. Csenky (2. Stellvertreter)                       | 1                     | 1                      | 1                    | 1                     | 1                     | 1                     |                      | 1                     | 1                     | 1                     |
| V. Urbanec (bis 10.12.2024)                         | 1                     | 1                      |                      | 1                     | 1                     | 1                     | 1                    | 1                     | 1                     | 1                     |
| A. Feuerstein (Arbeitnehmervertreter)               | 1                     | 1                      |                      | Entschuldigt          | 1                     | 1                     | 1                    | 1                     | 1                     | 1                     |
| E. Wagerer (Arbeitnehmervertreterin bis 02.02.2024) | 1                     | 1                      | -                    | -                     | -                     | -                     | -                    | -                     | -                     | -                     |

### 2. Halbjahr

| Name                                  | ARS<br>02.07.2024 | ARS<br>05.09.2024 | ARS<br>10.09.2024 | ARS<br>04.11.2024 | ARS und<br>PA<br>27.11.2024 | ARS<br>10.12.2024 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| M. Matula (Vorsitzender)              | 1                 | 1                 | 1                 | 1                 | 1                           | 1                 |
| V. Jirka (1. Stellvertreter)          | 1                 | 1                 | 1                 | 1                 | 1                           | 1                 |
| M. Csenky (2. Stellvertreter)         | 1                 | 1                 | 1                 | 1                 | 1                           | 1                 |
| V. Urbanec (bis 10.12.2024)           | 1                 | 1                 | 1                 | 1                 | 1                           | 1                 |
| A. Feuerstein (Arbeitnehmervertreter) | 1                 | 1                 | 1                 | 1                 | 1                           | 1                 |

ARS=Aufsichtsratssitzung

VA=Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss)

PA=Prüfungsausschuss

■ Kein Mitglied des betroffenen Ausschusses

### Tätigkeit des Aufsichtsrats

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

Im Rahmen der Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen wurden auf Basis von Erläuterungen des Vorstands sowie auf Basis von detaillierten Darstellungen und Unterlagen wesentliche Themen wie die wirtschaftliche Lage (unter anderem auch im Hinblick auf Inflation und Zinspolitik), das Risiko- und Chancenmanagement, die strategische Ausrichtung sowie die Geschäftsentwicklung ausführlich diskutiert und erörtert. Der Aufsichtsrat

beschäftigte sich insbesondere mit der Optimierung des Portfolios sowie mit Transaktionen und hat in weiterer Folge auf Vorschlag des Vorstands auch die Unternehmensstrategie angepasst.

Die Vorstandsagenden werden von allen drei Vorständen gemeinsam ausgeübt (siehe Teilkapitel Organe auf Seite 182). Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat 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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 gab es Veränderungen im Vorstand. Mit Wirkung zum 02.02.2024 wurde der Vorstandsvertrag von Herwig Teufelsdorfer einvernehmlich aufgelöst. Als sein Nachfolger wurde Tomáš Salajka in den Vorstand berufen. Im Dezember 2024 einigten sich der Aufsichtsrat und Tomáš Salajka einvernehmlich darauf, sein Vorstandsmandat mit Wirkung zum 10.12.2024 aufzulösen. Gleichzeitig hat der Aufsichtsrat beschlossen, Pavel Měchura, der bereits Mitglied des Vorstands der CPI Europe AG und seit Dezember 2024 CFO der CPI Property Group S.A. ist, sowie Vít Urbanec, der zuletzt Mitglied des Aufsichtsrats der S IMMO AG war, in den Vorstand der S IMMO AG zu berufen.

### Konzern- und Jahresabschluss 2024

Der Prüfungsausschuss hat den Vorschlag für die Wahl des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers sowie den Prüfer für den (gesonderten) nichtfinanziellen Bericht vorbereitet. Dazu hat er sich die Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. (nachfolgend EY) vorlegen lassen. In einem schriftlichen Bericht wurde bestätigt, dass keine Ausschlussgründe sowie Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers begründen könnten, vorliegen. Die gemäß § 270 Abs. 1a UGB (Unternehmensgesetzbuch) vorgesehene Erklärung des Wirtschaftsprüfers wurde eingeholt, dessen Rechtsbeziehungen zur S IMMO AG und ihren Organmitgliedern geprüft, das Honorar für die Abschlussprüfung verhandelt und eine Empfehlung zur Wahl von EY als (Konzern-)Abschlussprüfer und Prüfer für den (gesonderten) nichtfinanziellen Bericht abgegeben. Auf der 35. ordentlichen Hauptversammlung am 02.05.2024 wurde EY zum Abschlussprüfer, Konzernabschlussprüfer und Prüfer für den (gesonderten) nichtfinanziellen Bericht für das Geschäftsjahr 2024 gewählt.

EY hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31.12.2024 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzern-

abschluss. Der Prüfungsausschuss hat den Jahresabschluss zum 31.12.2024, den Lagebericht sowie den Vorschlag für die Gewinnverwendung vom Vorstand, den nach International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2024 und den Konzernlagebericht inklusive des nichtfinanziellen Berichts einer Prüfung unterzogen. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend. Die Prüfung erfolgte insbesondere durch Gespräche mit dem Vorstand und Erörterungen mit EY. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zu billigen.

In weiterer Folge hat der Aufsichtsrat die vorgelegten Unterlagen gemäß § 96 AktG geprüft, keine Beanstandungen festgestellt und dem Ergebnis der Abschlussprüfung zugestimmt. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss 2024, der damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt ist, und erklärte sich mit dem gemäß § 245a UGB nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss, dem Lagebericht, dem Konzernlagebericht inklusive des nichtfinanziellen Berichts sowie mit dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einverstanden.

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

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

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

Wien, im März 2025

Der Aufsichtsrat



Martin Matula, Vorsitzender

# Vorstand



**Radka Doehring**  
Mitglied des Vorstands

Geboren: 28.04.1966  
Bestellt bis: 31.12.2025  
Erstmalig bestellt: 17.06.2023

Verantwortlich für sämtliche Unternehmensbereiche gemeinsam mit Pavel Měchura und Vít Urbanec.

Frau Doehring studierte Betriebswirtschaft und internationale Finanzwirtschaft in England und den USA. Sie war unter anderem als Finanzdirektorin und stellvertretende Geschäftsführerin bei einer Tochtergesellschaft von CME tätig. Anschließend war sie als Finanzdirektorin bei CPI Management und RTVS tätig. 2022 wurde sie in den Vorstand der CPI Europe AG und 2023 in den Vorstand der S IMMO AG berufen.



**Pavel Měchura**  
Mitglied des Vorstands

Geboren: 13.11.1976  
Bestellt bis: 31.12.2025  
Erstmalig bestellt: 11.12.2024

Verantwortlich für sämtliche Unternehmensbereiche gemeinsam mit Radka Doehring und Vít Urbanec.

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



**Vít Urbanec**  
Mitglied des Vorstands

Geboren: 06.10.1970  
Bestellt bis: 31.12.2025  
Erstmalig bestellt: 11.12.2024

Verantwortlich für sämtliche Unternehmensbereiche gemeinsam mit Radka Doehring und Pavel Měchura.

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

Bis 10.12.2024

**Tomáš Salajka**  
Mitglied des Vorstands

Geboren: 16.09.1975  
Erstmalig bestellt: 03.02.2024

Verantwortlich für Risikomanagement, Investitionen/Transaktionen, Projektentwicklung, Asset Management

Bis 02.02.2024

**Herwig Teufelsdorfer**  
Mitglied des Vorstands

Geboren: 17.03.1969  
Erstmalig bestellt: 12.04.2021

Verantwortlich für Investor Relations/ Public Relations/Marketing, Recht, Risk Management, Investments, Digitalisierung/ESG/IT, Projektentwicklung, Asset Management

# Aufsichtsrat

| Name<br>(Geburtsjahr)                | Funktion  | Haupttätigkeit   | Erstbestellung<br>(Ende der laufenden<br>Funktionsperiode)   | Aufsichtsratsmandate in<br>börsennotierten Unter-<br>nehmen                                   |
|--------------------------------------|---|--|--|---|
| <b>per 31.12.2024</b>                |   |  |  |   |
| <b>Kapitalvertreter</b>              |   |  |  |   |
| <b>Martin Matula<br/>(1980)</b>      | Vorsitzender des Aufsichtsrats; Vorsitzender des ESG-Ausschusses; Mitglied des Prüfungsausschusses und des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten (jeweils ab 29.01.2024) | General Counsel bei der CPI Property Group S.A. (seit 2014)  | 29.01.2024 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)   | Mitglied des Aufsichtsrats der CPI Europe AG (seit Juli 2022), stellvertretender Vorsitzender |
| <b>Vladislav Jirka<br/>(1978)</b>    | 1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Vorsitzender des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten; Mitglied des Prüfungsausschusses (jeweils ab 29.01.2024)    | Partner und Rechtsanwalt bei der Anwaltskanzlei Vladislav Jirka, Ph.D. (seit 2016)                                 | 29.01.2024 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2027)   |   |
| <b>Matej Csenky<br/>(1983)</b>       | 2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied des ESG-Ausschusses und des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten (jeweils ab 29.01.2024)                  | Rechtsanwalt in der Slowakei (2011)  | 29.01.2024 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)   |   |
| <b>Arbeitnehmervertreter</b>         |   |  |  |   |
| <b>Andreas Feuerstein<br/>(1964)</b> | Mitglied des Aufsichtsrats; als Arbeitnehmervertreter in den Prüfungsausschuss entsendet  | Investor Relations Director bei der S IMMO AG (seit 2019); bei der S IMMO AG seit 2002                             | 22.10.2021<br>(unbefristet bestellt)   |   |
| <b>bis 10.12.2024</b>                |   |  |  |   |
| <b>Vít Urbanec<br/>(1970)</b>        | Vorsitzender des Prüfungsausschusses; Mitglied des ESG-Ausschusses (jeweils ab 29.01.2024)  | Vorstandsmitglied bei CleverPower a.s., Prag (seit 2022)   | 29.01.2024 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026):<br>Herr Urbanec legte sein Mandat mit Wirkung zum 10.12.2024 zurück. |   |
| <b>bis 02.02.2024</b>                |   |  |  |   |
| <b>Elisabeth Wagerer<br/>(1980)</b>  | Mitglied des Aufsichtsrats; als Arbeitnehmervertreterin in den ESG-Ausschuss entsendet  | Leitung Unternehmenskommunikation/Investor Relations und Pressesprecherin (seit 2016); bei der S IMMO AG seit 2010 | 26.01.2021 (unbefristet bestellt). Frau Wagerer legte ihr Mandat mit Wirkung zum 02.02.2024 zurück.                    |   |

# Einzelabschluss

- 184 **Jahresabschluss**
- 185 Bilanz
- 187 Gewinn- und Verlustrechnung
- 188 Anhang zum Einzelabschluss
- 200 Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024
  
- 201 **Lagebericht 2024 (Einzelabschluss)**
  
- 213 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

# Bilanz zum 31. Dezember 2024

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

|  | 31.12.2024<br>EUR       | 31.12.2023<br>TEUR |
|--|-------------------------|--------------------|
| <b>AKTIVA</b>  |                         |                    |
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                         |                    |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                         |                    |
| 1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software          | 673.789,24              | 890                |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                         |                    |
| 1. Grundstücke und Bauten  | 77.564.795,66           | 98.872             |
| davon Grundwert  | 27.041.484,72           | 37.762             |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                              | 152.900,37              | 192                |
| 3. Anlagen in Bau  | 67.000,00               | 144                |
|  | <b>77.784.696,03</b>    | <b>99.208</b>      |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                         |                    |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 1.728.513.174,92        | 1.532.813          |
| 2. Beteiligungen   | 534.600,00              | 3.054              |
|  | <b>1.729.047.774,92</b> | <b>1.535.867</b>   |
|  | <b>1.807.506.260,19</b> | <b>1.635.964</b>   |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |                         |                    |
| <b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                            |                         |                    |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                      | 253.542,12              | 435                |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                               | 94.660,10               | 37                 |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 17.009.313,28           | 9.640              |
| 3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 204.317,46              | 2.320              |
| 4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                                   | 16.110.221,30           | 20.750             |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                               | 76.664,00               | 76                 |
|  | <b>33.577.394,16</b>    | <b>33.146</b>      |
| <b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                            | <b>137.366.994,43</b>   | <b>381.910</b>     |
|  | <b>170.944.388,59</b>   | <b>415.056</b>     |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | <b>582.540,71</b>       | <b>897</b>         |
| <b>D. Aktive latente Steuern</b>   | <b>614.602,00</b>       | <b>0</b>           |
| <b>Summe Aktiva</b>  | <b>1.979.647.791,49</b> | <b>2.051.918</b>   |

|  | 31.12.2024<br>EUR       | 31.12.2023<br>TEUR |
|--|-------------------------|--------------------|
| <b>PASSIVA</b>   |                         |                    |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                 |                         |                    |
| <b>I. eingefordertes Grundkapital</b>                  | <b>255.406.734,13</b>   | <b>255.589</b>     |
| übernommenes Grundkapital                              | -12.051.189,49          | -11.869            |
| Nennbetrag eigener Anteile                             | 267.457.923,62          | 267.458            |
| einbezahltes Grundkapital                              | 255.406.734,13          | 255.589            |
| <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                         | 12.051.189,50           | 11.869             |
| 2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)                  | 0,00                    | 30.561             |
|  | <b>12.051.189,50</b>    | <b>42.430</b>      |
| <b>IV. Bilanzgewinn</b>                                | <b>511.872.805,40</b>   | <b>299.691</b>     |
| davon Gewinnvortrag                                    | 159.106.329,82          | 50.000             |
|  | <b>981.850.924,58</b>   | <b>800.229</b>     |
| <b>B. Rückstellungen</b>                               |                         |                    |
| 1. Steuerrückstellungen                                | 0,00                    | 276                |
| davon Rückstellungen für latente Steuern               | 0,00                    | 26                 |
| 2. sonstige Rückstellungen                             | 7.202.098,63            | 4.259              |
|  | <b>7.202.098,63</b>     | <b>4.536</b>       |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                            |                         |                    |
| 1. Anleihen  | 520.597.000,00          | 620.597            |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr     | 15.890.000,00           | 100.000            |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr   | 504.707.000,00          | 520.597            |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 79.760.941,72           | 118.004            |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr     | 3.570.628,65            | 4.184              |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr   | 76.190.313,07           | 113.821            |
| 3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen              | 4.600.000,00            | 0                  |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr     | 4.600.000,00            | 0                  |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 1.021.124,48            | 1.322              |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr     | 769.908,89              | 1.322              |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr   | 251.215,59              | 0                  |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 370.709.146,80          | 490.652            |
| davon aus Lieferungen und Leistungen                   | 55.040,17               | 0                  |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr     | 67.662.577,72           | 341.926            |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr   | 303.046.569,08          | 148.725            |
| 5. sonstige Verbindlichkeiten                          | 13.024.842,76           | 15.955             |
| davon aus Steuern                                      | 2.076.320,73            | 4.248              |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit                | 68.198,43               | 104                |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr     | 11.561.102,31           | 14.619             |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr   | 1.463.740,45            | 1.337              |
|  | <b>989.713.055,76</b>   | <b>1.246.531</b>   |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr     | 104.054.217,57          | 462.051            |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr   | 885.658.838,19          | 784.480            |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                   | <b>881.712,52</b>       | <b>622</b>         |
| <b>Summe Passiva</b>                                   | <b>1.979.647.791,49</b> | <b>2.051.918</b>   |

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

|   | 2024<br>EUR           | 2023<br>TEUR   |
|---|-----------------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse   | 24.927.029,37         | 29.196         |
| 2. sonstige betriebliche Erträge  |                       |                |
| a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen   | 38.308.791,74         | 45.557         |
| b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen   | 94.211,77             | 68             |
| c. übrige   | 181.094,94            | 143            |
|   | <b>38.584.098,45</b>  | <b>45.768</b>  |
| 3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen   |                       |                |
| a. Aufwendungen für bezogene Leistungen   | -5.216.180,07         | -8.180         |
| 4. Personalaufwand  |                       |                |
| a. Gehälter   | -11.275.340,91        | -9.774         |
| b. soziale Aufwendungen   | -1.485.861,96         | -1.956         |
| davon Aufwendungen für Altersversorgung   | -162.714,32           | -194           |
| aa. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeiterversorgungskassen                                     | -98.139,94            | -359           |
| bb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -1.147.040,20         | -1.332         |
|   | <b>-12.761.202,87</b> | <b>-11.730</b> |
| 5. Abschreibungen   |                       |                |
| a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   | -4.338.934,62         | -4.771         |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen   |                       |                |
| a. übrige   | -9.556.849,44         | -9.158         |
| <b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>  | <b>31.637.960,82</b>  | <b>41.126</b>  |
| 8. Erträge aus Beteiligungen  | 317.761.664,82        | 234.818        |
| davon aus verbundenen Unternehmen   | 316.819.250,82        | 233.820        |
| 9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 14.412.647,72         | 19.800         |
| davon aus verbundenen Unternehmen   | 389.978,28            | 59             |
| 10. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen  | 4.836.163,44          | 0              |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | -42.048.964,55        | -41.383        |
| davon betreffend verbundene Unternehmen   | -22.454.642,04        | -21.994        |
| <b>12. Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzergebnis)</b>  | <b>294.961.511,43</b> | <b>213.235</b> |
| <b>13. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 12)</b>  | <b>326.599.472,25</b> | <b>254.361</b> |
| 14. Steuern vom Einkommen   | -3.648.352,06         | -4.670         |
| davon latente Steuern   | 640.660,00            | 1.116          |
| davon aus Steuerumlagen   | -4.289.023,18         | -5.909         |
| <b>15. Ergebnis nach Steuern</b>  | <b>322.951.120,19</b> | <b>249.691</b> |
| <b>16. Jahresüberschuss</b>   | <b>322.951.120,19</b> | <b>249.691</b> |
| 17. Auflösung von Gewinnrücklagen   | 29.815.355,39         | 0              |
| 18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr   | 159.106.329,82        | 50.000         |
| <b>19. Bilanzgewinn</b>   | <b>511.872.805,40</b> | <b>299.691</b> |

# Anhang

für das Geschäftsjahr 2024  
der  
S IMMO AG, Wien

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 2024 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<br/>in Jahren</b> |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Gebäude                            | 22 - 40                            |
| Hardware                           | 3 - 5                              |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3 - 10                             |

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 (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. Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgt anhand des Eigenkapitals des Tochterunternehmens zuzüglich/abzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven und stiller Lasten aus den einzelnen Immobilien (abzüglich Steuerlatenz).

**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.

Wertberichtigungen auf **Konzernforderungen** erfolgen auf Basis des Eigenkapitals des Konzernunternehmens zuzüglich/abzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven und stiller Lasten aus den einzelnen Immobilien (abzüglich Steuerlatenz) analog zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen. Sofern beim Darlehensnehmer ein negatives „adaptiertes“ Eigenkapital vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

#### 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

Aktive 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 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.

#### 1.6 Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen die zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten. Sie werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### 1.7 Verbindlichkeiten

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme 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 2024 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0).

In den Grundstücken und Bauten ist ein Verschmelzungsmehrwert in Höhe von TEUR 2.297 (Vorjahr: TEUR 2.297) enthalten.

## 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         | 31.12.2024 | TEUR    | 1.107.484*              | 33.944*                      |
| German Property Invest Immobilien GmbH, Wien | 89,9        | 31.12.2024 | TEUR    | 181.026*                | 60.935*                      |
| A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien    | 100         | 31.12.2024 | TEUR    | 128.108*                | -12.809*                     |
| S IMMO Group Finance GmbH, Wien              | 100         | 31.12.2024 | TEUR    | 314.258                 | 14.223                       |

\* noch nicht geprüft

Bei den Finanzanlagen gab es im Jahr 2024 Zugänge in Höhe von TEUR 195.700 (Vorjahr: TEUR 279.500), welche aus Zuschüssen resultieren.

Typisch stille Beteiligung an der PCC - Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG: Einlage TEUR 3.634 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert TEUR 370.

### Beteiligungen

Hierunter wird die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen. Die Kommanditbeteiligung an der BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG wurde im Jahr 2024 verkauft.

## Umlaufvermögen

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wie folgt gegliedert:

|   | Gesamtbetrag<br>EUR  | davon<br>Restlaufzeit<br>bis 1 Jahr<br>EUR | davon<br>Restlaufzeit<br>über 1 Jahr<br>EUR |
|---|----------------------|--|---|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                      | 253.542,12           | 158.882,02                                 | 94.660,10                                   |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 17.009.313,28        | 17.009.313,28                              | 0,00  |
| Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 204.317,46           | 204.317,46                                 | 0,00  |
| Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                                   | 16.110.221,30        | 16.033.557,30                              | 76.664,00                                   |
|   | <b>33.577.394,16</b> | <b>33.406.070,06</b>                       | <b>171.324,10</b>                           |

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Vorjahres wie folgt gegliedert:

|   | Gesamtbetrag  | davon<br>Restlaufzeit<br>bis 1 Jahr | davon<br>Restlaufzeit<br>über 1 Jahr |
|---|---------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|   | TEUR          | TEUR                                | TEUR                                 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                      | 435           | 398                                 | 37                                   |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 9.640         | 9.640                               | 0                                    |
| Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 2.321         | 2.321                               | 0                                    |
| Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                                   | 20.750        | 20.674                              | 76                                   |
| <b>Summe Forderungen</b>  | <b>33.146</b> | <b>33.033</b>                       | <b>113</b>                           |

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 108) sind bereits abgezogen.

### Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Cash-Pool-Forderungen in Höhe von TEUR 10.965 (Vorjahr: TEUR 1.737), Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 4.654 (Vorjahr: TEUR 5.235) sowie diverse Weiterverrechnungen in Höhe von TEUR 1.390 (Vorjahr: TEUR 2.668).

### Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5) 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 1.896 (Vorjahr: TEUR 1.740) sonstige Forderungen aus Hausverwaltung, mit TEUR 2.479 (Vorjahr: TEUR 6.075) Forderungen gegenüber dem Finanzamt, mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 12.000) Forderung aus einem Immobilienverkauf und mit TEUR 11.735 (Vorjahr: TEUR 930) sonstige Forderungen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von TEUR 15.711 (Vorjahr: TEUR 20.369) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

## Latente Steuern

Im aktuellen Jahr stellt der bilanzierte Betrag für latente Steuern 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.

Die Entwicklung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

|   | Unternehmensrecht | Steuerrecht | Temporäre Differenzen | Latente Steuer (Steuersatz 20%) |
|---|-------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Latente Steuern</b>                                  |                   |             |                       |                                 |
| Verschmelzungswerte                                     | 2.059.004         | 0           | -2.059.004            | -411.801                        |
| Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens | 9.542.021         | 13.296.610  | 3.754.589             | 750.918                         |
| Kosten der Geldbeschaffung                              | 0                 | 1.347.434   | 1.347.434             | 269.487                         |
| Übertragungsbetrag Abfertigung                          | 0                 | 29.992      | 29.992                | 5.998                           |
| <b>Summe Stand 31.12.2024</b>                           |                   |             |                       | <b>614.602</b>                  |

Per 31.12.2024 ergibt sich auf saldierter Basis eine aktive Latenz in Höhe von TEUR 615 (Vorjahr: passive Latenz in Höhe von TEUR 26). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 641 stellt einen latenten Steuerertrag dar. Latente Steuern auf temporäre Differenzen, die sich zwischen dem steuerrechtlichen Wertansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen 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 23%) |
|--------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Aktive latente Steuern</b>  |                   |             |                       |                                 |
| Kosten der Geldbeschaffung     | 0                 | 1.806.494   | 1.806.494             | 361.299                         |
| Übertragungsbetrag Abfertigung | 0                 | 44.987      | 44.987                | 8.997                           |
| <b>Summe Stand 31.12.2023</b>  |                   |             |                       | <b>370.296</b>                  |

|   | Unternehmensrecht | Steuerrecht | Temporäre Differenzen | Latente Steuer (Steuersatz 23%) |
|---|-------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Passive latente Steuern</b>                          |                   |             |                       |                                 |
| Verschmelzungswerte                                     | 2.296.840         | 0           | -2.296.840            | -459.368                        |
| Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens | 14.410.630        | 14.725.698  | 315.068               | 63.014                          |
| <b>Summe Stand 31.12.2023</b>                           |                   |             |                       | <b>-396.354</b>                 |

## 2.1.2. Bilanz - Passivseite

### Eigenkapital

Das Grundkapital wird mit TEUR 267.458 (Vorjahr: TEUR 267.458) abzüglich eigene Anteile in Höhe von TEUR 12.051 (Vorjahr: TEUR 11.869) ausgewiesen und zerfällt in 73.608.896 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notierten bis zum 02.12.2024 an der Wiener Börse.

Der Vorstand ist 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 lautende 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.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 50.152 Stück eigene Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 746 rückgekauft. Somit hält die S IMMO AG per 31.12.2024 3.316.689 Stück (Vorjahr: 3.266.537

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 12.051) erfasst wurden. Der Unterschiedsbetrag wurde mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Im Geschäftsjahr wurde die Rücklage für eigene Anteile um TEUR 182 erhöht. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

Insgesamt unterliegt ein Betrag von TEUR 615 (Vorjahr: TEUR 0) einer Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 2 UGB.

Der Vorstand schlägt vor, von dem im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 511.872.805,40 für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende in Höhe von EUR 100.000.000,00 auszuschütten und den Restbetrag von EUR 411.872.805,40 auf neue Rechnung vorzutragen.

### 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 haben sich die Gewinnrücklagen wie folgt entwickelt:

|                             | Stand am<br>01.01.2024<br>EUR | Veränderung<br>EUR    | Stand am<br>31.12.2024<br>EUR |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Rücklage für eigene Anteile | 11.868.962,21                 | 182.227,29            | 12.051.189,50                 |
| freie Rücklagen             | 30.560.551,68                 | -30.560.551,68        | 0,00                          |
|                             | <b>42.429.513,89</b>          | <b>-30.378.324,39</b> | <b>12.051.189,50</b>          |

Bezüglich der Veränderungen verweisen wir auf die Erläuterungen zum Eigenkapital insbesondere auf den Absatz zum Rückkauf der eigenen Aktien. Weiters wurden im Geschäftsjahr die freien Rücklagen in Höhe von TEUR 29.815 aufgelöst.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

|  | Stand 01.01.2024<br>EUR | Verwendung<br>EUR   | Auflösung<br>EUR  | Zuweisung<br>EUR    | Stand 31.12.2024<br>EUR |
|--|-------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| Steuerrückstellungen                     | 276.058,00              | 250.000,00          | 26.058,00         | 0,00                | 0,00                    |
| davon Rückstellungen für latente Steuern | 26.058,00               | 0,00                | 26.058,00         | 0,00                | 0,00                    |
| sonstige Rückstellungen                  | 4.259.498,73            | 3.958.457,36        | 94.211,77         | 6.995.269,03        | 7.202.098,63            |
|  | <b>4.535.556,73</b>     | <b>4.208.457,36</b> | <b>120.269,77</b> | <b>6.995.269,03</b> | <b>7.202.098,63</b>     |

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

|   | Stand am<br>31.12.2024<br>TEUR | Stand am<br>31.12.2023<br>TEUR |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-,<br>Schätz-, Veröffentlichungskosten | 943                            | 483                            |
| Gebäudeinvestitionen  | 150                            | 189                            |
| Instandhaltung  | 246                            | 379                            |
| Personal  | 5.863                          | 3.208                          |
|   | <b>7.202</b>                   | <b>4.259</b>                   |

## Verbindlichkeiten

### Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2024 setzen sich folgendermaßen zusammen:

| ISIN                      | Buchwert TEUR  | Kupon   | Begeben in | Laufzeit bis |
|---------------------------|----------------|---------|------------|--------------|
| AT0000A2MKW4 (Green Bond) | 70.450         | 1,75 %  | 2021       | 04.02.2028   |
| AT0000A2UVR4 (Green Bond) | 25.059         | 1,25 %  | 2022       | 11.01.2027   |
| AT0000A1DBM5              | 15.890         | 3,25 %  | 2015       | 09.04.2025   |
| AT0000A1DWK5              | 34.199         | 3,25 %  | 2015       | 21.04.2027   |
| AT0000A1Z9C1              | 50.000         | 2,875 % | 2018       | 06.02.2030   |
| AT0000A285H4              | 150.000        | 1,875 % | 2019       | 22.05.2026   |
| AT0000A2AEA8              | 100.000        | 2,00 %  | 2019       | 15.10.2029   |
| AT0000A35Y85 (Green Bond) | 75.000         | 5,50 %  | 2023       | 12.07.2028   |
| <b>Gesamt</b>             | <b>520.597</b> |         |            |              |

Sämtliche Anleiheverbindlichkeiten sind endfällig.

### Verbindlichkeiten

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen folgendes Bild:

|                             | Restlaufzeit bis<br>zu einem Jahr<br>EUR | Restlaufzeit<br>zwischen einem<br>und fünf Jahren<br>EUR | Restlaufzeit über<br>fünf Jahren<br>EUR | Bilanzwert<br>EUR     |
|-----------------------------|--|--|---|-----------------------|
| Anleihen                    | 15.890.000,00                            | 454.707.000,00   | 50.000.000,00                           | 520.597.000,00        |
| Verbindlichkeiten gegenüber |  |  |   |                       |
| Kreditinstituten            | 3.570.628,65                             | 75.764.041,00  | 426.272,07                              | 79.760.941,72         |
| erhaltene Anzahlungen auf   |  |  |   |                       |
| Bestellungen                | 4.600.000,00                             | 0,00   | 0,00                                    | 4.600.000,00          |
| Verbindlichkeiten aus       |  |  |   |                       |
| Lieferungen und Leistungen  | 769.908,89                               | 251.215,59   | 0,00                                    | 1.021.124,48          |
| Verbindlichkeiten gegenüber |  |  |   |                       |
| verbundenen Unternehmen     | 67.662.577,72                            | 214.710.947,13   | 88.335.621,95                           | 370.709.146,80        |
| sonstige Verbindlichkeiten  | 11.561.102,31                            | 0,00   | 1.463.740,45                            | 13.024.842,76         |
|                             | <b>104.054.217,57</b>                    | <b>745.433.203,72</b>                                    | <b>140.225.634,47</b>                   | <b>989.713.055,76</b> |

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen zum 31.12.2023 folgendes Bild:

|                             | Restlaufzeit bis zu einem Jahr<br>TEUR | Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren<br>TEUR | Restlaufzeit über fünf Jahren<br>TEUR | Bilanzwert<br>TEUR |
|-----------------------------|--|---|---------------------------------------|--------------------|
| Anleihen                    | 100.000                                | 370.597   | 150.000                               | 620.597            |
| Verbindlichkeiten gegenüber |  |   |                                       |                    |
| Kreditinstituten            | 4.184                                  | 98.386  | 15.435                                | 118.005            |
| Verbindlichkeiten aus       |  |   |                                       |                    |
| Lieferungen und Leistungen  | 1.322                                  | 0   | 0                                     | 1.322              |
| Verbindlichkeiten gegenüber |  |   |                                       |                    |
| verbundenen Unternehmen     | 341.926                                | 148.724   | 1                                     | 490.652            |
| sonstige Verbindlichkeiten  | 14.619                                 | 0,00  | 1.337                                 | 15.955             |
|                             | <b>462.051</b>                         | <b>617.707</b>                                      | <b>166.773</b>                        | <b>1.246.531</b>   |

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 79.761 (Vorjahr: TEUR 118.005) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

#### 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 Zinscap-Verträge abgeschlossen:

|                    | Volumen in<br>TEUR | Marktwert in<br>TEUR |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| positive Zinsswaps | 275.349            | 4.143                |
| positive Zinscaps  | 0                  | 0                    |
|                    | <b>275.349</b>     | <b>4.143</b>         |

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag 31.12.2023 Zinsswap- und Zinscap-Verträge abgeschlossen:

|                    | Volumen in<br>TEUR | Marktwert in<br>TEUR |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| positive Zinsswaps | 298.371            | 10.065               |
| positive Zinscaps  | 10.000             | 35                   |
|                    | <b>308.371</b>     | <b>10.100</b>        |

#### Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 58.599 (Vorjahr: TEUR 177.853), Verbindlichkeiten aus erhaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 303.047 (Vorjahr: TEUR 302.896), Steuerverbindlichkeiten gegenüber dem Gruppenträger bzw. österreichischen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 9.008 (Vorjahr: TEUR 9.803), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 0) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 100).

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.464 (Vorjahr: TEUR 1.337) Kauttionen, mit TEUR 2.076 (Vorjahr: TEUR 4.248) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 104) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 7.957 (Vorjahr: TEUR 9.519) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit 1.460 (Vorjahr: TEUR 747) übrige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 8.822 (Vorjahr TEUR 10.410) 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 233.357,91 (Vorjahr: TEUR 279), den passiven Rechnungsabgrenzungen zu den Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 327.374,83 (Vorjahr: TEUR 343) und der Rechnungsabgrenzung von Baukostenzuschüssen in Höhe von EUR 320.979,78 (Vorjahr: TEUR 0).

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2024 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in Garantien in Höhe von TEUR 1.018.411 (Vorjahr: TEUR 633.640), Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 49.297 (Vorjahr: TEUR 146.128) für Konzerngesellschaften sowie sonstige Haftungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 6.110).

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:

|                                 | 2024<br>TEUR  | 2023<br>TEUR  |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Erlöse aus Vermietung           | 15.571        | 18.742        |
| Betriebskostenweiterverrechnung | 3.347         | 4.791         |
| Konzerninterne Verrechnungen    | 5.816         | 5.489         |
| Diverse                         | 193           | 174           |
|                                 | <b>24.927</b> | <b>29.196</b> |

Die konzerninternen Verrechnungen betreffen Verrechnungen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit Asset Management, Projektentwicklung, Cash Management, Finanzierung und sonstigen Leistungen sowie Verwaltungsentgelte bzw. eine Personalüberlassung. Die Verrechnung erfolgt auf Basis der bestehenden Verträge. Weiters sind in dieser Position Haftungsprovisionen in Zusammenhang mit gewährten Kreditsicherheiten für Konzerngesellschaften erfasst.

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von TEUR 22.450 (Vorjahr: TEUR 26.950) das Inland und in Höhe von TEUR 2.477 (Vorjahr: TEUR 2.246) die Europäische Union.

#### Sonstige betriebliche Erträge

|  | 2024<br>TEUR  | 2023<br>TEUR  |
|--|---------------|---------------|
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 94            | 68            |
| Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen    | 38.309        | 45.557        |
| Diverse                                      | 181           | 143           |
|  | <b>38.584</b> | <b>45.768</b> |

#### Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

|  | 2024<br>TEUR | 2023<br>TEUR |
|--|--------------|--------------|
| Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG | 3.692        | 5.381        |
| Instandhaltungsaufwendungen  | 1.524        | 2.799        |
|  | <b>5.216</b> | <b>8.180</b> |

## Personalaufwand

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 130) und im Vorjahr auch Aufwendungen für freiwillige Abfertigungen in Höhe von TEUR 229 enthalten.

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstands lassen sich wie folgt auflgliedern:

|   | 2024<br>TEUR | 2023<br>TEUR |
|---|--------------|--------------|
| Fix   | 490          | 830          |
| Variabel                                    | 3.004        | 2.319        |
| davon Auszahlung im laufenden Geschäftsjahr | 660          | 1.429        |
| davon Abgrenzung Abgangsentschädigung       | 1.994        | 0            |
| davon Abgrenzung Prämie 2024/2023           | 350          | 890          |
|   | <b>3.494</b> | <b>3.149</b> |

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 44) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 23) enthalten.

## Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.338 (Vorjahr: TEUR 4.751) auch Vollabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 20).

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen **übrigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

|   | 2024<br>TEUR | 2023<br>TEUR |
|---|--------------|--------------|
| Verwaltungskosten   | 2.936        | 3.189        |
| Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten                                 | 549          | 1.031        |
| Rechts- und Beratungsaufwand  | 4.518        | 2.937        |
| Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder  | 180          | 179          |
| Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen | 0            | 9            |
| Diverse   | 1.374        | 1.813        |
|   | <b>9.557</b> | <b>9.158</b> |

## Erträge aus Beteiligungen

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 316.819 (Vorjahr: TEUR 233.820) und aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 943 (Vorjahr: TEUR 998) ausgewiesen.

## Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen

Hierunter werden die Erträge aus dem Verkauf des Anteils an der BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG ausgewiesen.

## Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit TEUR 6.681 (Vorjahr: TEUR 4.534) Zinserträge aus Bankguthaben, mit TEUR 7.342 (Vorjahr: TEUR 15.159) Erträge aus Derivaten, mit TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 59) Zinsen aus dem Cash Pool und im Vorjahr mit TEUR 48 Anspruchszinsen für das Körperschaftsteuerguthaben.

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand resultiert mit TEUR 5.274 (Vorjahr: TEUR 5.484) aus Bankzinsen, mit TEUR 22.455 (Vorjahr: TEUR 21.994) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen bzw. dem Cash Pool, mit TEUR 13.768 (Vorjahr: TEUR 13.128) aus begebenen Anleihen, mit TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 2) aus Nebenkosten für Aktienrückkäufe, mit TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 0) aus sonstigen Finanzaufwendungen und mit TEUR 541 (Vorjahr: TEUR 775) aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen.

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 9.106 (Vorjahr: TEUR 9.738) die Gruppenumlage 2024 gegenüber der CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG), Körperschaftsteuererträge aus Vorperioden in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 123), sowie Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 641 (Vorjahr: TEUR 1.116). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen von Gesellschaften innerhalb der S IMMO Gruppe für das aktuelle Jahr in Höhe von TEUR 4.654 (Vorjahr: TEUR 3.847) sowie Erträge aus Steuerumlagen für die Vorjahre in Höhe von TEUR 163 (Vorjahr: Aufwand TEUR 18) zum Ausweis.

## Mindestbesteuerung

Im Dezember 2022 wurde von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2523 vom 14. Dezember 2022) beschlossen. Die Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umzusetzen. Sie sieht eine zusätzliche Steuer auf Gewinne vor, die mit einem effektiven Steuersatz von weniger als 15 % besteuert werden.

In Österreich wurde die EU-Richtlinie mit dem Mindestbesteuerungsreformgesetz BGBl 187/2023 mit Wirkung ab 1. Jänner 2024 umgesetzt.

Aufgrund der Übernahme der CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A., Luxemburg, im Jahr 2022 wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die S IMMO AG sowie die Konzerngesellschaften der S IMMO den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der S IMMO AG sowie der Konzerngesellschaften der S IMMO.

Die CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) hat als oberste österreichische Geschäftseinheit eine etwaige Mindeststeuer in Österreich für alle von ihr beherrschten, niedrigbesteuerten Geschäftseinheiten zu entrichten. Die S IMMO AG unterliegt somit zwar den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsreformgesetzes, hat selbst aber keine Ergänzungssteuer in Österreich zu entrichten.

Die CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) kann nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Erfordernisse von der S IMMO AG einen Ausgleich für die von ihr entrichtete Mindeststeuer fordern. Es wurde jedoch noch keine Ausgleichsvereinbarung abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB keine latenten Steuern, die aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, angesetzt.

#### **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 31.12.2024 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

### **3. Ergänzende Angaben**

#### **Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 37 Angestellte und keine Arbeiter (im Vorjahr 2 Vorstandsmitglieder, 43 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 bisherige steuerliche Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträgerin wurde rückwirkend mit Beginn des Jahres 2023 beendet.

Die Gesellschaft ist nunmehr und mit Wirkung ab Beginn des Jahres 2023 Gruppenmitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG der CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG).

Zwischen dem Gruppenträger CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG) und der S IMMO AG besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die S IMMO AG bildet dabei einen eigenen Steuerumlageverrechnungskreis, welcher sich aus der S IMMO AG selbst und den S IMMO Gruppenmitgliedern zusammensetzt.

Die Ermittlung des Steuerausgleichs des Steuerumlagenverrechnungskreises erfolgt demnach nach der Belastungsmethode: weist der Steuerumlagenverrechnungskreis ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 20 % an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses ist dieses mit späteren positiven Ergebnissen des Steuerumlagenverrechnungskreises ohne zeitliche Beschränkung zu verrechnen.

Die Ermittlung des Steuerausgleichs der S IMMO Gruppenmitglieder erfolgt ebenfalls nach der Belastungsmethode: weist ein

Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 23 % an die S IMMO AG 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 und mit zukünftigen positiven Ergebnissen verrechnet.

### Nichtfinanzielle Erklärung

Die S IMMO AG und ihre Tochterunternehmen sind gemäß § 243b. Abs. 7 UGB von der Erstellung einer nichtfinanziellen Erklärung befreit, da sie in die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung der S IMMO Gruppe innerhalb des Konzernlageberichts einbezogen sind.

Für alle nichtfinanziellen Angaben (inkl. jenen zur EU-Taxonomie) wird daher auf die konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung der S IMMO Gruppe innerhalb des Konzernlageberichts verwiesen. Diese nichtfinanzielle Erklärung wurde in Übereinstimmung mit den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt und erfüllt ebenso die Vorgaben des österreichischen Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDi-VeG).

### 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:

- Radka DOEHRING (seit 17.06.2023)
- Pavel MECHURA (seit 11.02.2024)
- Tomáš SALAJKA (bis 10.12.2024)
- DI Herwig TEUFELSDORFER, MRICS (bis 02.02.2024)
- Vít URBANEC (seit 11.12.2024)

Aufsichtsrat:

- JUDr. Martin MATULA, LL.M. (seit 29.01.2024, Vorsitzender seit 29.01.2024)
- Vladislav JIRKA, PH.D. (seit 29.01.2024, 1. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- JUDr. Matej CSENKY (seit 29.01.2024, 2. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- Andreas FEUERSTEIN (Arbeitnehmervertreter)
- Vít URBANEC, M.D. (von 29.01.2024 bis 10.12.2024)
- Martin NĚMEČEK (bis 29.01.2024, 1. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- Dr. Karin REST, EMBA (bis 15.01.2024, Vorsitzende bis 15.01.2024)
- Dkfm. Ulrich Steffen RITTER (bis 29.01.2024, 2. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- John VERPELETI (bis 29.01.2024)

- Mag. Elisabeth WAGERER (bis 02.02.2024, Arbeitnehmervertreterin bis 02.02.2024)

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2024 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| JUDr. Martin MATULA, LL.M. | EUR 58.338,46 |
| Vladislav JIRKA, PH.D.     | EUR 50.953,85 |
| JUDr. Matej CSENKY         | EUR 49.153,85 |
| Vít URBANEC, M.D.          | EUR 40.856,19 |

### Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Vorschüsse, Kredite oder Haftungsverhältnisse an die Mitglieder des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In Fortführung der Portfoliostrategie verkaufte die S IMMO AG im ersten Quartal 2025 bisher zwei Immobilien. Nach dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2024 sind keine weiteren Vorgänge von maßgeblicher Bedeutung für die Gesellschaft eingetreten, die weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind.

Wien, am 25.03.2025

Radka Doehring

Pavel Měchura

Vít Urbanec

# Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

|  | Anschaffungs-/Herstellungskosten |                       |                      |                         | kumulierte Abschreibungen |                          |                            |                      | Buchwerte                |                          |                          |
|--|----------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Stand<br>01.01.24<br>EUR         | Zugänge<br>EUR        | Abgänge<br>EUR       | Um-<br>buchungen<br>EUR | Stand<br>31.12.24<br>EUR  | Stand<br>01.01.24<br>EUR | Abschrei-<br>bungen<br>EUR | Abgänge<br>EUR       | Stand<br>31.12.24<br>EUR | Stand<br>31.12.23<br>EUR | Stand<br>31.12.24<br>EUR |
| <b>A. ANLAGE-<br/>VERMÖGEN</b>   |                                  |                       |                      |                         |                           |                          |                            |                      |                          |                          |                          |
| <b>I. Immaterielle<br/>Vermögens-<br/>gegenstände</b>                              |                                  |                       |                      |                         |                           |                          |                            |                      |                          |                          |                          |
| 1. gewerbliche<br>Schutzrechte und<br>ähnliche Rechte und<br>Vorteile und Software | 1.397.362,47                     | 4.107,60              | 0,00                 | 0,00                    | 1.401.470,07              | 507.804,02               | 219.876,81                 | 0,00                 | 727.680,83               | 889.558,45               | 673.789,24               |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                                  |                       |                      |                         |                           |                          |                            |                      |                          |                          |                          |
| 1. Grundstücke und<br>Bauten   | 179.866.019,02                   | 176.468,55            | 31.609.872,64        | 1.392.361,48            | 149.824.976,41            | 80.994.018,68            | 4.079.542,23               | 12.813.380,16        | 72.260.180,75            | 98.872.000,34            | 77.564.795,66            |
| davon Grundwert  | 37.761.671,11                    | 0,00                  | 10.720.186,39        | 0,00                    | 27.041.484,72             | 0,00                     | 0,00                       | 0,00                 | 0,00                     | 37.761.671,11            | 27.041.484,72            |
| 2. andere Anlagen,<br>Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung                        | 324.512,02                       | 1.347,43              | 2.774,43             | 0,00                    | 323.085,02                | 132.967,86               | 39.515,58                  | 2.298,79             | 170.184,65               | 191.544,16               | 152.900,37               |
| 3. Anlagen in Bau  | 144.045,60                       | 1.315.315,88          | 0,00                 | -1.392.361,48           | 67.000,00                 | 0,00                     | 0,00                       | 0,00                 | 0,00                     | 144.045,60               | 67.000,00                |
|  | <b>180.334.576,64</b>            | <b>1.493.131,86</b>   | <b>31.612.647,07</b> | <b>0,00</b>             | <b>150.215.061,43</b>     | <b>81.126.986,54</b>     | <b>4.119.057,81</b>        | <b>12.815.678,95</b> | <b>72.430.365,40</b>     | <b>99.207.590,10</b>     | <b>77.784.696,03</b>     |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                                  |                       |                      |                         |                           |                          |                            |                      |                          |                          |                          |
| 1. Anteile an<br>verbundenen<br>Unternehmen  | 1.532.813.174,92                 | 195.700.000,00        | 0,00                 | 0,00                    | 1.728.513.174,92          | 0,00                     | 0,00                       | 0,00                 | 0,00                     | 1.532.813.174,92         | 1.728.513.174,92         |
| 2. Beteiligungen   | 3.054.017,60                     | 0,00                  | 2.519.417,60         | 0,00                    | 534.600,00                | 0,00                     | 0,00                       | 0,00                 | 0,00                     | 3.054.017,60             | 534.600,00               |
|  | <b>1.535.867.192,52</b>          | <b>195.700.000,00</b> | <b>2.519.417,60</b>  | <b>0,00</b>             | <b>1.729.047.774,92</b>   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>              | <b>1.535.867.192,52</b>  | <b>1.729.047.774,92</b>  |
| <b>SUMME<br/>ANLAGENSPIEGEL</b>  | <b>1.717.599.131,63</b>          | <b>197.197.239,46</b> | <b>34.132.064,67</b> | <b>0,00</b>             | <b>1.880.664.306,42</b>   | <b>81.634.790,56</b>     | <b>4.338.934,62</b>        | <b>12.815.678,95</b> | <b>73.158.046,23</b>     | <b>1.635.964.341,07</b>  | <b>1.807.506.260,19</b>  |

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

## Geschäftstätigkeit der S IMMO AG

Die S IMMO AG ist eine international tätige Immobilieninvestment- und entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Wien; sie notierte seit 1987 bis Dezember 2024 an der Wiener Börse. Sie ist zum 31.12.2024 als Konzernleitgesellschaft der S IMMO Gruppe direkt bzw. über Tochterunternehmen indirekt in Österreich, Deutschland und CEE (Ungarn, Tschechien, Slowakei und Rumänien) 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 2024 war vor allem von nach wie vor hohen Zinsen und hoher Inflation und unternehmensintern vom Verkauf von mehreren Liegenschaften geprägt. Aufgrund eines umsichtigen Bestandsmanagements konnten die Auswirkungen der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die von der S IMMO AG gehaltenen Liegenschaften eingedämmt werden.

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr lagen mit TEUR 24.927 unter dem Vorjahr (2023: TEUR 29.196), was im Wesentlichen auf gesunkene Mieterlöse aufgrund der Veräußerung von sechs Liegenschaften zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres 2024 sind vor allem durch den Verkauf von sechs Liegenschaften geprägt, welche sich mit einem Nettobeitrag von rd. TEUR 38.309 in den sonstigen betrieblichen Erträgen niederschlug.

Parallel zu den Umsatzerlösen sanken die Aufwendungen für bezogene Leistungen auf TEUR 5.216 (2023: TEUR 8.180); die Personalaufwendungen sind aufgrund von Einmaleffekten wieder etwas gestiegen (2024: TEUR 12.761, 2023: TEUR 11.730).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 9.557 (2023: TEUR 9.158) und lagen damit etwas über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt ergab sich damit ein Betriebsergebnis von TEUR 31.638 (2023: TEUR 41.126).

Das Finanzergebnis war weiterhin geprägt von sehr hohen Beteiligungserträgen (2024: TEUR 317.762, 2023: TEUR 234.818), einer Verminderung der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ (2024: TEUR 14.413, 2023: TEUR 19.800), welche v. a. aus reduzierten Zinserträgen aus Zinsderivaten resultierte, einem Ergebnisbeitrag aus der Veräußerung von Beteiligungen (2024: TEUR 4.836, 2023: TEUR 0) sowie aus einer geringfügigen Veränderung der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ (2024: TEUR -42.049, 2023: TEUR -41.383). Das Finanzergebnis war insgesamt äußerst positiv und belief sich auf TEUR 294.962 (2023: TEUR 213.235).

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss inklusive Auflösung der Gewinnrücklagen von TEUR 352.766 (2023: TEUR 249.691).

## Niedrigere Bilanzsumme und Liquiditätsreserve

Sowohl die Bilanzsumme (31.12.2024: EUR 1.979.647.791,49, 31.12.2023: TEUR 2.051.918) als auch die Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (31.12.2024: TEUR 137.367; 31.12.2023: TEUR 381.910) der Gesellschaft haben sich im Geschäftsjahr reduziert. Insgesamt wurden sechs Liegenschaften verkauft. Im Dezember erfolgte eine Ausschüttung von TEUR 140.584.

Das Eigenkapital belief sich zum 31.12.2024 auf TEUR 981.851 (31.12.2023: TEUR 800.229). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag 31.12.2024 mit rund 49,3 % (31.12.2023: 39,0 %) über dem Vorjahresniveau.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen reduzierten sich von TEUR 620.597 auf TEUR 520.597, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von TEUR 118.004 per 31.12.2023 auf TEUR 79.761 verringert.

## Voraussichtliche Entwicklung

Mehrere makroökonomische und geopolitische Turbulenzen hatten in den vergangenen Jahren merkliche Auswirkungen auf die Rentabilitäten und Marktwerte der verschiedenen Assetklassen. Vor diesem Hintergrund hat die S IMMO ihre Strategie seit 2022 laufend Anpassungen unterzogen. Im Mittelpunkt stand zunächst der Verkauf deutscher Wohnobjekte mit niedriger Rendite, welcher 2023 schrittweise auf alle Immobilien in Deutschland ausgeweitet wurde. In der Zwischenzeit wurde das deutsche Portfolio fast gänzlich veräußert, das Closing der letzten Transaktionen wird für das erste Halbjahr 2025 erwartet und der Rückzug aus dem deutschen Markt soll im Laufe der Jahre 2025/26 erfolgen. Darüber hinaus wurden erfolgreich Immobilien in Kroatien, Tschechien, Österreich und Ungarn veräußert. Die Closings fanden teilweise im Jänner 2025 statt. Die aus den Verkäufen gewonnenen liquiden Mittel schaffen die Basis für zukünftiges Wachstum und Erträge.

Für das laufende Geschäftsjahr stehen weitere Transaktionen im Fokus – vor allem soll das Verkaufsprogramm in Österreich abhängig von den Marktbedingungen fortgesetzt werden. So wurden im Jänner 2025 weitere zwei Immobilien in Wien veräußert.

Neben den Transaktionen bleibt auch in den kommenden Monaten die kontinuierliche Intensivierung der Zusammenarbeit innerhalb der CPI Property Group im Fokus. Alleinige Aktionärin der S IMMO ist seit dem erfolgreichen Squeeze Out im Dezember 2024 die CPI Europe (vormals IMMOFINANZ). Aufgaben des Asset Managements wurden bereits im Jahr 2024 von der CPI Property Group übernommen, auch in anderen operativen Bereichen werden zunehmend Synergien realisiert und Abteilungen zusammengeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch Mitarbeiter:innen der S IMMO AG in andere Organisationseinheiten der Gruppe überführt. Weitere Zusammenführungen und Optimierungen in der Gruppenstruktur sind für das Geschäftsjahr 2025 geplant.

Darüber hinaus wurde bereits im Jahr 2023 die ESG-Strategie für die ganze CPI Property Group angepasst. Gruppenweit wird kontinuierlich an der Vereinheitlichung der Berichterstattung nach CSRD und an der Steigerung der Anzahl taxonomiekonformer Immobilien gearbeitet.

## Risikomanagement

Als Konzernmuttergesellschaft eines international tätigen 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 den Hauptstädten und größeren Städten in Österreich, Ungarn, Tschechien sowie in weiteren CEE-Ländern. Im Portfolio befinden sich vorwiegend Büros, aber auch Einkaufszentren und Hotels. Zuletzt beschäftigte sich die S IMMO mit dem Verkauf von deutschen Immobilien mit niedriger Rendite sowie der Veräußerung von kleinen und mittelgroßen Büroobjekten mit begrenztem Entwicklungspotenzial – vorrangig in Kroatien, Tschechien und Österreich. Die daraus gewonnenen liquiden Mittel schaffen die Basis für zukünftiges Wachstum und Erträge.

Die S IMMO betreibt Risikoidentifikation, Risikosteuerung, Risikobewertung und Risikobewältigung auf Basis eines Standardrisikokatalogs in enger Abstimmung mit Risikoeigner:innen in allen Segmenten und auf Holdingebene. Auf dieser Basis erfolgt eine gruppenweit idente, formalisierte und in eine 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 jeweiligen Risikoeigner:innen und stellt so eine umfassende Bottom-up-Information des Vorstands sicher. Auf Konzernebene wird das zentrale Risikomanagement von einem Risikomanager gesteuert. Die Person fungiert auch als Risikokoordinator und berichtet regelmäßig an den Gesamtvorstand.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Richtlinien und Regelungen laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen 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. Investitions- und Deinvestitionsvorhaben unterliegen ab einer bestimmten Wertgrenze zusätzlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat wird über die aktuelle Risikoeinschätzung, mögliche Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem regelmäßig im Zuge der mindestens zweimal jährlich stattfindenden Prüfungsausschusssitzungen informiert.

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden und werden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2024 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2025 regelmäßig analysiert und bewertet.

Das Geschäftsjahr 2024 war nach wie vor von einer Reihe an geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Ereignissen geprägt. Die Weltwirtschaft hat auf Grund sinkender Energiepreise Anzeichen einer ersten Beruhigung gezeigt, der Arbeitsmarkt hat sich in den wesentlichen Wirtschaftsnationen stabilisiert, dennoch bleibt der Aufschwung schwach und die Prognosen für 2025 sind verhalten. Die Konsumnachfrage ist auf Grund der wirtschaftlichen als auch politischen Rahmenbedingungen in weiten Teilen der europäischen Union verhalten, und hemmt damit den Aufschwung, der ein Ende der rezessiven Wirtschaftsentwicklung bedeuten würde. Eine Vielzahl an Neuwahlen in wichtigen europäischen Ländern mit immer schwierigeren Regierungsbildungen – Frankreich, Deutschland aber auch Österreich – reduzieren die Planbarkeit für Investitionen in die Wirtschaft, die aber für eine dynamischere Wirtschaftsentwicklung essenziell wären. Die mittlerweile wieder gesunkene Inflation und die infolgedessen gelockerte Geldpolitik mit schon erfolgten und weiteren für 2025 erwarteten Zinssenkungen der Zentralbanken könnten entscheidende Impulse für das globale Wirtschaftsgeschehen liefern. Dennoch könnten Verunsicherungen wie die vom neuen US-Präsidenten angekündigten Strafzölle oder eine Abkehr von umweltschutzindizierten Maßnahmen zu Standortnachteilen im europäischen Wirtschaftsraum führen.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind die Erwartungen bezüglich Wirtschaftswachstum im Euroraum verhalten. Zu schwer wirken Unsicherheiten in Bezug auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Wesentlich wird sein, darüber Klarheit zu bekommen, welche Agenda die nächste deutsche Bundesregierung in Bezug auf Strukturprobleme, Energiesicherheit und Leistbarkeit aber auch Sozialthemen in Harmonie mit Vorgaben der europäischen Union und dem verordneten „Green Deal“ fahren wird. Das aktuelle und während des Jahres 2025 wieder günstiger werdende Finanzierungsumfeld sollte Immobilienentwicklungen und Immobilieninvestitionen von privater – aber auch institutioneller Seite – wieder begünstigen, und hier für ein Aufatmen sorgen können.

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

### Internes Kontrollsystem

Für alle wesentlichen Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem (IKS). Dabei wird unter anderem die Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung überwacht und kontrolliert. Das IKS bildet gemeinsam mit der Internen Revision und der (börsenrechtlichen) Compliance das interne Überwachungssystem der S IMMO Gruppe. Wesentliche Kernprozesse –

insbesondere auch jene der Konzernrechnungslegung – sind in der internen Prozessdatenbank erfasst. Diese beinhaltet eine Risiko-Kontroll-Matrix, in der die Abläufe, potenzielle Einzelrisiken und die zugeordneten Kontrollschritte definiert sind.

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

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

## Interne Revision

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

## Risikoübersicht

| Unternehmensstrategische Risiken  | 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> </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, zur Kündigung von Mietverträgen durch Mieter:innen oder Verringerung des Flächenbedarfs durch hybride Arbeitskonzepte kommen. Sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei.

Ein gesamtwirtschaftlicher Überblick sowie eine Einschätzung der Entwicklung der für die S IMMO relevanten Immobilienmärkte sind im Wirtschaftsbericht dargestellt. Obwohl die Zinsbelastungen bei Kreditfinanzierungen durch mehrere Zinssenkungsschritte der EZB bereits geringer wurden, kann man für die nächste Zeit nicht mit Idealbedingungen rechnen. Die Immobilienmärkte werden in den kommenden Monaten noch von spürbaren Finanzierungskosten, einer vorsichtigen, risikoaversen Kreditvergabepolitik und den unverändert hohen Baukosten 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 Inkonsistenz zwischen den strategischen Zielen, der Geschäftsstrategie, den zur Verfügung stehenden Ressourcen und der jeweiligen Marktsituation ergibt.

#### Investitionsrisiken

Die S IMMO ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei 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 Immobilienzukaufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich ist. Dennoch verbleibt bei jeder Investition immer ein Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows und Bewertungen negativ auswirken kann.

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

#### Kapitalmarktrisiken

Die S IMMO ist mit Anleihen an der Wiener Börse notiert und die Finanzierung am Kapitalmarkt von entsprechender Bedeutung. Ereignisse und Sachverhalte wie instabile Kapitalmärkte, Unsicherheiten auf Grund von politischen Geschehnissen wie dem Krieg in der Ukraine oder dem Nahostkonflikt, Anstiege von Finanzierungszinsen oder 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 emittierten Wertpapiere gestärkt werden. Als Anleiheemittentin hat die S IMMO AG aktuell ein Volumen von EUR 520,6 Mio. an Anleihen mit der längsten Restlaufzeit bis 2030 platziert. Für die Anleger:innen in diese Wertpapiere ist elementar wichtig, dass die S IMMO AG ihren Pflichten zum Zins- und Tilgungsdienst nachkommt. Die Zeichnungen von S IMMO Unternehmensanleihen waren immer sehr erfolgreich, weil die S IMMO AG eine exzellente Kapitalmarktrepputation aufweisen kann.

#### 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 sowie Hotels zusammen. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort, der beabsichtigten Nutzung sowie dem technischen Standard ab. Die Attraktivität des Standorts, die mögliche Nutzung der Objekte sowie die ESG-Konformität der Objekte können daher die finanzielle Lage der S IMMO erheblich beeinflussen. Die langfristige Wertschöpfung, die im Geschäftsmodell der S IMMO verankert ist, hat sich auch in Krisenzeiten als sehr robust erwiesen.

#### Vermietungs- und Mietausfallrisiken

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den verschiedenen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Grundsätzlich besteht immer ein gewisses Vermietungsrisiko auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaft-

lichen 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 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.

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

#### Immobilienentwicklungsrisiken

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

Bedingt durch die Baukostensteigerungen und höhere Zinsen in der näheren Vergangenheit 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 verbundene Abwarten bis zur Entspannung der Bauprei-

se und der Reduktion der Finanzierungskosten ist die S IMMO in diesem Bereich geringen Risiken ausgesetzt, da aktuell nur ein Entwicklungsprojekt in der Tschechischen Republik umgesetzt wird.

#### Bautechnische Risiken

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

#### Immobilienbewertungsrisiken

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilienpezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Neben den erwarteten Mieteinnahmen, dem technischen Zustand des Objekts und dem Vermietungsgrad berücksichtigen Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, nicht umlegbare Betriebskosten, Ansprüche Dritter auf Basis von Umweltrisiken oder mit bestimmten Baumaterialien verbundene Risiken. Jede Wertänderung einer Immobilie kann den Bilanzgewinn oder -verlust und in weiterer Folge das Eigenkapital und 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 inflationsbedingt gestiegenen Kosten und die gestiegenen 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 laufend unter Einbeziehung der Fachabteilungen evaluiert, um frühzeitig liquiditätssichernde/-stärkende Maßnahmen ergreifen zu können. Die Gruppe verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Weiters tätigt sie Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, um die angestrebten Ziele zu erreichen, sowie zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner:innen die Verpflichtungen aus den Absicherungs- oder Veranlagungsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen (Kontrahentenrisiko). Diesem Risiko begegnet die S IMMO Gruppe, indem sie Veranlagungs- und Absicherungsgeschäfte nur bei namhaften Banken mit guter Bonität abschließt. Im Falle einer Verschärfung der Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und daraus resultierender restriktiverer Kreditvergabe sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt, oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen. Würde es der S IMMO nicht oder nicht zeitgerecht gelingen, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, könnte dies die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen, erheblich beeinträchtigen. Weiters besteht das Risiko, Anleihen nicht zurückzahlen zu können. Eine aus mangelnder Verfügbarkeit freier Liquidität resultierende Unfähigkeit, den Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Bonität dieser beeinträchtigen.

#### Zinsänderungsrisiken

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 Zinsdienstes erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Zwischen Mai 2023 und November 2024 fiel die Inflation im Euroraum bereits von 6,1 % auf 2,2 %. Dies ermöglichte vier Leitzinssenkungen im Jahr 2024 von 4,5 % auf 3,15 % (Stand Dezember 2024). Für das Jahr 2025 wird mit wei-

teren Zinssenkungen seitens der EZB gerechnet. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2024 waren 99,9 % (31.12.2023: 93 %) der Kreditverbindlichkeiten – ausschließlich an den Drei-Monats-EURIBOR gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. Per 31.12.2024 war das variabel verzinsten Finanzierungsportfolio zu 100 % abgesichert. Die Gruppe verfolgt grundsätzlich das Ziel, Risiken weitgehend abzusichern. Die durchgeführten Sensitivitätsanalysen, welche die bestehenden Anleihen inkludieren zeigen, dass das Risiko eines steigenden Zinsaufwands, der auf Zinssatzänderungen zurückzuführen ist, für die S IMMO Gruppe als gering zu beurteilen ist.

### Finanzierungsrisiken

Es ist zu beobachten, dass Banken infolge der Taxonomie-Verordnung der Erfüllung von ESG-Kriterien des Finanzierungsobjekts bei der Prüfung von Finanzierungsanfragen mehr Bedeutung zumessen. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung durch die Finanzierungspartner:innen. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger:innen unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber:innen (zum Bilanzstichtag per 31.12.2024 waren es 13 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2024 hatten die Bankverbindlichkeiten eine durchschnittliche Laufzeit von etwa 4,4 Jahren. Die Fristigkeit der Finanzierungen entsprechen der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von

Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht und an diese berichtet. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Verkehrswerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2024 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 41,8 % (31.12.2023: 44,0 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen betrug 8,14 % (31.12.2023: 5,0 %) 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 fast 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.

## 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 konsolidierten 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 Vorstand sowie dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats. Die operative Identifikation, Bewertung und Steuerung der Risiken ist Aufgabe der konzernübergreifenden Funktion Risk Management.

Zu den nicht durch den Klimawandel beeinflussten, wesentlichen Risiken gehören mögliche nukleare Zwischen- und Störfälle im geografischen Einzugskreis der eigenen Tätigkeit sowie die Erdbebengefahr – insbesondere in Rumänien. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung fließt daher in Entscheidungen bei der Planung und statischen Berechnung der Entwicklungsprojekte, der Ankaufsobjekte sowie beim Abschluss adäquater Gebäude- und Spezialversicherungen mit ein. 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, werden seit 2022 alle Gebäudeimmobilien der S IMMO mindestens alle zwei bis drei Jahre einer technologie- und wissenschaftsbasierten Klimarisikoanalyse durch einen externen Dienstleister unterzogen und die Ergebnisse in die konzerneigene Risikobewertung integriert. Dafür werden die einzelnen Objekte einer Szenarioanalyse, bezogen auf die repräsentativen Konzentrationspfade RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 und RCP8.5 je nach Datenverfügbarkeit mit Zeithorizonten zwischen 2040 und 2100, für alle relevanten physischen Klimarisikokategorien unterzogen und die Risiken anhand eines Durchschnitts dieser Konzentrationspfade bewertet.

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 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 Mark-

trisiken 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, sind konkrete Einsparungsziele Teil der ESG-Strategie der S IMMO, welche bereits etabliert wurden bzw. sich nun in der Umsetzung befinden.

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 Risikominimie-

rung und Nutzung von Chancen nach angemessener Beurteilung zu realisieren.

### Soziale Risiken

Die sozialen Risiken der S IMMO unterteilen sich in die drei Bereiche Mitarbeiter:innen, Mieter:innen sowie Stakeholder:innen und Gesellschaft.

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. Das Unternehmen bemüht sich daher, zusammen mit seiner Muttergesellschaft CPI Europe AG, als Arbeitgeber attraktiv zu sein und bietet seinen Mitarbeiter:innen auch individuelle Lösungen an, um den Arbeitsalltag zu erleichtern. 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. Mit einem New-Work-Konzept bietet die S IMMO ihren Mitarbeiter:innen dabei unterschiedliche Lösungen für eine individuelle Gestaltung des Arbeitsalltags gemäß den persönlichen Bedürfnissen. Dazu zählen flexible Arbeitszeiten und Büroanwesenheiten sowie digitale Hilfsmittel.

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

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

### Governance-Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

zung der Organe werden unterschiedliche Diversitätskriterien, beispielsweise im Hinblick auf Know-how, Herkunft und Alter, berücksichtigt.

Trotz aller Sorgfalt sowie systemischer und prozessualer Vorkehrungen besteht das Risiko, dass es im Rahmen von Cyberangriffen und unerlaubter Offenlegung zu Verletzungen der Persönlichkeitsrechte und Privatsphäre von Personen kommt, vor allem im Bereich der Daten von Mitarbeiter:innen und Mieter:innen. Diesem Risiko begegnet das Unternehmen mit laufendem Monitoring der Judikatur sowie gegebenenfalls mit Anpassungen seiner Richtlinien, Infrastruktur und Prozesse in Bezug auf Datenschutz, um die Anzahl der Verletzungen und in Folge Forderungen zu minimieren und diese gegebenenfalls zeitgerecht zu erfüllen. Außerdem werden die Mitarbeiter:innen jährlich zu Datenschutzthemen verpflichtend geschult. IT-Sicherheitsrisiken gewinnen insbesondere im Licht einer erheblich zunehmenden Digitalisierung von Unternehmensabläufen an Bedeutung. Unter IT-Sicherheitsrisiken versteht die S IMMO die Gefahr, dass die Vertraulichkeit, Verfügbarkeit oder Integrität von Unternehmensdaten durch missbräuchliche Veröffentlichungen, Verschlüsselungen oder Verluste verletzt wird und das Unternehmen oder Personen daran hindert, ihre Aufgaben oder Prozesse zeitgerecht und erfolgreich umzusetzen. Dies kann vor allem die Folge von unzureichenden Berechtigungskonzepten, Cyberangriffen und Diebstahl von Hardware sein. Um diese Risiken zu minimieren, erfolgte 2022 die Durchführung eines externen Penetrationstests zur Identifikation und Behebung von IT-Sicherheitslücken, welcher 2024 wiederholt wurde. Die S IMMO verfügt über ein zentrales Benutzer- und Log-Management und setzt rund um die Uhr ein intelligentes Cyberabwehrprogramm und Programme zur automatisierten Erkennung von Datensicherheitsrisiken ein. Des Weiteren werden Festplatten, Datenträger und mobile Geräte verschlüsselt und Server in einem ausfallsicheren Rechenzentrum eines externen Dienstleisters gehostet. Die Datensicherheitsrichtlinie des Unternehmens wird ständig weiterentwickelt und seit dem Jahr 2022 werden jährlich verpflichtende Mitarbeiterschulungen zur Datensicherheit abgehalten. Trotz aller getroffenen Maßnahmen kann ein Ausfall der IT-Infrastruktur bzw. ein Cyberangriff auf die Systeme der S IMMO nicht ausgeschlossen werden.

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

## Sonstige Risiken

### Generelle externe Risiken

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

### Rechtsrisiken

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

### Sonstige operationale Risiken

Sonstige operationale Risiken betreffen Risiken im Zusammenhang mit Systemen und Prozessen innerhalb der Organisation. Um einen unterbrechungsfreien Ablauf in einer Organisation sicherzustellen, wird eine entsprechende Hardware und Software benötigt, die die notwendige Verarbeitungskapazität 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.

## 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:

|                   |      | 2024   | 2023   |
|-------------------|------|--------|--------|
| Eigenkapitalquote | %    | 49,3 % | 39,0 % |
| Betriebsergebnis  | TEUR | 31.638 | 41.126 |

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2024 283.792 TEUR (2023: TEUR 226.517). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -129.318 (2023: TEUR -215.087), der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -399.017 (2023: TEUR 232.957). 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 Auszahlungen zur Tilgung von Anleihen bzw. von Ausschüttungen an Aktionäre geprägt. Insgesamt betrug der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 137.367 (2023: TEUR 381.910).

Neben finanziellen Leistungsindikatoren beachtet die S IMMO bei der Umsetzung ihrer Geschäftsstrategie auch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren. Diese nehmen unter anderem Bezug auf die Qualität des Immobilienportfolios, den Umgang mit Mitarbeiter:innen sowie die Umsetzung nationaler und internationaler Gesetzgebung in Bezug auf nichtfinanzielle Offenlegungen.

Im Hinblick auf Immobilien verfolgt die S IMMO das Ziel eines hohen und langfristigen Vermietungsgrads und damit verbunden eines geringen Leerstands. Zum 31.12.2024 wies die S IMMO AG eine Leerstandsquote von 3,5 % (31.12.2023: 4,9 %) und einen WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) von 3,2 Jahren aus (31.12.2023: 3,54 Jahre). Dies erfordert einerseits ein gutes Mietermanagement, andererseits die Bereitstellung von bedarfsgerechten und zukunftsfähigen Gebäuden und Räumlichkeiten. Die S IMMO vertritt die Ansicht, dass nach ESG-Kriterien ausgerichtete Immobilien, darunter beispielsweise taxonomiekonforme oder Green-Building-zertifizierte Gebäude, zukünftig werthaltiger sein werden und dabei höhere Mieten und Marktpreise erzielen werden. Deshalb legt die S IMMO Wert darauf, den Anteil derartiger Objekte in ihrem Portfolio zu steigern.

Die S IMMO achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauprojekte. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet.

Ziele sind eine konsequente Senkung des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung der Energieeffizienz im Bestandsportfolio und damit verbundene Einsparungen. Bevor mit neuen Aktivitäten oder Projekten begonnen wird, werden Auswirkungen auf die Umwelt abgeschätzt und die Ergebnisse dieser Abschätzungen bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Des Weiteren soll eine schrittweise Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsobjekte erfolgen. Die Zertifizierungen reduzieren Umweltrisiken und dienen der Verbesserung einer umweltfreundlicheren Flächennutzung und der Erhöhung der Effizienz.

Wien, am 25. März 2025

Der Vorstand

Radka Doehring

Pavel Měchura

Vít Urbanec

# Bestätigungsvermerk

S IMMO AG, Wien

31. Dezember 2024

## BESTÄTIGUNGSVERMERK \*)

### Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

S IMMO AG, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 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 EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des 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.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

*Titel***Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen***Risiko*

Im Jahresabschluss der S IMMO AG zum 31. Dezember 2024 sind Anteile an verbundenen Unternehmen in wesentlichem Umfang ausgewiesen (EUR 1.728,5 Mio).

Für sämtliche Anteile an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder bereits vertraglich vereinbarte Verkaufspreise sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen an verbundenen Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 in Abschnitt „1.2. Anlagevermögen“ enthalten.

*Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Beteiligungsbewertung
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Beteiligungsbewertung
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der im Geschäftsprozess der Immobilienbewertung implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen und Schätzungen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, , Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Anhang vollständig und zutreffend sind

**Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk.

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

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 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 EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im 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 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 tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des 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 zutreffende Angaben nach § 243a Abs 2 UGB, 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 wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

### Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Mai 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 7. Jänner 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 Abschlussprüfer.

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

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

### Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 25. März 2025

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh  
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh  
Wirtschaftsprüferin

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