

Inhalt

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

4 **Konzernabschluss**

68 **Konzernlagebericht**

68 Grundlagen des Konzerns

71 Wirtschaftsbericht

76 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Corporate Responsibility

77 Informationen gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB)

80 Risikomanagementbericht

90 Ausblick

92 **Bestätigungsvermerk**

101 **Bericht des Aufsichtsrats**

104 **Corporate-Governance-Bericht**

108 **Organe**

110 **Nichtfinanzieller Bericht**

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

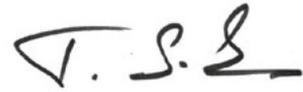
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis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

Wien, am 25.03.2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Tomáš Salajka

Konzernabschluss

Konzernbilanz

zum 31.12.2023

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	31.12.2023	31.12.2022
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	3.206.465	2.580.819
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	87.977	86.433
		3.294.442	2.667.252
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	98.653	105.529
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	4.273	5.003
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	1.194	768
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	30.623	26.545
Beteiligungen	3.1.4.	7.076	5.303
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.4.	87.957	92.503
Latente Steuern	3.1.16.	1.882	1.017
		3.526.100	2.903.920
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.5.	356	300
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	34.523	17.456
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	67.616	42.730
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	18.990	23.946
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	445.070	246.925
		566.555	331.357
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.9.	87.220	539.084
		653.775	870.441
		4.179.875	3.774.361

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	31.12.2023	31.12.2022
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital			
Grundkapital	3.1.10.	255.589	256.249
Kapitalrücklagen	3.1.10.	158.912	160.612
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	1.233.887	1.280.367
		1.648.388	1.697.228
Nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	53.453	83.040
		1.701.841	1.780.268
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	518.799	544.237
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	1.334.430	927.600
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	3.1.14.	957	1.111
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	16.535	1.412
Latente Steuern	3.1.16.	145.798	205.058
		2.016.519	1.679.418
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	99.985	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	183.301	82.076
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		39.938	7.421
Rückstellungen		588	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.1.1.	32.126	12.693
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	79.641	85.239
		435.579	187.429
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	3.1.9	25.936	127.246
		461.515	314.675
		4.179.875	3.774.361

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2023

in TEUR	Anhang- angabe	2023	2022
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	202.646	155.705
Betriebskostenerlöse	3.2.1.	63.792	48.405
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	70.023	56.383
		336.461	260.493
Sonstige betriebliche Erträge			
		4.210	2.227
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-108.675	-79.511
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-52.744	-43.010
Bruttoergebnis			
		179.252	140.199
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	682.395	49.240
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-682.395	-49.240
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
		0	0
Verwaltungsaufwand			
		-36.618	-34.141
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		142.634	106.058
Abschreibungen			
		-9.205	-9.682
Ergebnis aus der Immobilienbewertung			
		-109.343	-78.397
Betriebsergebnis (EBIT)			
		24.086	17.979
Finanzierungsaufwand			
		-80.783	-42.663
Finanzierungsertrag			
		8.641	59.239
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			
		1.701	280
Finanzergebnis			
		-70.441	16.855
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		-46.355	34.834
Ertragsteuern			
		4.956	-15.907
Jahresergebnis			
		-41.399	18.927
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		-32.195	27.204
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		-9.204	-8.277
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	-0,46	0,39

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2023

in TEUR	Anhang- angabe	2023	2022
Jahresergebnis		-41.399	18.927
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.2.	-33.271	66.880
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	5.1.2.	3.182	-11.222
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	-2.162	-11.325
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	426	1.946
Währungsrücklage	3.1.10.	14.654	2.600
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		-17.171	48.879
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		1.772	5.665
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		-211	-1.321
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		-13	-120
Ertragsteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		3	28
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		1.551	4.253
Sonstiges Ergebnis		-15.620	53.131
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		-15.358	53.642
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		-262	-511
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres		-57.020	72.058
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		-47.554	80.847
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		-9.466	-8.789

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2023

in TEUR	Anhang- angabe	2023	2022
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-46.355	34.834
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	109.343	78.397
Abschreibungen	3.2.5.	9.205	9.682
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	3.1.16.	-12.832	-24.502
Finanzergebnis	3.2.7.	70.441	-16.855
Operativer Cashflow		129.802	81.556
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		30.679	-18.858
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten		-1.481	911
Kurzfristige Verbindlichkeiten		-5.199	304
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit		153.800	63.914
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)		-18.110	-14.762
Investitionen in immaterielles Vermögen		-624	-564
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen		-1.042	-980
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	0	452.829
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	0	-49.318
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	-540
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen		-2.515	0
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen		0	612
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.2.4.	264.833	0
Nettocashflow aus der Erstkonsolidierungen von Tochterunternehmen	2.2.4.	-640.549	-465.127
Sonstige Änderungen von at equity bewerteten Unternehmen		-6.174	690
Veräußerung von Immobilienvermögen	3.2.3.	263.901	76.600
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen		102	478
Dividenden von börsennotierten Unternehmen	3.1.4. 3.2.7.	0	0
Beteiligungserträge	3.1.4.	535	356
Erhaltene Zinsen	3.2.7.	8.106	271
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-131.537	545

in TEUR	Anhang- angabe	2023	2022
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Ausgabe von Aktien	3.1.10.	0	0
Rückkauf eigener Aktien	3.1.10.	-2.361	0
Anleiheemissionen	3.1.13.	74.120	49.711
Tilgung Anleihe	3.1.13.	0	0
Rückkauf Anleihen	3.1.13.	0	-153.397
Einzahlung Aufstockung nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	0	87.800
Ausschüttung nicht beherrschende Anteile		-19.048	-53
Geldzufluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	357.493	270.339
Geldabfluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	-189.719	-328.282
Dividendenzahlung	3.1.10.	0	-45.841
Gezahlte Zinsen		-44.047	-41.687
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		176.437	-161.411
Liquide Mittel 01.01.		246.925	375.823
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“		-555	-31.946
Nettoveränderung der liquiden Mittel		198.700	-96.952
Liquide Mittel 31.12.¹		445.070	246.925

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

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in TEUR – siehe auch Kapitel 3.1.10 Eigenkapital	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Wäh- rungs- rücklagen	Rücklage Hedge Account- ing	Rücklage für Eigen- kapital- instrumente	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
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
Rückkauf eigener Aktien	-660	-1.700	0	0	0	0	-2.360	0	-2.360
Ausschüttung betreffend nicht 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
Ausschüttung für 2022 an Aktionäre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	255.589	158.912	6.340	5.981	5.231	1.216.335	1.648.388	53.453	1.701.841
Stand 01.01.2022	256.249	160.612	-10.913	-9.247	18.238	1.247.284	1.662.222	4.081	1.666.303
Jahresergebnis	0	0	0	0	0	27.205	27.205	-8.277	18.927
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.600	46.791	4.344	-92	53.643	-511	53.131
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-52	-52
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-18.912	18.912	0	87.800	87.800
Ausschüttung für 2021 an Aktionäre ²	0	0	0	0	0	-45.841	-45.841	0	-45.841
Stand 31.12.2022	256.249	160.612	-8.314	37.544	3.670	1.247.467	1.697.228	83.040	1.780.268

¹ Die Ausschüttung von TEUR 45.841 im Jahr 2022 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,65 je Aktie und gelangte am 13.06.2022 zur Auszahlung.

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2023

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 9/7. Stock, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Tochtergesellschaften bestehen zum Stichtag in Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Kroatien und Rumänien. Zum 31.12.2023 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. 50% plus 1 Aktie werden direkt von der 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 kön-

nen durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

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

2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.2.1. Tochterunternehmen

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

Als Erwerbszeitpunkt wird jener Zeitpunkt bestimmt, an dem die Beherrschung über das erworbene Unternehmen erlangt wird. Mit dem Unternehmenserwerb verbundene Kosten, die die S IMMO Gruppe bei der Durchführung eines Unternehmenserwerbs eingeht, wie zum Beispiel Due-Diligence-, Bewertungs- und sonstige Fachberatungsgebühren, werden als Aufwand in den Perioden erfasst, in denen die Kosten angefallen sind.

Liegen bei Erwerbsvorgängen Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 vor, werden diese nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Beurteilung, ob eine Transaktion den Erwerb eines Geschäftsbetriebs umfasst, erfolgt dabei im Rahmen einer kritischen Analyse der relevanten Strukturen und Prozesse. Gegebenenfalls wird ein optionaler Test zur Ermittlung der Konzentration des beizulegenden Zeitwerts durchgeführt, um zu beurteilen, ob eine Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten als Geschäftsbetrieb einzustufen ist.

Erlangt die Gesellschaft bei einem Kauf die Beherrschung über einen Geschäftsbetrieb, werden die Anschaffungskosten dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren übernommenen Nettovermögens gegenübergestellt, um einen eventuellen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ein positiver Unterschiedsbetrag wird als Firmenwert erfasst. Falls der Betrag negativ ist, werden die zu Grunde liegenden Kalkulationen und Annahmen noch einmal überprüft und der entsprechende Betrag nur dann erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn diese nochmalige kritische Würdigung der Ansetzbarkeit und Bewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden einen negativen Unterschiedsbetrag ergibt.

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 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 Fair Value zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung erfolgt über die Gewinn- und Verlustrechnung und stellt den Ausgangspunkt für die zukünftige Bewertung als assoziiertes Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder als Beteiligung dar. Bei der Erlangung der Kontrolle über ein existierendes Gemeinschafts- oder assoziiertes Unternehmen ist der zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu bewerten.

2.2.2. Nicht beherrschende Anteile

Die S IMMO Gruppe bewertet nicht beherrschende Anteile mit dem proportionalen Anteil an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Tochterunternehmens.

Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Verlust der Beherrschung werden wie Transaktionen mit Eigenkapitaleignern des Konzerns behandelt. Ein aus dem Erwerb eines nicht beherrschenden Anteils entstehender Unterschiedsbetrag der gezahlten Leistung und des betreffenden Anteils an dem Buchwert des Nettovermögens des Tochterunternehmens wird im Eigenkapital erfasst. Gewinne und Verluste, die bei der Veräußerung von nicht beherrschenden Anteilen entstehen, werden ebenfalls im Eigenkapital erfasst. Änderungen der Anteilsquoten der nicht beherrschenden Anteile, die zu keinem Beherrschungsverlust der S IMMO Gruppe führen, werden wie unter 2.2.1. dargelegt erfasst.

2.2.3. Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden erfolgswirksam umgliedert werden müsste.

2.2.4. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der S IMMO AG 99 (2022: 88) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 5 (2022: 5) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

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 IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group im Wege eines Share Deals angekauft. Der Kaufpreis für beide Gesellschaften (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von 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 iHv 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.

Im Vorjahr wurden fünf Immobilienbesitzgesellschaften (davon eine von einem externen Verkäufer, drei von der CPI Property Group und eine von der IMMOFINANZ Gruppe) im Wege von Share Deals übernommen. Das Transaktionsvolumen betrug insgesamt TEUR 561.901, davon TEUR 326.447 Related Party. Die Kaufpreise (exklusive Kaufnebenkosten) iHv TEUR 365.222 (davon Related Party 317.787) abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente iHv TEUR 44.988 (davon TEUR 42.066 Related Party) zuzüglich im Zuge der Ankäufe getilgter Darlehen iHv TEUR 135.155 (davon Related Party TEUR 67.021), unter Berücksichtigung von einerseits zum 31.12.2022 noch

nicht fälligen Kaufpreisen iHv TEUR 3.393 (davon TEUR 3.052 Related Party) und andererseits von Rückforderungen iHv TEUR 13.129 (zur Gänze Related Party) führten zu einem Mittelabfluss iHv TEUR 465.127.

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.
Langfristige Vermögenswerte					
Immobilienvermögen ¹	25.662	25.167	71.779	24.045	41.189
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	37	375	5.445	0	767
Kurzfristige Vermögenswerte					
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	340	225	3.423	429	1.774
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	449	200	1.667	392	151
Summe Vermögenswerte	26.488	25.967	82.314	24.866	43.881
Langfristiges Fremdkapital	-13.775	-12.826	-56.028	-5.783	-36.165
Kurzfristiges Fremdkapital	-246	-794	-7.165	-497	-2.239
Summe zugangener Buchwerte	12.467	12.347	19.121	18.586	5.477

¹ 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 Zwischenholding-gesellschaft erfasste Zinsderivate von in Summe TEUR 74.331 berücksichtigt, die in späterer Folge zu einer Aufwertung der Immobilien gemäß IAS 40 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.

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

„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	192.056	152.063	107.381	106.208	47.678	986.220
24.464	2.705	0	0	0	0	33.793
1.835	27.911	2.222	2.246	946	286	41.637
5.514	2.026	0	0	9		10.408
224.805	224.698	154.285	109.627	107.163	47.964	1.072.058
-114.000	-191.367	-89.253	-85.731	-73.150	-34.682	-712.760
-26.531	-20.142	-7.085	-4.348	-3.788	-1.155	-73.990
84.274	13.189	57.947	19.548	30.225	12.127	285.308

in TEUR	SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	WASHINGTON PROEKT EOOD	S Immo Berlin IV GmbH	EUROCENTER d.o.o.	Summe Buchwert
Langfristige Vermögenswerte					
Immobilienvermögen	0	0	31.500	26.500	58.000
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	27	27
Kurzfristige Vermögenswerte					
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
Summe Vermögenswerte	356.356	1.027	32.187	27.055	416.625
Langfristiges Fremdkapital	0	0	-16.423	-2.738	-19.161
Kurzfristiges Fremdkapital	-116.899	-215	-3.499	-5.166	-125.779
Summe abgegangener Buchwerte	239.457	812	12.265	19.151	271.685

Übersicht Konsolidierungskreis 2023 auf Gesellschaftsbasis

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital 2023	Nominal- kapital 2022	Konzern- anteil 2023 %	Konzern- anteil 2022 %	Landes- wäh- rung 2023	Landes- wäh- rung 2022	Konsoli- dierungs- art 2023	Konsoli- dierungs- art 2022
CEE Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	A, Wien	48.000.000	48.000.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE CZ Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2023	Nominalkapital 2022	Konzernanteil 2023 %	Konzernanteil 2022 %	Landeswährung 2023	Landeswährung 2022	Konsolidierungsart 2023	Konsolidierungsart 2022
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
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	A, Wien	N/A	3.982.500	N/A	89,67	N/A	EUR	N/A	VK
E.I.A. eins Immobilieninvestitions-gesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotellerrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H. & Co. KG	A, Wien	8.299.238	8.299.238	91,42	89,84	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotellerrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Neutorgasse 2-8 Projektverwertungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
QBC Management und Beteiligungen GmbH & Co KG	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Management und Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG	A, Wien	4.342.202	4.342.202	23,6	23,60	EUR	EUR	E	E
S IMMO Property Invest GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S Immo Immobilien Investitions GmbH in Liquidation	A, Wien	N/A	35.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	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	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
Nergal Immobilienverwertungs GmbH F3 & Co KG	A, Wien	10.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
Nergal Immobilienverwertungs GmbH M3 & Co KG	A, Wien	10.000	N/A	89,90	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
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	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
Bauteil C+D Errichtungsges.m.b.H.	A, Wien	36.336	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
Bauteil A+B Errichtungsges.m.b.H.	A, Wien	36.336	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
WASHINGTON PROEKT EOOD	BG, Sofia	N/A	4.054.450	N/A	100	N/A	BGN	N/A	VK
ELTIMA PROPERTY COMPANY s. r. o.	CZ, Prag	100.000	100.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2023	Nominal-kapital 2022	Konzern-anteil 2023 %	Konzern-anteil 2022 %	Landes-währung 2023	Landes-währung 2022	Konsoli-dierungs-art 2023	Konsoli-dierungs-art 2022
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	N/A	100	N/A	CZK	N/A	VK	N/A
CPI Office Prague, s. r. o.	CZ, Prag	200.000	N/A	100	N/A	CZK	N/A	VK	N/A
Lucemburská 46, a. s.	CZ, Prag	150.000	N/A	100	N/A	CZK	N/A	VK	N/A
ZET.office, a. s.	CZ, Prag	2.000.000	N/A	100	N/A	CZK	N/A	VK	N/A
SC Czech AHG, s. r. o.	CZ, Prag	10.000	N/A	100	N/A	CZK	N/A	VK	N/A
CPI Office Business Center, s. r. o.	CZ, Prag	100.000	N/A	100	N/A	CZK	N/A	VK	N/A
Futurum KH Shopping, s. r. o.	CZ, Prag	200.000	N/A	100	N/A	CZK	N/A	VK	N/A
Projekt Zlatý Anděl, s. r. o.	CZ, Prag	400.000	N/A	100	N/A	CZK	N/A	VK	N/A
CPI Shopping MB, a. s.	CZ, Prag	4.000.000	N/A	100	N/A	CZK	N/A	VK	N/A
Lützwow-Center GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	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	25.000	25.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	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	25.000	25.000	89,67	89,67	EUR	EUR	VK	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	25.000	25.000	89,90	89,90	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin III GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	83,61	83,61	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin IV 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
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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2023	Nominalkapital 2022	Konzernanteil 2023 %	Konzernanteil 2022 %	Landeswährung 2023	Landeswährung 2022	Konsolidierungsart 2023	Konsolidierungsart 2022
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	N/A	100	N/A	HUF	N/A	VK	N/A
SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCIAL SUDULUI (SDCS) SRL	RO, Bukarest	157.642.390	157.642.390	100	100	RON	RON	VK	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO, Bukarest	18.852.144	18.852.144	100	100	RON	RON	VK	VK
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO, Bukarest	23.732.000	23.732.000	100	100	RON	RON	VK	VK
S IMMO APM ROMANIA S.R.L.	RO, Bukarest	500.000	500.000	100	100	RON	RON	VK	VK
SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L.	RO, Bukarest	11.793.400	11.793.400	100	100	RON	RON	VK	VK
SPC DELTA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO, Bukarest	13.792.510	13.792.510	100	100	RON	RON	VK	VK
SPC SIGMA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO, Bukarest	13.255.000	13.255.000	100	100	RON	RON	VK	VK
EXPO BUSINESS PARK S.R.L.	RO, Bukarest	83.534.400	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 Development, s. r. o.	SK, Bratislava	33.194	33.194	60	51	EUR	EUR	E	E
SIAG Fachmarktzentren, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Hotel Bratislava, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 4, s. r. o.	SK, Bratislava	33.195	33.195	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Multipurpose Center, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
EUROCENTER d. o. o.	HR, Zagreb	N/A	20.000	N/A	100	N/A	HRK	N/A	VK
Savska 32 d.o.o.	HR, Zagreb	2.650	20.000	100	100	EUR	HRK	VK	VK
S IMMO Croatia d.o.o.	HR, Zagreb	9.280	70.000	100	100	EUR	HRK	VK	VK
Zagrebtower d.o.o.	HR, Zagreb	2.036.890	15.347.000	100	100	EUR	HRK	VK	VK

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

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

Für 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 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 Wäh-

rung entspricht, erfolgt die Umrechnung von der funktionalen Währung in die Darstellungswährung gemäß IAS 21 wie folgt:

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

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

	Tschechien CZK	Ungarn HUF	Bulgarien BGN	Rumänien RON	Kroatien HRK
Stichtagskurs 31.12.2023	24,724	382,800	1,956	4,976	N/A
Durchschnittskurs 2023	23,982	382,135	1,956	4,951	N/A
Stichtagskurs 31.12.2022	24,116	400,870	1,956	4,950	7,535
Durchschnittskurs 2022	24,562	391,271	1,956	4,935	7,538

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt oder Bewertungszeitpunkt bei Neubewertungen in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen

sowie aus der Umrechnung zum Stichtagskurs von in Fremdwährung geführten monetären Vermögenswerten und Schulden resultieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

2.4. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

2.4.1. Neue und geänderte Standards, die im Jahr 2023 Anwendung finden

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden folgende Änderungen bestehender IAS, IFRS bzw. Interpretationen sowie die neu herausgegebenen Standards und Interpretationen beachtet:

Standard	Inhalt	Anzuwenden ab
IFRS 17	Versicherungsverträge	Jänner 2023
IAS 1, IFRS Practice Statements 2	Angaben von Rechnungslegungsmethoden	Jänner 2023
IAS 8	Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen	Jänner 2023
IAS 12	Latente Steuern aus Transaktionen bei denen bei erstmaliger Erfassung betragsgleiche steuerpflichtige und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen	Jänner 2023
IAS 12	Internationale Steuerreform – Pillar Two-Modell-Regeln	Unmittelbar und Jänner 2023

IFRS 17 „Versicherungsverträge“

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

Angaben von Rechnungslegungsmethoden – Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und IFRS Practice Statement 2

In IAS 1 wurde klargestellt, dass Unternehmen alle wesentlichen (material) Rechnungslegungsmethoden anzugeben haben. Zuvor sprach der Standard von maßgeblichen (significant) Rechnungslegungsmethoden. Die Änderungen definieren, was unter „wesentlichen Rechnungslegungsmethoden“ zu verstehen ist

und wie man sie identifiziert. Sie stellen auch klar, dass unwesentliche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden nicht angegeben werden müssen. Wenn sie jedoch angegeben werden, dürfen hierdurch wesentliche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden nicht verschleiert werden.

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

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

Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen – Änderungen an IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“

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

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

Latente Steuern aus Transaktionen, bei denen bei erstmaliger Erfassung betragsgleiche steuerpflichtige und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen – Änderung an IAS 12 „Ertragsteuern“

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

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

- Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten sowie

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

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

IAS 12 enthielt zuvor keine expliziten Regelungen zur Erfassung der Steuereffekte im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen (beim Leasingnehmer) und in der Praxis wurden unterschiedliche Vorgehensweisen als zulässig erachtet. Daher kann es sein, dass einige Unternehmen schon bislang eine Bilanzierungsweise gewählt hatten, die den neuen Regelungen entspricht und sich für sie keine Auswirkung ergibt.

Im Konzern wurden bereits bisher latente Steuern aus Transaktionen angesetzt, aus denen beim erstmaligen Ansatz betragsgleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen.

Internationale Steuerreform – Pillar Two-Modell-Regeln – Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“

Im Dezember 2021 veröffentlichte die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) Modellregelungen des Pillar Two (Global Anti-Base Erosion Proposal oder GloBE) zur Reform der internationalen Unternehmensbesteuerung. Große multinationale Unternehmen im Anwendungsbereich der Regeln müssen ihren effektiven GloBE-Steuersatz für jede Steuerjurisdiktion, in der sie tätig sind, berechnen. In Höhe der Differenz zwischen ihrem GloBE-Effektivsteuersatz pro Jurisdiktion und dem Mindeststeuersatz von 15 % müssen sie eine Zusatzsteuer zahlen.

Im Mai 2023 veröffentlichte der IASB Änderungen an IAS 12, die eine vorübergehende verpflichtende Ausnahme von der Pflicht zur Bilanzierung latenter Steuern, die aus der Implementierung der Pillar-Two-Regelungen resultieren, sowie nachfolgende neue Angabepflichten einführt:

- die Tatsache, dass von der obligatorischen Ausnahme Gebrauch gemacht wurde,
- der tatsächliche Steueraufwand (bzw. -ertrag) im Zusammenhang mit Pillar Two-Ertragsteuern und
- in Perioden, in denen eine Gesetzgebung zur Umsetzung der Pillar-Two-Regelungen zwar (im Wesentlichen) beschlossen („enacted of substantively enacted“), jedoch noch nicht in Kraft getreten ist, sind Informationen zu geben, die es Abschlussadressaten ermöglichen, die Auswirkungen der Pillar Two-Regelungen bzw. der daraus resultierenden Ertragsteuern auf das Unternehmen einzuschätzen. Sind die Auswirkungen nicht bekannt oder verlässlich einschätzbar, sind Informationen zum Fortschritt anzugeben, den das Unternehmen hinsichtlich der Einschätzung der Auswirkungen der Pillar Two-Regelungen gemacht hat.

Auf Grund der Übernahme der IMMOFINANZ AG und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. im Jahr 2022 wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die S IMMO AG sowie die S IMMO Konzerngesellschaften den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der S IMMO AG sowie der S IMMO Konzerngesellschaften, wobei die IMMOFINANZ AG die oberste österreichische Muttergesellschaft darstellt.

Im Geschäftsjahr wurde die vom IASB im Mai 2023 veröffentlichte vorübergehende Ausnahme von den Rechnungslegungsvorschriften für latente Steuern in IAS 12 angewendet. Dem entsprechend werden keine latenten Steuern, die aus der Anwendung der Mindestbesteuerungsgesetze entstehen, angesetzt. Mangels Anwendung per 31.12.2023 fielen auch keine laufenden Steuern aus der Mindestbesteuerung an.

In allen Ländern, in denen die S IMMO Gruppe tätig ist, wurden, entsprechend der mit Ende 2022 in Kraft getretenen EU-Richtlinie, nationale Steuergesetze zur Mindestbesteuerung imple-

mentiert, wobei alle Länder die Einführung einer nationalen Ergänzungssteuer vorgenommen haben und diese ab 01.01.2024 zur Anwendung kommt. Es ist zu erwarten, dass Ergänzungssteuern für S IMMO Konzerngesellschaften in Ungarn (9 %) und eventuell in Kroatien (10 %/18 %) erhoben werden, da in diesen Ländern die derzeit geltenden Nominalsteuersätze unter 15 % liegen.

Die quantitativen Auswirkungen aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes können derzeit auf Grund der Komplexität der Gesamtstruktur des Konzerns noch nicht verlässlich geschätzt werden.

2.4.2. Standards, Interpretationen und Änderungen zu publizierten Standards, die 2023 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und nicht vorzeitig angewendet wurden

Es wurden folgende Standards und Interpretationen eingeführt oder geändert, welche jedoch für das Geschäftsjahr 2023 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht geplant.

Standard	Inhalt	Von der EU übernommen und anzuwenden ab
IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einem Sale-and-Leaseback	Jänner 2024
IAS 1	i. Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig ii. Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants	Jänner 2024

Standard	Inhalt	Von der EU nicht übernommen und anzuwenden ab
IFRS 7, IAS 7	Reverse-Factoring-Vereinbarungen	Jänner 2024
IAS 21	Die Auswirkung von Wechselkursänderungen: Mangel an Umtauschbarkeit	Jänner 2025

Aus heutiger Sicht sind aus der erstmaligen Anwendung sämtlicher noch nicht verpflichtend anzuwendender Änderungen an Standards keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Wertansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt branchenüblich nach dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts (fair value model). Die Gruppe stuft Immobilien, die zur Erzielung von Miet- und Pachterträgen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, sowie unbebaute Grundstücke als „als Finanzinvestition gehaltene

Immobilien“ ein. Nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40 fallen Immobilien, die zum Verkauf erworben wurden, vom Unternehmen selbst genutzt werden oder nach erfolgter Entwicklung verkauft werden sollen und in den Anwendungsbereich von IAS 2 fallen.

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

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

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

Direkt dem Bau von qualifizierten Immobilien zuordenbare Fremdkapitalkosten werden für die Zeit der Herstellung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

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 größtenteils 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.

Direkt dem Bau von qualifizierten Immobilien zuordenbare Fremdkapitalkosten werden für die Zeit der Herstellung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

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	11

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

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

Vermögensgegenstände, die keine Eigenkapitalinstrumente sind und das SPPI-Kriterium erfüllen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die Zielsetzung des Geschäftsmodells darin besteht, den Vermögensgegenstand zu behalten und die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen. Zinserträge, Impairments und Fremdwährungseffekte sowie Gewinne und Verluste aus dem Abgang sind für diese Kategorie in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

- Beteiligungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Andere/sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Anleiheverbindlichkeiten
- Sonstige Finanzverbindlichkeiten
- 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 derzeit als derivative Finanzinstrumente Zinscaps sowie Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. 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, das ist üblicherweise der Drei-Monats-EURIBOR, gekoppelt ist, abgeschlossen.

Die Risikomanagementstrategie der S IMMO Gruppe ist die Absicherung des Zinsänderungsrisikos (d. h. die Variabilität des Basiszinssatzes) mittels gegenläufiger Derivatgeschäfte, um fixe Zahlungsströme zu zahlen und somit Immobilienprojekte langfristig besser kalkulierbar zu machen. Das Ziel des Cash-flow-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 eines Anstiegs des Zinsniveaus, in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente (Hedging Instruments) werden derzeit Zinsswaps eingesetzt. Zum Stichtag 31.12.2023 wurde für Zinsswaps mit einem Nominale von TEUR 724.781 (31.12.2022: TEUR 419.620) 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 2023 wurden wie im Vorjahr keine Ineffektivitäten erfolgswirksam erfasst.

Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Cashflow-Hedge nicht mehr gegeben sind. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Derivatbewertungseffekte inkl. latenter Steuer iHv von TEUR -1.736 (2022: TEUR -9.379) 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 Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

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

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

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

Der Wertminderungstest für Hotels erfolgt zweistufig und entsprechend den Regelungen des IAS 36. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und Nutzungswert. In einem ersten Schritt wird der Buchwert mit dem Zeitwert des Hotels verglichen. Liegt der Buchwert über dem Zeitwert, wird hinterfragt, ob der Nutzungswert des Hotels wesentlich von diesem Zeitwert abweicht. Ist dies nicht der Fall, so wird der Buchwert auf den Zeitwert entsprechend abgeschrieben. Zum 31.12.2023 liegen die durch externe Bewertungsgutachten ermittelten Verkehrswerte 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 2023 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.

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

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

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte

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

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

2.6.6. 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 31.12.2023 eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 34 (31.12.2022: TEUR 8) erfasst.

2.6.8. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

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

Diese Veräußerungsabsicht besteht per Stichtag 31.12.2023 bei Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 84.515 (einschließlich jener, die Bestandteil einer Veräußerungsgruppe sind).

2.6.9. Steuern

Die einzelnen Gesellschaften bilden Verbindlichkeiten für die geschuldeten laufenden Steuern.

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

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

2.6.10. 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 31.12.2023 bestanden keine wesentlichen Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen im Zusammenhang mit Leasingverträgen gemäß IFRS 16. Die Mietkonditionen werden individuell ausgehandelt und beinhalten eine Vielzahl von unterschiedlichen Konditionen. Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Modifikationen an Verträgen gemäß IFRS 16.

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

Des Weiteren bestehen Leasingverträge über Gebäude, die selbst genutzt werden. Die daraus resultierenden Nutzungsrechte werden in der Bilanzposition „selbst genutzte Immobilien“ ausgewiesen und werden planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Der Ansatz der Leasingverbindlichkeiten erfolgt zum Barwert der Leasingzahlungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

- feste Zahlungen (einschließlich de facto fester Zahlungen, abzüglich etwaig erhaltener Leasinganreize)
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-) Satz gekoppelt sind
- erwartete Restwertzahlungen aus Restwertgarantien des Leasingnehmers
- die Ausübung einer Kaufoption, wenn die Ausübung durch den Leasingnehmer hinreichend sicher ist.

Leasingzahlungen werden mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns abgezinst, d.h. dem Zinssatz, den der Konzern zahlen müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert und vergleichbaren Bedingungen zu erwerben.

Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich wie folgt zusammensetzen:

- Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit
- sämtliche bei oder vor der Bereitstellung geleistete Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize
- alle dem Leasingnehmer entstandenen anfänglichen direkten Kosten und
- geschätzte Kosten, die dem Leasingnehmer bei Demontage oder Beseitigung des zu Grunde liegenden Vermögenswerts, bei der Wiederherstellung des Standorts, an dem sich dieser befindet, oder bei Rückversetzung des zu Grunde liegenden Vermögenswerts in den in der Leasingvereinbarung verlangten Zustand entstehen.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zu Grunde liegen, werden als Aufwand im Gewinn oder Verlust erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten.

2.6.11. Erlöse

2.6.11.1. Mieterlöse

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrags. Einmalige Zahlungen oder Mietaufstellungen sowie sonstige Mietanreize werden über die Mindestmietdauer verteilt. Die Verrechnung von Kosten im Rahmen der Betriebskostenverrechnung, die im Zusammenhang mit dem rechtlichen Eigentum an der Immobilie stehen und denen keine Leistungserbringung im engeren Sinn an den Mieter gegenübersteht, wird nicht unter den Betriebskostenerlösen, sondern unter den Mieterlösen ausgewiesen.

2.6.11.2. 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.

2.6.11.3. 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.

2.6.11.4. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten

Die Erträge aus Finanzinstrumenten beinhalten die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen realisierten Zinsen, Dividenden, Gewinne aus dem Abgang von Finanzvermögen, Wertaufholungserträge sowie Währungskursgewinne aus der Bewertung von monetären Vermögenswerten und Schulden auf Ebene der Einzelgesellschaften. Die Realisierung der Dividenden erfolgt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Dividendenausschüttung.

Der Finanzierungsaufwand beinhaltet die angefallenen Zinsen für aufgenommene Fremdfinanzierungen, zinsähnliche Aufwendungen, Nebenkosten, Verluste aus dem Abgang von Finanzvermögen, Wertminderungen, laufende Ergebnisse aus Sicherungsgeschäften sowie Währungskursverluste aus der Bewertung von monetären Vermögenswerten und Schulden auf Ebene der Einzelgesellschaften.

Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufs nach der Effektivzinssatzmethode abgegrenzt.

Die Ergebnisse aus Derivatgeschäften umfassen unter anderem Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinscaps und -swaps, welche nicht erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurden und in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis enthalten sind.

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

2.7. Hierarchie der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

31.12.2023 in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	3.206.465	3.206.465
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	87.977	87.977
Beteiligungen	0	0	7.075	7.075
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	87.922	0	87.922
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	252	0	252
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	84.515	84.515
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-1.115	0	-1.115
31.12.2022 in TEUR				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	2.580.819	2.580.819
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	86.433	86.433
Beteiligungen	0	0	5.303	5.303
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	92.503	0	92.503
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	1.254	0	1.254
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	5.355	501.006	506.361
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	0	0	0

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 steigenden Zinsen und hohen Inflationsraten geprägt ist. Dies hat sich insbesondere in gestiegenen Finanzierungskosten bei Neuaufnahmen sowie in der Bewertung der Zinsderivate manifestiert. Aufgrund der in 2024 erwarteten Zinssenkungen ist der beizulegende Zeitwert der Zinsderivate im Geschäftsjahr 2023 deutlich gesunken während im Vorjahr durch die erwarteten weiteren Zinserhöhungen deutliche Bewertungsgewinne zu verzeichnen waren. 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 beschriebenen Entwicklungen schlagen sich auch entsprechend in der Bewertung von Immobilien nieder, da die wesentlichen Bewertungsparameter auf Basis der zum jeweiligen Abschlussstichtag vorherrschenden Marktbedingungen abgeleitet werden. Daraus ergeben sich im aktuellen Geschäftsjahr wie auch in geringerem Umfang im Vorjahr deutliche Abwertungen, die zu einem negativen „Ergebnis aus der Immobilienbewertung“ (siehe auch Kapitel 3.2.6.) geführt haben. 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 Gruppe akzeptablen Konditionen zu bekommen, sind derzeit nicht zu beobachten. Diesen Risiken wird durch vorausschauendes Portfoliomanagement begegnet. Vom Krieg in der Ukraine ist die S IMMO nicht direkt betroffen, weil die Gruppe in der Ukraine keine Liegenschaften hat oder Geschäftsbeziehungen unterhält. Indirekt ist die Gruppe aber durch die Auswirkung des Kriegs in der Ukraine auf die gesamtwirtschaftliche Lage betroffen. Eine quantitative Abschätzung dieser indirekten Effekte auf die Gruppe ist derzeit nicht möglich.

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

2.8.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird im Wesentlichen durch Bewertungsgutachten von international anerkannten Gutachtern (etwa CBRE, Colliers International, CUSHMAN & WAKEFIELD, 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, dem Vermietungsgrad und den zur Diskontierung verwendeten Zinssätzen ab.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben per 31.12.2023 einen Buchwert von TEUR 3.294.442 (31.12.2022: TEUR 2.667.252). Zum 31.12.2023 werden Immobilien in Höhe von TEUR 84.515 (31.12.2022: TEUR 501.006) zur Veräußerung gehalten (inklusive jener Immobilien, die Teil einer Veräußerungsgruppe sind). Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien sind den Segmenten Österreich, Deutschland und Tschechien 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 in Deutschland und Tschechien 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 10 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.

In Entwicklung befindliche Immobilien und Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (Redevelopment) erworben wurden, werden unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet.

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, insofern hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorlagen.

31.12.2023

Büro		vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	2.194	6,69	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

Retail		vermietbare Fläche in m²	Marktmiete pro m² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	8.724	10,66	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	5,90	6,44
	Max	14.731	9,82	283,23	8,10	96,07
	gewichteter Durchschnitt	9.214	8,90	17,84	6,88	37,12
	Median	11.131	8,18	7,60	6,65	8,83
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
Sonstige		vermietbare Fläche in m²	Marktmiete pro m² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	7.156	0,00	10,02	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

Auf Grund der geänderten Segmentberichterstattung wurde das Vorjahr angepasst und eine Darstellung pro Land gewählt. Diese Darstellung ist mit dem Vorjahr nicht mehr abstimmbare.

31.12.2022

Büro		vermietbare Fläche in m²	Marktmiete pro m² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	2.226	9,54	11,45	2,75	0,00
	Max	19.051	23,86	27,81	5,60	58,67
	gewichteter Durchschnitt	6.153	14,18	18,91	3,76	16,53
	Median	5.023	12,61	21,02	3,68	12,30
Deutschland	Min	630	4,34	3,92	4,10	2,90
	Max	19.573	15,52	16,74	7,05	36,51
	gewichteter Durchschnitt	6.760	10,87	10,09	5,41	17,29
	Median	5.228	9,99	9,53	5,15	16,53
Ungarn	Min	519	9,00	3,81	5,75	0,00
	Max	38.810	18,27	20,43	8,50	35,44
	gewichteter Durchschnitt	15.862	14,23	14,27	7,27	10,94
	Median	10.863	13,79	12,73	7,50	7,71
Rumänien	Min	10.037	10,81	5,34	6,15	0,44
	Max	42.858	18,44	16,15	6,95	16,03
	gewichteter Durchschnitt	23.420	15,89	13,87	6,38	4,61
	Median	20.014	15,67	14,00	6,25	2,34
Slowakei	Min	9.749	10,95	7,61	4,00	14,85
	Max	26.439	12,40	9,84	4,20	26,00
	gewichteter Durchschnitt	16.703	11,91	9,44	4,08	19,16
	Median	13.919	11,65	9,79	4,05	16,64
Kroatien	Min	8.638	13,71	10,46	7,70	0,00
	Max	15.523	16,45	11,27	8,00	1,45
	gewichteter Durchschnitt	12.081	14,69	10,98	7,85	0,73
	Median	12.081	15,08	10,87	7,85	0,73
Retail		vermietbare Fläche in m²	Marktmiete pro m² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	943	6,50	6,95	2,75	0,00
	Max	14.840	17,41	20,18	4,40	9,16
	gewichteter Durchschnitt	6.529	13,35	16,07	3,85	1,97
	Median	5.362	10,58	10,18	3,95	0,00
Deutschland	Min	685	4,36	3,98	4,00	0,00
	Max	14.731	10,08	11,51	6,90	70,61
	gewichteter Durchschnitt	6.337	7,90	7,81	5,04	15,82
	Median	3.730	8,08	7,03	4,80	2,94
Rumänien	Min	81.486	19,52	14,47	7,50	0,31
	Max	81.486	19,52	14,47	7,50	0,31
	gewichteter Durchschnitt	81.486	19,52	14,47	7,50	0,31
	Median	81.486	19,52	14,47	7,50	0,31
Slowakei	Min	12.015	7,93	6,40	5,60	0,00
	Max	13.790	8,42	7,29	6,25	0,00
	gewichteter Durchschnitt	12.902	8,16	6,81	5,93	0,00
	Median	12.902	8,18	6,85	5,93	0,00

Sonstige		vermietbare Fläche in m²	Marktmiete pro m² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Österreich	Min	7.156	10,76	4,62	1,85	0,07
	Max	11.421	11,80	11,09	4,60	3,62
	gewichteter Durchschnitt	9.289	11,40	8,54	3,23	1,85
	Median	9.289	11,28	7,86	3,23	1,85
Deutschland	Min	282	0,00	0,49	2,20	0,00
	Max	13.586	11,75	19,72	9,00	55,81
	gewichteter Durchschnitt	1.208	7,77	6,14	3,52	9,53
	Median	837	7,91	5,68	3,45	4,65
Tschechien	Min	6.714	0,00	18,76	6,23	0,00
	Max	8.767	0,00	21,53	6,32	0,00
	gewichteter Durchschnitt	7.741	0,00	20,33	6,28	0,00
	Median	7.741	0,00	20,15	6,28	0,00
Slowakei	Min	14.002	0,00	6,81	4,45	1,75
	Max	14.002	0,00	6,81	4,45	1,75
	gewichteter Durchschnitt	14.002	0,00	6,81	4,45	1,75
	Median	14.002	0,00	6,81	4,45	1,75

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:

31.12.2023

Entwicklungsprojekte & unbebaute Grundstücke		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² 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

31.12.2022

Entwicklungsprojekte & unbebaute Grundstücke		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
Deutschland	Min	391	0,63
	Max	287.936	414,74
	gewichteter Durchschnitt	69.966	28,23
	Median	42.519	26,86
Ungarn	Min	3.335	599,70
	Max	9.766	1.054,68
	gewichteter Durchschnitt	6.551	938,86
	Median	6.551	827,19
Rumänien	Min	18.331	22,37
	Max	18.331	22,37
	gewichteter Durchschnitt	18.331	22,37
	Median	18.331	22,37
Bulgarien	Min	1.500	266,67
	Max	1.500	266,67
	gewichteter Durchschnitt	1.500	266,67
	Median	1.500	266,67

Eine Erhöhung des Preises pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung des Preises pro m² zu dessen Verringerung.

Die Bewertungen für Bestandsimmobilien werden wenigstens einmal jährlich für die Erstellung des Jahresabschlusses von unabhängigen Sachverständigen auf Basis von Bewertungsgutachten erstellt. Die Sachverständigen erhalten vom Asset Management der Gesellschaft die notwendigen Informationen wie zum Beispiel aktuelle Mieten. Die Bestimmung der den Bewertungsgutachten zu Grunde liegenden marktbasieren Annahmen und Bewertungsmethoden erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten Immobiliengutachtern.

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

Die 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 Zeitwerte 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 31.12.2023 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

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 31.12.2023 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).

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31.12.2022 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen:

Änderung

31.12.2022	in MEUR	Rendite		
		(0,25 %)	0,00 %	0,25 %
Marktmiete	(5,00 %)	2.110	2.009	1.916
	0,00 %	2.220	2.114	2.017
	5,00 %	2.329	2.217	2.115

Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 31.12.2022 betrug EUR 3.168,3 Mio. (ohne selbst genutzte Immobilien), der Buchwert des in die Sensitivitätsanalyse einfließenden Immobilienportfolios der S IMMO zum 31.12.2023 betrug EUR 2.113,7 Mio. bzw. 66,7 % 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.

Um die Aussagekraft dieser Analyse zu erhöhen wurde die Darstellung angepasst und ist mit dem Vorjahr nicht mehr abstimmbaar.

2.8.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Abzinsungssatz, zu Grunde gelegt. Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte beträgt TEUR 1.194 (31.12.2022: TEUR 768), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens beläuft sich auf TEUR 4.273 (31.12.2022: TEUR 5.003). 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 98.653 (31.12.2022: TEUR 105.529) lagen. Zum 31.12.2023 lagen keine Hinweise für eine wesentliche Wertminderung vor.

2.8.3. Finanzinstrumente

Zur Beurteilung des Werts von Finanzinstrumenten (insbesondere von derivativen Finanzinstrumenten), für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsmethoden herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zu Grunde gelegten Parameter beruhen teilweise auf zukunftsbezogenen Annahmen. Die Buchwerte der Finanzinstrumente sind in Kapitel 5.1. detailliert dargestellt.

2.8.3.1. Derivate – Bewertung

Die derivativen Finanzinstrumente der S IMMO Gruppe werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung der Fair Values der Swaps bzw. Caps 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

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

	31.12.2023			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
+100 BP in TEUR				
Swaps	1.362.480	86.899	55.521	64
Caps	19.931	159	124	78
Summe	1.382.411	87.059	55.645	64

	31.12.2023			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
+50 BP in TEUR				
Swaps	1.362.480	86.899	28.262	33
Caps	19.931	159	56	35
Summe	1.382.411	87.059	28.318	33

	<u>31.12.2023</u>			
-50 BP in TEUR	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
Swaps	1.362.480	86.899	-29.303	-34
Caps	19.931	159	-42	-26
Summe	1.382.411	87.059	-29.345	-34

	<u>31.12.2023</u>			
-100 BP in TEUR	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
Swaps	1.362.480	86.899	-59.623	-69
Caps	19.931	159	-69	-43
Summe	1.382.411	87.059	-59.692	-69

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

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

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

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

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 7.102 (31.12.2022: TEUR 8.396) gebildet. Weitere Ausführungen zu den latenten Steuern finden sich in der Angabe 3.1.16.

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

in TEUR	+10 %	Ausgangswert Steuerlatenz 2023 (saldiert)	-10 %	+10 %	Ausgangswert Steuerlatenz 2022 (saldiert)	-10 %
Steuerlatenzen auf Immobilien	206.250	156.402	106.553	290.930	240.568	193.679

2.8.5. Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer

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

Änderung des Zinssatzes

in TEUR	2023			2022		
	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %
Abfertigungen	497	486	475	688	676	665
Jubiläumsgeld	480	471	462	444	435	426

Änderung der Valorisierung

in TEUR	2023			2022		
	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %
Abfertigungen	479	486	493	669	676	683
Jubiläumsgeld	466	471	477	429	435	440

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 01.01.2022	2.642.929	77.034
Zugänge	568.914	7.058
Abgänge	-20.333	-47
Umgliederungen	-113	113
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	-80.672	2.275
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-529.906	0
Stand am 31.12.2022	2.580.819	86.433
davon verpfändet	2.358.388	0
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
Stand am 31.12.2023	3.206.465	87.977
davon verpfändet	3.013.034	0

In den Abgängen sind auch nachträgliche Anschaffungskostenminderungen in Höhe von TEUR 3.746 enthalten.

Bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wurde im Jahr 2023 nach deren Umgliederung aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR -23.510 (2022: TEUR 0) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Umgliederung zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betrifft zwei tschechische, drei österreichische und sieben deutsche Immobilien.

Die Zugänge entfallen auf folgende Geschäftssegmente:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Österreich	391.658	944
Deutschland	682	880
Ungarn	33.379	449.693
Rumänien	2.007	116.082
Tschechien	581.275	125
Slowakei	672	756
Kroatien	601	434
	1.010.274	568.914

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Österreich	0	0
Deutschland	393	2.385
Ungarn	1.008	4.266
Rumänien	50	3
Slowakei	349	399
Bulgarien	1	5
	1.801	7.058

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Österreich	714.100	427.920
Deutschland	458.000	685.681
Ungarn	651.800	638.540
Rumänien	508.319	516.178
Tschechien	649.846	57.400
Slowakei	149.400	154.300
Kroatien	75.000	100.800
	3.206.465	2.580.819

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 3.206.465 (2022: TEUR 2.580.819) im Geschäftsjahr 2023 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Österreich	0	0
Deutschland	69.467	67.153
Ungarn	12.100	12.300
Rumänien	2.710	2.580
Slowakei	3.700	4.000
Bulgarien	0	400
	87.977	86.433

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke im Geschäftsjahr 2023 basierte auf der Hierarchiestufe 3. Es handelt sich hierbei um Grundstücksreserven und Projekte, bei denen zum Stichtag schon erhebliche Projektentwicklungsmaßnahmen im Gange

sind und die Mietertragserzielung von untergeordneter Bedeutung ist.

Aus bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Immobilienkaufverträgen resultieren Ankaufsverpflichtungen in Höhe von TEUR 6.080 (2022: TEUR 18.929).

Die S IMMO aktiviert Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Qualifying Assets dienen, auch dann, wenn der qualifizierte Vermögensgegenstand zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Aktivierungen von Fremdkapitalkosten gemäß IAS 23 waren im Geschäftsjahr 2023 wie auch im Geschäftsjahr 2022 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 01.01.2022	219.185	8.501	613	228.299
Währungsumrechnung	0	-148	-13	-161
Zugänge	2.344	1.449	564	4.357
Abgänge	-122	-771	-10	-903
Stand am 31.12.2022	221.407	9.031	1.154	231.592
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
Stand am 31.12.2023	221.898	8.871	1.799	232.568

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 01.01.2022	108.351	2.965	255	111.571
Währungsumrechnung	0	-177	-10	-187
Abschreibungen	7.623	1.907	152	9.682
Abgänge	-96	-667	-11	-774
Stand am 31.12.2022	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
Stand am 31.12.2023	123.245	4.598	605	128.448
Buchwert am 01.01.2022	110.834	5.536	358	116.728
Buchwert am 31.12.2022	105.529	5.003	768	111.300
Buchwert am 31.12.2023	98.653	4.273	1.194	104.120

3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2023 TEUR 30.623 (31.12.2022: TEUR 26.545). 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	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	50.500	44.400
Kurzfristige Vermögenswerte	15.979	15.898
Langfristige Schulden	7.637	7.310
Kurzfristige Schulden	475	2.211
Nettovermögen	58.367	50.777
Konzernanteil am Nettovermögen	15.306	13.518

in TEUR	2023	2022
Umsatzerlöse	3.027	2.468
Laufendes Periodenergebnis	8.020	2.195
Konzernanteil am laufenden Periodenergebnis	1.890	506

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

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	60.563	61.469
Kurzfristige Vermögenswerte	3.396	4.639
Langfristige Schulden	36.067	36.705
Kurzfristige Schulden	2.364	3.860
Nettovermögen	25.528	25.543
Konzernanteil am Nettovermögen	15.317	13.027

in TEUR	2023	2022
Umsatzerlöse	5.088	5.738
Periodenergebnis	-315	-443
Konzernanteil am Periodenergebnis	-189	-226

Das Gemeinschaftsunternehmen ist dem Segment Slowakei zuzuordnen.

At equity bewertete Unternehmen

in TEUR	2023	2022
Stand 01.01.	26.545	27.367
Laufende Gewinne	1.899	542
Laufende Verluste	-198	-260
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1.701	282
Erhöhung/Herabsetzung von Kapitalrücklagen	153	-612
Zugänge	2.326	0
Abgänge	0	-13
Entnahmen/Dividenden	-102	-479
Sonstiges	0	0
Stand 31.12.	30.623	26.545

Im Geschäftsjahr 2023 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 andere finanzielle Vermögenswerte

Die Beteiligungen enthalten im Wesentlichen eine Beteiligung, die als FVOCI bilanziert wird und deren Verkehrswert per 31.12.2023: TEUR 7.073 (31.12.2022: TEUR 5.301) über ein Multiplikatorenmodell ermittelt wird. Für diese Beteiligung wurde auf Grund einer Ausschüttung ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 535 (2022: TEUR 356) erfolgswirksam erfasst.

Weiters sind in den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten Derivate in Höhe von TEUR 87.922 (31.12.2022: TEUR 92.503) enthalten.

Im Vorjahr wurden die Anteile an der IMMOFINANZ AG verkauft. Der daraus resultierende Mittelzufluss belief sich auf TEUR 452.829. Zuvor wurden ebenfalls im Geschäftsjahr 2022 Aktien von der Immofinanz erworben (Mittelabfluss TEUR 49.318) und zu eben diesem Preis wieder verkauft.

3.1.5. Vorräte

Vorräte bestehen in untergeordnetem Ausmaß und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Nettoveräußerungswert der Vorräte unterschreitet die Buchwerte nicht. Die Vorräte enthalten keine Immobilien.

3.1.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Vorschriften gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen zum Ausweis. Darüber hinaus waren wie im Vorjahr keine Wertminderungen zu erfassen. Es besteht keine Konzentration des Kreditrisikos, da der Konzern eine große Anzahl an Kunden (insbesondere Mieter) in den Ländern, in denen er tätig ist, hat.

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

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

3.1.6.1. Entwicklung der Wertberichtigungen

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

in TEUR	2023	2022
Stand 01.01.	3.530	3.539
Verbrauch	-457	-378
Auflösung	-408	-868
Dotierung	497	1.008
Änderungen des Konsolidierungskreises	278	318
Umgliederung	-75	-89
Stand 31.12.	3.366	3.530

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:

31.12.2023

in TEUR	Nicht fällig	Bis zu 90 Tage überfällig	91–365 Tage	> 365 Tage	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto					
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
Summe	29.693	4.531	1.622	2.043	37.889
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
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
Summe	-563	-324	-580	-1.899	-3.366
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto					
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
Summe	29.130	4.206	1.042	144	34.523

31.12.2022

in TEUR	Nicht fällig	Bis zu 90 Tage überfällig	91–365 Tage	> 365 Tage	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto					
Österreich	715	1.082	4	0	1.801
Deutschland	320	789	360	525	1.995
Ungarn	7.314	1.414	127	411	9.267
Rumänien	4.697	364	100	609	5.770
Tschechien	363	76	0	0	439
Slowakei	722	182	11	135	1.050
Kroatien	620	45	0	0	665
Bulgarien	1	0	0	0	1
Summe	14.751	3.953	603	1.681	20.987
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Österreich	-179	0	-4	0	-183
Deutschland	-55	-379	-355	-464	-1.253
Ungarn	-8	-49	-75	-347	-479
Rumänien	-501	-74	-100	-609	-1.283
Tschechien	-90	-12	0	0	-102
Slowakei	0	-10	-11	-135	-156
Kroatien	-63	-11	0	0	-74
Bulgarien	0	0	0	0	0
Summe	-895	-535	-545	-1.555	-3.530
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto					
Österreich	536	1.082	0	0	1.618
Deutschland	265	411	5	61	742
Ungarn	7.306	1.365	52	65	8.788
Rumänien	4.196	290	0	0	4.486
Tschechien	273	63	0	0	336
Slowakei	722	172	0	0	894
Kroatien	557	34	0	0	591
Bulgarien	1	0	0	0	1
Summe	13.856	3.418	58	126	17.457

3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Verrechnungskonten Hausverwaltung	2.088	2.948
Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobiliengesellschaften	23.476	98
Kautionskonten	7.579	9.174
Finanzierungsforderungen	0	7.500
Forderungen aus dem Ankauf von Immobiliengesellschaften	15.339	13.129
Derivate	252	1.254
Diverse	18.882	8.627
	67.616	42.730

3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 18.990 (31.12.2022: TEUR 23.946) handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Guthaben bei Kreditinstituten	444.773	246.726
Kassenbestand	296	199
	445.070	246.925

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 zur Veräußerung gehaltenen Immobilien stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Österreich	Deutschland	Tschechien	Bulgarien	Gesamt
Stand 01.01.2022	0	0	0	0	0
Umgliederung	7.500	522.406	0	0	529.906
Zugänge/Immobilienbewertung	0	0	0	0	0
Abgang	-7.500	-21.400	0	0	-28.900
Stand 31.12.2022	0	501.006	0	0	501.006
Umgliederung	57.515	91.524	62.500	1.025	212.564
Zugänge/Immobilienbewertung	0	-16.410	-7.100		-23.510
Abgang	-48.215	-556.305	0	-1.025	-605.545
Stand 31.12.2023	9.300	19.815	55.400	0	84.515

Die Veräußerungsgruppe per 31.12.2023 umfasst zwei tschechische Gesellschaften, die der Nutzungsart Hotel zuzurechnen sind. Darüber hinaus sind in den vermieteten Immobilien noch einzelne Immobilien in Österreich und Deutschland enthalten.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Vermietete Immobilien	84.515	501.006
Sonstiges Sachanlagevermögen	44	18
Immaterielle Vermögenswerte	1	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	254	93
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.540	666
Andere Vermögenswerte	311	0
Derivate	0	5.355
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	555	31.946
	87.220	539.084

Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	101	-
Latente Steuern	10.293	47.963
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14.686	77.839
Laufende Ertragsteerverbindlichkeiten	344	552
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63	369
Andere Verbindlichkeiten	449	523
	25.936	127.246

3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 267.458 (2022: TEUR 267.458) und ist zur Gänze bar einbezahlt.

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 181.740 Stück eigene Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 2.361 rückgekauft.

Somit hält die S IMMO AG per 31.12.2023 3.266.537 Stück (31.12.2022: 3.084.797 Stück) eigene Aktien mit einem Gesamtbetrag von TEUR 48.264 (31.12.2022: TEUR 45.903) .

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	2023	2022
Gesamtes Grundkapital	267.458	267.458
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-11.869	-11.209
	255.589	256.249

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine eigenen Aktien eingezogen.

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse.

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 158.912 (31.12.2022: TEUR 160.612) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 1.216.335 (31.12.2022: TEUR 1.247.467) stammen zum Großteil aus der Auflösung von Kapitalrücklagen sowie aus thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR 6.340 (31.12.2022: TEUR -8.314) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting in Höhe von TEUR 5.981 (31.12.2022: TEUR -37.544) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges. Die Rücklage für Eigenkapitalinstrumente in Höhe von TEUR 5.231 (31.12.2022: TEUR 3.670) betrifft eine

Beteiligung. Der Bewertung dieser Beteiligung liegt eine Level-3-Kalkulation des Fair Values zu Grunde.

Der Vorstand wird dem Aufsichtsrat empfehlen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen, um die Mittel zur Stärkung der Bilanz zu verwenden.

Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

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

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

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

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

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

3.1.11. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die Fremdanteile betragen TEUR 53.453 (31.12.2022: TEUR 83.040). Die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Veränderung nicht beherrschender Anteile in Höhe von TEUR -29.587 (2022: TEUR 78.959) ist auf Ergebniszurechnungen und Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.12. Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten hauptsächlich Kreditverbindlichkeiten (TEUR 1.478.452; 2022: TEUR 982.187), 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 31.12.2023 4,94 % für Deutschland (31.12.2022: 2,20 %), 5,09 % für Österreich (31.12.2022: 2,20 %) und 5,26 % für CEE (31.12.2022: 2,67 %).

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/ Tilgungen	Änderung des Konsolidierungskreises	Fair-Value- Änderungen	Sonstige zahlungsun- wirksame Ver- 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 ¹	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				
Summe	1.553.914	233.100	353.055	1.115	-4.669	2.136.515

¹ 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 in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

31.12.2022

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

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

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
AT0000A1Z9D9	100.000,0	99.985,1	1,75 %	1,90 %	06.02.2024	99,19
AT0000A1DBM5	15.890,0	15.867,7	3,25 %	3,36 %	09.04.2025	96,24
AT0000A285H4	150.000,0	149.699,7	1,875 %	1,96 %	22.05.2026	89,14
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.058,5	24.969,4	1,25 %	1,37 %	11.01.2027	83,85
AT0000A1DWK5	34.199,0	34.139,4	3,25 %	3,31 %	21.04.2027	89,76
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.449,5	70.207,8	1,75 %	1,84 %	04.02.2028	82,59
AT0000A35Y85 (Green Bond)	75.000,0	74.124,0	5,50 %	5,80 %	12.07.2028	96,34
AT0000A2AE8	100.000,0	99.952,1	2,00 %	2,01 %	15.10.2029	77,94
AT0000A1Z9C1	50.000,0	49.839,0	2,875 %	2,93 %	06.02.2030	81,98

Im dritten Quartal 2023 wurde ein Green Bond (ISIN AT0000A35Y85) mit einem Nominale von EUR 75 Mio., einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 5,5 % p.a. erfolgreich platziert.

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

3.1.14. Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2023 beinhalten Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 486; 31.12.2022: TEUR 676) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 471; 31.12.2022: TEUR 435). Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

	31.12.2023	31.12.2022
Rechnungszinssatz	2,95 % bis 3,03 %	3,07 % bis 3,10 %
Erwartete Bezugssteigerung	2,60 %	2,60 %
Pauschaler Fluktuationsabschlag	0,00 % bis 26,00 %	0,00 % bis 26,00 %

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

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

in TEUR	Abfertigung	Jubiläum
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2022	868	396
Laufender Dienstzeitaufwand	15	36
Zinsaufwand	1	1
Zahlungen	-338	-39
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	115	77
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen	-45	-84
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – demografische Annahmen	60	48
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2022	676	435
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2022	676	435
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
Summe Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2023		957

Die Verpflichtung zur Bildung einer Abfertigungsrückstellung basiert auf den entsprechenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen. Auf Grund gesetzlicher Vorschriften ist die S IMMO Gruppe verpflichtet, an vor dem 01.01.2003 in Österreich eingetretene Mitarbeiter im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. Für Mitarbeiter des Konzerns werden Beiträge an eine externe Pensionskasse geleistet.

3.1.15. Andere Verbindlichkeiten

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Abgrenzungsposten.

Im Vorjahr war eine erhaltene Anzahlung für den Verkauf einer Immobilie iHv TEUR 27.400 enthalten.

3.1.16. Ertragsteuern

3.1.16.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Laufende Steuern	-48.302	-26.274
Latente Steuern	53.258	10.367
	4.956	-15.907

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	01-12/2023	01-12/2022
Ergebnis vor Steuern	-46.355	34.834
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (24 %)	11.125	-8.709
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	-1.297	1.208
Sondereffekte Verkäufe	0	-3.023
Auswirkung Steuersatzänderungen	-6.496	-4.537
Auswirkung Steuersatzänderung innerhalb der Steuergruppe mit IMMOFINANZ AG	5.925	0
Steuererminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	2.005	1.746
Steuerermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-6.306	-2.593
Ausgewiesene Ertragsteuern	4.956	-15.907
Effektiver Konzernsteuersatz	10,69 %	45,66 %

Die in der Steuerüberleitungsrechnung des Vorjahres ausgewiesene Position „Sondereffekte Verkäufe“ betrifft den erstmaligen Ansatz einer Outside Basis Difference einer zum Verkauf gehaltenen Gesellschaft in Deutschland. In den Steuererminderungen ist der erstmalige Ansatz von latenten Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 1.597 enthalten. In den Steuerermehrungen sind im laufenden Jahr vorgenommene Wertberichtigungen auf Verlustvorträge iHv TEUR 2.397 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 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 (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. Im Gegenzug kam es für deutsche Immobilien auf Grund von Verkäufen teilweise zum erstmaligen Ansatz von Gewerbesteuerpflichtungen und dementsprechend zu Steuerermehrungen. Der Steuersatz in Tschechien wurde ab 01.01.2024 von 19 % auf 21 % erhöht.

3.1.16.2. Latente Steuern

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

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

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

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

in TEUR	2023		2022	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilien	0	-146.824	0	-193.453
Finanzinstrumente	0	-3.082	0	-14.568
Sonstige Positionen	496	-1.608	824	-5.240
Steuerliche Verlustvorträge	7.102	0	8.396	0
Zwischensumme	7.598	-151.514	9.220	-213.261
Saldierung	-5.716	5.716	-8.203	8.203
Latente Steueransprüche (+)/Steuerschulden (-)	1.882	-145.798	1.017	-205.058

Davon waren insgesamt latente Steuern von TEUR 3.608 (2022: TEUR -9.277) für Derivate ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 148.960 (31.12.2022: TEUR 57.530) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Der Anstieg der nicht angesetzten steuerlichen Verlustvorträge ist im Wesentlichen auf Zukäufe zurückzuführen. Der Großteil der steuerlichen Verlustvorträge steht zeitlich unbegrenzt zur Verfügung. In CEE bestehen teilweise zeitliche Begrenzungen. Wo dies der Fall ist, wird die Ansetzbarkeit von latenten Steuern mithilfe von Planrechnungen ermittelt. In den nächsten fünf Jahren verfallen TEUR 28.923 der nicht angesetzten Verlustvorträge.

Für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen wurden gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt, weil die in Tochtergesellschaften angefallenen Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben bzw. bei Veräußerung keiner Besteuerung unterliegen.

In Übereinstimmung mit IAS 12.39 „Ertragsteuern“ wurde keine latente Steuerschuld für zeitliche Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften gebildet. Die Differenz zwischen dem steuerlichen Buchwert und dem IFRS-Eigenkapital beträgt TEUR 1.113.642 (2022: TEUR 1.462.464).

Zum Stichtag bestehen offene Siebentelabschreibungen aus historischen steuerlichen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von rund TEUR 5.682 (2022: TEUR 2.781).

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 2024	Anwendbarer Steuersatz 2023
Österreich ¹	20,00 %/ 23,00 %	24,00 %
Deutschland	15,8 % bis 30,2 %	15,8 % bis 30,2 %
Ungarn	9,00 %	9,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Tschechien	21,00 %	19,00 %
Slowakei	21,00 %	21,00 %
Kroatien	18,00 %	18,00 %
Bulgarien	10,00 %	10,00 %

¹ Steuersatz der S IMMO AG beträgt auf Grund der Steuergruppe mit der IMMOFINANZ AG 20 %.

Am 20.01.2022 wurde im österreichischen Nationalrat die ökosoziale Steuerreform beschlossen, welche eine Absenkung des Körperschaftsteuersatzes für 2023 auf 24% und ab 2024 auf 23% vorsieht.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Mieterlöse

in TEUR	2023	2022
Gewerbe ohne Hotel	174.494	114.560
Hotel	7.420	4.312
Wohnimmobilien	20.731	36.833
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	202.646	155.705

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 8.281 (2022: TEUR 7.380), 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 56.383 im Jahr 2022 auf TEUR 70.023 erhöht. Auf Ebene Bruttoergebnis konnte insgesamt eine deutliche Verbesserung auf TEUR 17.279 (2022: TEUR 13.373) 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	2023	2022
Betriebskosten	-83.696	-58.311
Instandhaltungsaufwendungen	-14.656	-15.840
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	352	104
Vermittlungsprovisionen	-2.053	-1.153
Sonstige	-8.622	-4.311
	-108.675	-79.511

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 1.026 (2022: TEUR 649). Die Verbesserung von Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 104 auf TEUR 352 ist größtenteils auf den Wegfall von Auswirkungen der COVID-19-Krise zurückzuführen. Im Zuge des im Vergleich zum Vorjahr verbesserten Geschäftsverlaufs stiegen auch die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung (2023: TEUR 52.744; 2022: TEUR 43.010). 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	2023	2022
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	76.850	20.340
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	605.545	28.900
	682.395	49.240
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-76.850	-20.340
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-605.545	-28.900
	-682.395	-49.240
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
	0	0

Die Buchwerte der veräußerten Immobilien ergeben sich aus dem beizulegenden Zeitwert im Verkaufszeitpunkt, der in der Regel dem vereinbarten Transaktionspreis entspricht. Auf- und Abwertungen gegenüber dem Wertansatz zum letzten Ab-

schlussstichtag 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 380.994 und aus Asset Deals TEUR 301.401.

3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

in TEUR	2023	2022
Personalaufwand	-17.882	-19.009
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-6.387	-7.587
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-1.084	-367
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-1.342	-1.463
Sonstige Steuern und Gebühren	-3.794	-997
Sonstige	-6.129	-4.718
	-36.618	-34.141

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2023 insgesamt TEUR 353 (2022: TEUR 212) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

in TEUR	2023	2022
Prüfung des Konzernabschlusses	291	76
Andere Bestätigungsleistungen	11	43
Steuerberatungsleistungen	14	0
Sonstige Leistungen	21	93
	337	212

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, exklusive Vorstand, ruhendem Personal und Praktikanten – 100 Personen (2022: 136). Inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb und exklusive Vorstand, ruhendem Personal und Praktikanten beläuft sich die Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt auf 611 Personen (2022: 583).

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 130 (2022: TEUR 120) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 194 (2022: TEUR 233) 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	2023	2022
Selbst genutzte Immobilien	-7.367	-7.623
Sonstiges Sachanlagevermögen	-1.618	-1.907
Immaterielle Vermögenswerte	-220	-152
	-9.205	-9.682

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	2023	2022
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	132.359	55.465
Verminderungen	-241.702	-133.862
Sonstiges	0	0
	-109.343	-78.397

Die Aufwertungen resultieren zu TEUR 74.331 (2022: TEUR 20.088) 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.

Das Bewertungsergebnis nach Land gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Österreich	-27.638	-6.604
Deutschland	-118.458	-73.298
Ungarn	-17.364	2.928
Rumänien	-9.786	-1.920
Tschechien	69.402	175
Slowakei	-6.221	-4.655
Kroatien	98	4.982
Bulgarien	624	-5
	-109.343	-78.397

Im Bewertungsergebnis sind Erträge in Höhe von 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	2023	2022
Bankzinsaufwand (inklusive abgerechneter Derivate)	-29.864	-21.569
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Zinsderivatbewertung	-26.891	0
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-7.121	-2.779
Anleihezinsen	-13.628	-13.897
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-3.279	-4.418
Finanzierungsaufwand	-80.783	-42.663
Bankzinsertrag	6.311	100
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Zinsderivatbewertung	0	55.018
Erträge aus Finanzinvestitionen	535	2.719
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	1.795	1.402
Finanzierungsertrag	8.641	59.239
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1.701	280
	-70.441	16.855

Das Finanzergebnis verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von unbaren negativen Effekten aus der Derivatbewertung auf EUR -70.441 (2022: TEUR 16.855).

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

		2023	2022
Den Anteilseignern der Muttergesellschaft zurechenbares Konzernjahresergebnis	TEUR	-32.195	27.204
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	70.496.077	70.524.099
Unverwässertes Ergebnis	EUR	-0,46	0,39
Verwässertes Ergebnis	EUR	-0,46	0,39

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

4. Geschäftssegmente

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

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

Bei der S IMMO Gruppe erfolgte die Segmentberichterstattung auf Grund dieser Merkmale bisher nach den Regionen Österreich, Deutschland und CEE.

Ab 31.12.2023 erfolgt die Segmentberichterstattung der S IMMO nunmehr 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.

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 15.306 auf das Segment Österreich (31.12.2022: TEUR 13.518) und mit TEUR 15.317 (31.12.2022: TEUR 13.027) auf das Segment Slowakei.

in TEUR	Österreich		Deutschland		Ungarn		Rumänien	
	2023	2022 ¹	2023	2022 ¹	2023	2022 ¹	2023	2022 ¹
Mieterlöse	30.640	19.991	38.855	59.663	50.267	15.159	49.375	40.151
Betriebskostenerlöse	7.955	4.662	10.052	15.490	21.849	5.172	14.111	13.995
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	36.366	28.099	0	0	33.657	28.284	0	0
Gesamterlöse	74.961	52.752	48.907	75.153	105.773	48.615	63.486	54.146
Sonstige betriebliche Erträge	1.077	591	2.423	850	304	431	39	45
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-22.221	-7.540	-23.540	-34.901	-31.300	-6.709	-20.087	-18.977
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-26.852	-23.616	0	0	-25.892	-19.394	0	0
Bruttoergebnis	26.964	22.187	27.790	41.102	48.885	22.942	43.438	35.212
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-19.846	-21.048	-10.203	-10.055	-3.106	-872	-1.223	-1.083
EBITDA	7.118	1.139	17.587	31.047	45.779	22.070	42.214	34.129
Abschreibungen	-4.520	-5.003	-150	-180	-3.544	-3.542	-478	-468
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-27.638	-6.604	-118.458	-73.298	-17.364	2.924	-9.786	-1.917
EBIT	-25.041	-10.468	-101.021	-42.431	24.871	21.452	31.950	31.745
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	794.267	528.956	537.914	772.338	731.522	721.563	533.564	549.115
Langfristiges Fremdkapital Stand 31.12.	934.972	775.762	171.392	282.360	312.775	209.792	180.106	252.205

¹ Angepasst

Das Segment CEE setzte sich im Vorjahr aus den Ländern Ungarn, Rumänien, Tschechien, Slowakei, Kroatien und Bulgarien zusammen. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend an die neue Segmentstruktur angepasst.

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	
	2023	2022 ¹	2023	2022 ¹	2023	2022 ¹	2023	2022 ¹	2023	2022 ¹
	14.315	3.353	11.278	9.717	7.913	7.666	2	6	202.646	155.705
	2.555	1.327	4.219	4.972	3.052	2.788	0	0	63.792	48.405
	0	0	0	0	0	0	0	0	70.023	56.383
	16.870	4.680	15.497	14.689	10.965	10.454	2	6	336.461	260.493
	138	24	189	235	39	51	0	0	4.210	2.227
	-2.212	-1.668	-5.931	-6.701	-3.383	-3.014	0	0	-108.675	-79.511
	0	0	0	0	0	0	0	0	-52.744	-43.010
	14.797	3.036	9.755	8.223	7.621	7.491	2	6	179.252	140.199
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-1.328	-160	-426	-358	-479	-533	-7	-33	-36.618	-34.141
	13.469	2.876	9.329	7.865	7.143	6.958	-5	-27	142.634	106.058
	-11	-6	-482	-463	-20	-20	0	0	-9.205	-9.682
	69.402	175	-6.221	-4.655	99	4.982	624	-5	-109.343	-78.397
	82.860	3.045	2.626	2.747	7.221	11.920	619	-32	24.086	17.978
	683.575	57.424	170.252	173.275	75.006	100.847	0	400	3.526.100	2.903.920
	331.324	24.489	36.143	74.548	49.807	60.262	0	0	2.016.519	1.679.418

5. Sonstige Angaben

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

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

31.12.2023

Buchwerte in TEUR	Derivate in Hedge- Beziehung	Finanzielle Vermögens- werte FVOCI	Finanzielle Vermögens- werte FVTPL	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten FVTPL	Summe
Aktiva							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		7.073	3				7.076
Andere finanzielle Vermögenswerte	46.634	0	41.288 ²	35			87.957
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				34.523			34.523
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0		252 ²	67.364			67.616
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				445.070			445.070
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				1.142			1.142
Summe Aktiva	46.634	7.073	41.543	548.133	0	0	643.383
Passiva							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					518.799		518.799
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.038				1.333.315	77 ²	1.334.430
davon Leasingverbindlich- keiten					5.109		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					99.985		99.985
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ¹					183.301		183.301
davon Leasingverbindlich- keiten					533		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					32.126		32.126
Zur Veräußerung bestimmte Schulden					14.850		14.850
Summe Passiva	1.038	0	0	0	2.182.376	77	2.183.491

¹ Inkl. abgegrenzter Anleihezinsen

² Derivate ohne Hedge-Beziehung

31.12.2022

Buchwerte in TEUR	Derivate in Hedge- Beziehung	Finanzielle Vermögens- werte FVOCI	Finanzielle Vermögens- werte FVTPL	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten FVTPL	Summe
Aktiva							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		5.301	2				5.303
Andere finanzielle Vermögenswerte	44.722	0	47.781 ²	0			92.503
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				17.456			17.456
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	563		691 ²	41.476			42.730
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				246.925			246.925
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte			5.355 ²	32.039			37.394
Summe Aktiva	45.285	5.301	53.829	337.896	0	0	442.311
Passiva							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					544.237		544.237
Sonstige Finanzverbindlichkeiten					927.600		927.600
davon Leasingverbindlichkeiten					5.305		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					0		0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ¹					82.076		82.076
davon Leasingverbindlichkeiten					579		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
Zur Veräußerung bestimmte Schulden					12.693		12.693
					78.208		78.208
Summe Passiva	0	0	0	0	1.644.814	0	1.644.814

¹ Inkl. abgegrenzter Anleihezinsen² Derivate ohne Hedge-Beziehung

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

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2023 einen Zeitwert von TEUR 549.265 (31.12.2022: TEUR 489.869) aus. Der Zeitwert der sonstigen Finanzverbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 31.12.2023 TEUR 1.479.036 (31.12.2022: TEUR 991.500).

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

in TEUR	2023		2022	
	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte
Zins- und sonstige Derivate	15.265	-26.891	-5.768	55.018
Eigenkapitalinstrumente FVOCI	535	0	2.719	0
Sonstige Vermögenswerte FVPL	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	8.106	352 ¹	572	104 ¹
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-62.036	0	-33.186	0

¹ Innerhalb des Aufwands aus der Immobilienbewirtschaftung erfasst

5.1.2. Derivative Finanzinstrumente

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

Der Ausweis der Zinsderivate erfolgt unter den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten (31.12.2023: TEUR 87.922; 31.12.2022: TEUR 92.503), unter den kurzfristigen anderen

finanziellen Vermögenswerten (31.12.2023: TEUR 252; 31.12.2022: EUR 1.254), in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (31.12.2023: TEUR 0; 31.12.2022: EUR 5.335) und in den langfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten (31.12.2023: TEUR 1.115; 31.12.2022: TEUR 0). Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeitsstruktur sämtlicher vom Konzern verwendeter Derivate.

in TEUR	31.12.2023				31.12.2022			
	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	10.000	217	0	< 1 Jahr	79.043	978	0	< 1 Jahr
	848.619	51.435	-748	1–5 Jahre	345.400	23.242	0	1–5 Jahre
	503.861	36.363	-367	> 5 Jahre	668.531	73.291	0	> 5 Jahre
Caps	10.000	35	0	< 1 Jahr	75.000	276	0	< 1 Jahr
	9.931	124	0	1–5 Jahre	64.931	1.326	0	1–5 Jahre
	0	0	0	> 5 Jahre	0	0	0	> 5 Jahre
Summe Zinsderivate	1.382.411	88.174	-1.115		1.232.905	99.113	0	

Im Geschäftsjahr 2023 sind Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung mit einem positiven beizulegenden Zeitwert iHv TEUR 32.790 und Zinsderivate mit Hedge-Beziehung iHv TEUR 33.673 zugegangen (siehe auch Erläuterung 2.2.4.). Außerdem sind Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung mit einem positiven beizulegenden Zeitwert iHv TEUR 11.398 und Zinsderivate mit Hege-Beziehung iHv TEUR 8.121 abgegangen. Es wurden insgesamt Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR -58.999 (2022: TEUR 110.574) erfasst, davon

TEUR -33.271 (2022: TEUR 66.880) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR 3.182 (2022: TEUR -11.222) im sonstigen Ergebnis. Insgesamt wurden somit für Bewertungseffekte (exkl. Rollouts) aus Derivaten TEUR -30.089 (2022: TEUR 55.658) im sonstigen Ergebnis erfasst. Außerdem wurden Derivatbewertungseffekte inkl. latenter Steuer iHv TEUR -1.736 (2022: TEUR -9.379) 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.

Per 31.12.2023 setzten sich die sonstigen Finanzverbindlichkeiten zu etwa 93 % (31.12.2022: 92 %) aus variabel und zu rund 7 % (31.12.2022: 8 %) aus fix verzinsten Krediten zusammen. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinsten Kredite in Höhe von TEUR 75.146 (31.12.2022: TEUR 81.410) 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 verzinsten Anleihen emittiert. Eine genauere Beschreibung findet sich in Kapitel 3.1.13.

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

Die Cost of Funding (basierend auf den zum 31.12.2023 bestehenden variabel und fix verzinsten Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Derivaten) betragen 2,44 % (31.12.2022: 2,16 %).

Der Stresstest (basierend auf den zum 31.12.2023 bestehenden variabel und fix verzinsten Finanzierungsverbindlichkeiten) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (EURIBOR) lediglich zu einem sehr geringen Teil auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken, da die Hedgingratio im Konzern bei 99,41% liegt. So würde zum Beispiel ein Drei-Monats-EURIBOR von +300 BP im Vergleich zum 31.12.2023 zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von 3 BP führen und eine Zinssensitivität von 1% bedeuten im Vergleich zu der dann gültigen Zinsbasis im Stresstest.

Stresstest per 31.12.2023

Zinsbasis (3M-Euribor)	Cost of Funding	Differenz Cost of Funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 6 %	2,61 %	17 BP	3 %
Zinsbasis 5 %	2,56 %	12 BP	2 %
Zinsbasis 4 %	2,51 %	7 BP	2 %
Zinsbasis 3 %	2,47 %	3 BP	1 %
Zinsbasis 2 %	2,40 %	-4 BP	-2 %
Zinsbasis 1 %	2,34 %	-10 BP	-10 %

Stresstest per 31.12.2022

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

5.2.2. Liquiditäts- und Finanzierungsrisiken

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

Per 31.12.2023 gab es einen Covenant Breach, weshalb eine Kreditverbindlichkeit iHv TEUR 6.652 von den langfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten in die kurzfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert wurde. Im Vorjahr gab es keine Covenant Breaches.

Am 09.06.2021 wurde zwischen der Czech Property Investments, a.s. (CPI CZ), der CPI FIM S.A. (CPI FIM) – beides 100 %-ige Tochtergesellschaften CPI Property Group S.A. (CPI PG) – und der UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. (UniCredit) ein Kreditvertrag über EUR 213.235.000 abgeschlossen.

Die Finanzierung steht im Zusammenhang mit den im vierten Quartal 2023 von der CPI Property Group S.A. im Rahmen von Share Deals erworbenen Immobilien (siehe Kapitel 2.2.4.). Im Zuge der Erwerbstransaktion erklärte sich die SC Czech AHG, s.r.o. (S IMMO CZ) - eine 100%-ige indirekte Tochtergesellschaft der S IMMO AG - mit Wirkung vom 23.11.2023 bereit, Mitschuldnerin zu werden und die Bedingungen des Facility Agreements als Kreditnehmerin zu akzeptieren sowie mit der CPI CZ und der CPI FIM gesamtschuldnerisch zu haften.

Folglich ist die S IMMO CZ in erster Linie für die Rückzahlung des Darlehens, die Zahlung der Zinsen für das Darlehen sowie für alle anderen Zahlungsverpflichtungen aus dem Facility Agreement verantwortlich. Dementsprechend ist die bestehende Darlehensverbindlichkeit auch zur Gänze im Konzernabschluss der S IMMO Gruppe bilanziert; es besteht keine Haftung für von der CPI CZ oder der CPI FIM S.A. erfasste Darlehensverbindlichkeiten.

Auf Grund der gesamtschuldnerischen Haftung für dieses Darlehen sowie im Darlehensvertrag vereinbarten Cross-Default-Klauseln ist die S IMMO CZ insofern dem Risiko eines möglichen Ausfalls/einer möglichen Insolvenz entweder von der CPI CZ oder von der CPI FIM ausgesetzt, als dass die finanzierende Bank das Darlehen in diesem Fall fällig stellen könnte. Ein solches Risiko ist jedoch als eher gering einzuschätzen, da die S IMMO CZ alle Rechte hat, einen möglichen Ausfall auf Seiten der CPI CZ/CPI FIM zu beheben (die Cross-Default-Klausel in der Darlehensvereinbarung ist auf die CPI CZ und die CPI FIM beschränkt). Darüber hinaus ist jeder Schaden, der der S IMMO CZ aus einem solchen möglichen Ausfall entsteht, durch eine Garantie auf erstes Anfordern abgesichert, die von der Muttergesellschaft CPI PG ausgestellt wurde.

Die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen lag 2023 bei 44,0 % (2022: 33,2 %); die für unbesicherte Finanzierungen bei 5,0 % (2022: 8,1 %). Um das Finanzierungsrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 19 verschiedenen renommierten europäischen Instituten zusammen.

	Anteil an den Kreditfinan- zierungen
UniCredit Group	61 %
Erste Group	17 %
Deutsche Banken	6 %
Versicherungen	5 %
Sonstige	11 %

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

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

31.12.2023

in TEUR	Anleihe- verbindlichkeiten	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten ¹	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und 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

¹ 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.

31.12.2022

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

¹ Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 601, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 2.048, über 5 Jahre: TEUR 8.954

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

Die S IMMO ist Klimarisiken ausgesetzt, die sich insbesondere auf den Immobilienbestand und dessen Bewirtschaftung auswirken können. Klimarisiken sind in diesem Zusammenhang derzeit zum einen in den im Rahmen der Immobilienbewertung verwendeten Marktparametern reflektiert, zum anderen werden diese im Investitionsprogramm der Gesellschaft berücksichtigt. Eine monetäre Quantifizierung allein der Klimarisiken selbst gibt es zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht. Um die EU-Taxonomiekonformität ihrer Wirtschaftstätigkeiten bestimmen zu können,

nimmt die S IMMO bereits seit 2022 eine Klimarisikobewertung ihrer Liegenschaften auf Einzelgebäudeebene vor. 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. Für bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien identifizierte physische Klimarisiken wurden geeignete Gegenmaßnahmen wie z. B. die entsprechende Dimensionierung von Kälte- und Kühltechnik der Gebäude oder Hochwasserschutzmaßnahmen ergriffen. Klimarisiken können je nach Entwicklung die in den Bewertungen verwendeten Marktzinssätze oder Mieten verändern (siehe Kapitel 2.8.1.2.) oder aber dazu führen, dass künftige grüne Finanzierungen wie die begebenen Green Bonds nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verfügbar sind.

Aktuell nutzt die S IMMO mehrere Green Bonds zur Finanzierung und Refinanzierung von Projekten, welche 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.

Über die aktuelle Einschätzung hinaus könnten Klimarisiken die künftige Nutzbarkeit von Immobilien negativ beeinflussen und künftige von Klimarisiken beeinflusste Regularien die Geschäftstätigkeit der S IMMO beeinträchtigen.

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, was sich auch in der ESG-Strategie des Unternehmens widerspiegelt.

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	2023	2022
Im Folgejahr	190.268	143.554
Für die darauffolgenden 4 Jahre	438.888	319.730
Über 5 Jahre	185.599	135.721
	814.754	599.006

5.4. Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Die folgende Tabelle zeigt die separat dargestellten Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die im Rahmen eines Leasings gemäß IFRS 16 im Anlagevermögen bilanziert sind:

Nutzungsrechte

in TEUR	Immobilien (IAS 16) ¹	PKW ²	Sonstige ²	Gesamt
Stand zum 01.01.2022	1.364	119	87	1.570
Zugänge	0	17	53	70
Abgänge	0	0	0	0
Abschreibungen	-137	-52	-64	-253
Buchwert 31.12.2022	1.227	84	76	1.387
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
Buchwert 31.12.2023	1.134	41	31	1.206

¹ Ausweis in der Bilanzposition „Selbst genutzte Immobilien“

² Ausweis in der Bilanzposition „Sonstiges Sachanlagevermögen“

Für die Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich folgende Darstellungen:

in TEUR	2023	2022
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	317	327
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	36	37
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	1	2

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

5.5. Offene Rechtsstreitigkeiten

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

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

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 Schiedsgut-

achterverfahren 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 derzeit keine Umstände bekannt, die der Erfüllung unserer Forderungen aus dem Anteilskaufvertrag entgegenstehen würden. Zum 31.12.2023 besteht eine Kaufpreisforderung iHv TEUR 11.287, die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen wird.

S IMMO AG und die mit ihr gesellschaftsrechtlich verbundene PCC-Hotelerrichtungs- 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. Da das Streitverfahren derzeit noch ganz am Beginn steht kann die S IMMO AG dessen Ausgang derzeit noch nicht abschätzen, geht jedoch von einem nicht wesentlichen Betrag aus.

5.6. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

Im Geschäftsjahr 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)
- Tomáš Salajka (seit 03.02.2024)
- DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS (bis 02.02.2024)
- MMag. Holger Schmidmayr, MRICS (bis 16.06.2023)

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)
- Vít Urbanec (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)

Die Bezüge des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

in TEUR	2023	2022
Fix	830	1.077
Variabel	2.319	4.671
davon Auszahlung im laufenden Geschäftsjahr	1.429	3.028
davon Abgrenzung Abgangsentschädigung	0	1.000
davon Abgrenzung Prämie 2023/2022	890	643
	3.149	5.748

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 44 (2022: TEUR 114) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 23 (2022: TEUR 39) enthalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2023 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 179 (2022: TEUR 246). Aufsichtsratsmitglieder von Tochtergesellschaften erhielten keine Vergütungen. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Bei assoziierten Unternehmen und gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ AG und der CPI Property Group S.A. bestanden zum 31.12.2023 Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Dividenden an die CPI Property Group S.A. oder an die IMMOFINANZ AG ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Immobiliengesellschaften sowohl von der CPI Property Group S.A. als auch von der IMMOFINANZ 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 IMMOFINANZ AG wurde ein Service Level Agreement über die umfassende Erbringung der Cash-Management-Leistungen und Kredit-Management-Leistungen durch die IMMOFINANZ 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.

Zum 31.12.2023 bestanden gegenüber der CPI Property Group S.A. Forderungen in Höhe von TEUR 12.318 (31.12.2022: TEUR 13.045) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 37.026 (31.12.2022: TEUR 3.800), welche vor allem Forderungen für Kaufpreiszahlungen einerseits und einen Vendor Loan andererseits umfassen. Gegenüber der IMMOFINANZ Gruppe bestanden Forderungen in Höhe von TEUR 7.661 (31.12.2022: TEUR 571), welche vor allem eine Forderung aus der Weiterverrechnung von vertraglich übernommenen Instandhaltungskosten nach Erwerbszeitpunkt und nächträgliche Anschaffungskostenminderungen darstellen. Weiters bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.086 (31.12.2022: TEUR 210).

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Property Group S.A. insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 2.314 (2022: TEUR 406), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie Aufwendungen für Betriebskosten und Management Fees in Höhe von TEUR 9.249 (2022: TEUR 650) erfasst. Aus Geschäftsbeziehungen mit der IMMOFINANZ Gruppe wurden Erträge in der Höhe von TEUR 4.628 (2022: TEUR 0), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie Aufwendungen für Betriebskosten und Fees für Service Level Agreements in Höhe von TEUR 3.568 (2022: TEUR 0) erfasst.

In den Ertragsteuern ist ein Aufwand in Höhe von TEUR 9.605 aus der Steuerumlage der S IMMO AG gegenüber der IMMOFINANZ 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 IMMOFINANZ integriert. Gemäß der im Geschäftsjahr 2023 zwischen der IMMOFINANZ 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 31.12.2023 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen mehr (31.12.2022: TEUR 0). Im Jahr 2023 fielen keine Zinserträge aus Ausleihungen an (2022: TEUR 0). Es kam auch zu keinen anderen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

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

5.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 15.01.2024 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 31.03.2024 enden wird.

Im Februar 2024 wurde eine Absichtserklärung für den möglichen Ankauf eines Immobilienportfolios in Tschechien von der CPI Property Group S.A. unterzeichnet.

Im März 2024 wurde die Portfoliostrategie angepasst. Im Zentrum steht die schrittweise Portfoliobereinigung allem voran um kleine und mittelgroße Büroimmobilien mit begrenztem Entwicklungspotenzial. Diese strategische Weichenstellung sieht – je nach Marktentwicklung und nur dann, wenn angemessene Preise erzielt werden können – in erster Linie substanzielle Veräußerungen in Kroatien, der Slowakei und Österreich vor und könnte zu einem vollständigen Marktaustritt in Kroatien und der Slowakei führen. In Österreich soll jedenfalls ein relevantes Portfolio bestehen bleiben. Die Erträge aus den Veräußerungen sollen strategiekonform in ertragsstarke Büro- und Gewerbeflächen in der CEE-Region reinvestiert werden. Darüber hinaus wurde das laufende Verkaufsprogramm in Deutschland auf das gesamte deutsche Portfolio ausgeweitet. In diesem Zusammenhang werden Einzel- und Portfolio-Verkäufe ebenso wie ein möglicher kompletter Rückzug aus dem deutschen Markt geprüft.

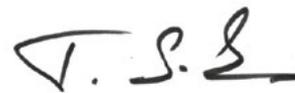
Am 21. März 2024 wurde ein Vertrag zum Verkauf der Zagrebtower d.o.o. unterzeichnet. Das Closing der Transaktion wird für das dritte Quartal 2024 erwartet.

Wien, am 25.03.2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Tomáš Salajka

Konzern- lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern und beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels und Einkaufszentren. Die Gesellschaft ist in Österreich, Deutschland und CEE (Ungarn, Tschechien, Slowakei, Bulgarien bis zum 30.06.2023, Kroatien und Rumänien) tätig. Das Portfolio setzt sich aus Bürogebäuden, Geschäftsobjekten, Hotels und einem geringen Anteil von Wohnimmobilien zusammen. Die S IMMO betreibt keine Forschung und Entwicklung.

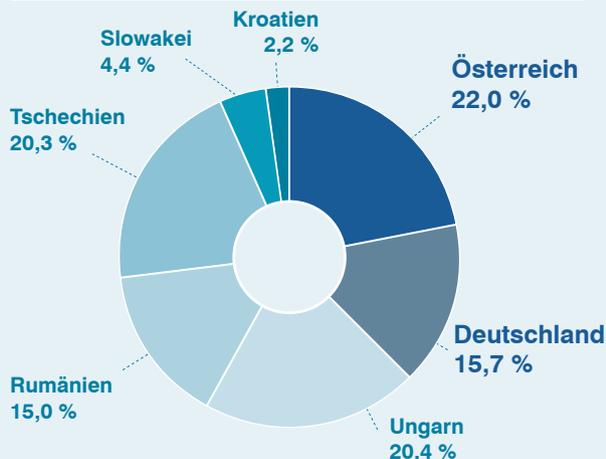
Die S IMMO AG hat ihren Hauptsitz in Wien. Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt-, Besitz- und Holdinggesellschaften zum Konzern. Die S IMMO AG notiert seit 1987 an der Wiener Börse und seit 2007 im Prime-Market-Segment. Der Konzern

beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, exklusive Vorstand, ruhendem Personal und Praktikant:innen – 100 Personen (2022: 136). Inklusive der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb und exklusive Vorstand, ruhendem Personal und Praktikant:innen beläuft sich die Anzahl der Mitarbeiter:innen im Jahresdurchschnitt auf 611 Personen (2022: 583).

Immobilienportfolio

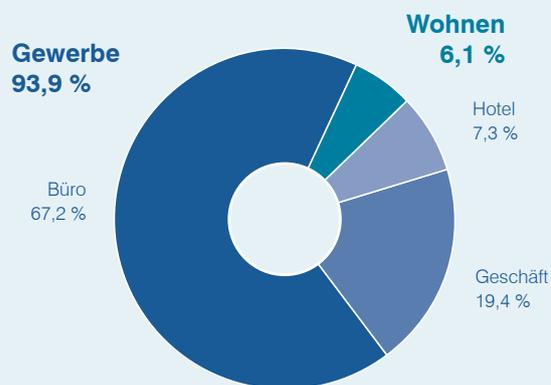
Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2023 aus 244 Immobilien (31.12.2022: 364) mit einem Buchwert von EUR 3.477,6 Mio. (31.12.2022: EUR 3.273,8 Mio.). Nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten bestand das Portfolio per 31.12.2023 zu 67,2 % aus Bürogebäuden (31.12.2022: 56,5 %), zu 19,4 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2022: 12,2 %), zu 6,1 % aus Wohnobjekten (31.12.2022: 25,2 %) und zu 7,3 % aus Hotels (31.12.2022: 6,1 %).

Buchwerte nach Land¹



¹ Inkludiert Buchwerte der Grundstücke

Buchwerte nach Nutzungsart¹



¹ Buchwerte ohne Grundstücke

Buchwerte nach Land

in %	31.12.2023	31.12.2022
Österreich	22,0	14,5
Deutschland	15,7	38,3
Ungarn	20,4	21,3
Rumänien	15,0	16,2
Tschechien	20,3	1,8
Slowakei	4,4	4,8
Kroatien	2,2	3,1
Bulgarien	0,0	0,01
Gesamt	100,0	100,0

Die Objekte befinden sich in der Europäischen Union und haben eine Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,5 Mio. m² (31.12.2022: 1,4 Mio. m²). Die hohe Qualität des Portfolios und des Asset Managements spiegelt sich in einem guten Vermietungsgrad und in der Rendite wider. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 90,6 % (31.12.2022: 92,6 %). 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 % (31.12.2022: 5,8 %).

Überblick über die Mietrenditen¹

in %	31.12.2023	31.12.2022
Österreich	5,7	4,6
Deutschland	6,3	4,6
Ungarn	7,1	6,8
Rumänien	8,8	7,7
Tschechien	6,2	5,6
Slowakei	7,5	6,5
Kroatien	8,3	7,7
Gesamt	6,8	5,8

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

Unternehmensstrategie und -ziele

Seit über dreieinhalb Jahrzehnten steht die S IMMO für die nachhaltige Schaffung von Mehrwert für ihre Aktionär:innen durch eine umsichtige und nachhaltige Geschäftspolitik. Die Gesellschaft verfolgt dabei das Ziel, ihre langfristige Ertragskraft zu sichern und ihre Ertragskennzahlen kontinuierlich zu verbessern. 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 des CPI Konzerns, welchem auch die IMMOFINANZ AG angehört. Es ist ein erklärtes Ziel, innerhalb der Gruppe zunehmend Synergien zu schaffen. In diesem Zusammenhang haben die CPI und die Immofinanz Asset Management-Aufgaben für Objekte der S IMMO beispielsweise in Ungarn, Rumänien, Tschechien oder Österreich übernommen. Auch in anderen Bereichen arbeiten die Gesellschaften im Sinne der Effizienzsteigerung eng zusammen.

2023 war erneut von großen Umbrüchen auf den internationalen Kapital- und Immobilienmärkten geprägt. Allen voran haben die gestiegenen Zinsen signifikante Auswirkungen auf die Rentabilität bei den unterschiedlichen Assetklassen. Die S IMMO hat diesem Umstand bereits im Herbst 2022 durch eine Adaptierung ihrer Strategie Rechnung getragen. So wurde entschieden, die im deutschen Wohnportfolio erzielten Wertsteigerungen zu realisieren und die daraus resultierende Liquidität insbesondere in Büroimmobilien in CEE und Österreich zu reinvestieren. Das Verkaufsprogramm in Deutschland wird seitdem intensiv betrieben, parallel konnten auch bei der Reinvestition der gewonnenen Liquidität zahlreiche Erfolge verzeichnet werden. So wurden allein im Geschäftsjahr 2023 Büro- und Gewerbeportfolios in Wien und Tschechien mit jährlichen Mieteinnahmen von insgesamt knapp EUR 68 Mio. erworben. Unter anderem wurde das Portfolio um die Twin Towers in Wien und moderne Büroimmobilien in der Prager Innenstadt erweitert.

Die aus diesen Ankäufen resultierenden Mieterlöse hatten bereits zum Jahresende einen positiven Effekt auf die Gesamterlöse und werden sich auch im laufenden Jahr maßgeblich positiv auf den Cashflow und die Ertragskennzahlen der S IMMO auswirken. Die S IMMO bleibt als Bestandhalterin eines hochqualitativen Immobilienportfolios mit Fokus auf Büro- und Gewerbeimmobilien innerhalb der Europäischen Union positioniert und baut weiterhin auf ein solides Finanzierungsprofil.

Anfang März haben Vorstand und Aufsichtsrat die Portfoliostrategie erneut angepasst, im Zentrum stehen substanzielle Veräußerungen in Kroatien, der Slowakei und Österreich. In Kroatien und der Slowakei ist ein vollständiger Marktaustritt möglich, in

Österreich soll jedenfalls ein relevantes Portfolio bestehen bleiben. Die Erträge aus den Veräußerungen sollen strategiekonform in ertragsstarke Büro- und Gewerbeflächen in der CEE-Region reinvestiert werden.

Führung und Kontrolle

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 gab es Veränderungen im Vorstand. Mit Wirkung zum 16.06.2023 einigten sich der Aufsichtsrat und Holger Schmidtmayr auf die Beendigung seines Vorstandsvertrags. Gleichzeitig wurde Radka Doehring in den Vorstand berufen. Per 31.12.2023 bestand der Vorstand aus den beiden Mitgliedern Herwig Teufelsdorfer und Radka Doehring.

Nach dem Bilanzstichtag haben sich der Aufsichtsrat und Herwig Teufelsdorfer ebenfalls einvernehmlich darauf geeinigt, seinen Vorstandsvertrag mit Wirkung zum 02.02.2024 zu beenden. Gleichzeitig hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Tomáš Salajka, der auch Mitglied im Vorstand der CPI ist, in den Vorstand der S IMMO AG zu berufen. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts bestand der Vorstand aus Radka Doehring und Tomáš Salajka.

Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle und langfristige Unternehmensstrategie mit dem Ziel der nachhaltigen Ergebnissteigerung und Erhöhung des Unternehmenswerts. Dabei stehen die Interessen aller Aktionär:innen im Fokus. Darüber hinaus arbeitet der Vorstand eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, welcher per 31.12.2023 aus sechs Mitgliedern – vier Kapitalmarktvertreter:innen und zwei Arbeitnehmervertreter:innen – bestand (mehr Details dazu siehe Anhang Kapitel 5.6.).

Am 11.12.2023 teilte die damalige Aufsichtsratsvorsitzende Karin Rest mit, dass sie ihr Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 15.01.2024 zurücklegt. Darüber hinaus fand auf Verlangen der CPI am 29.01.2024 eine außerordentliche Hauptversammlung statt. Beschlossen wurde der Widerruf der Bestellung sowie die Nachbesetzung von Ulrich Steffen Ritter, John Verpeleti und Martin Němeček sowie die Nachbesetzung von Karin Rest. Neu in den Aufsichtsrat wurden gewählt: Vladislav Jirka, Matej Csenky, Vít Urbanec und Martin Matula. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung im Anschluss an die außerordentliche Hauptversammlung wurde Martin Matula zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Vladislav Jirka zum 1. Stellvertreter und Matej Csenky zum 2. Stellvertreter gewählt.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Weltwirtschaft muss sich nach wie vor den Herausforderungen der Inflation und den geringen Wachstumsaussichten stellen. Im Jahr 2023 entwickelte sich die Wirtschaft besser als erwartet, nun schwächt das Wachstum erneut ab. Die Konjunkturentwicklung wird unter anderem durch Risiken wie die Verschärfung von geopolitischen Spannungen (Krieg im Nahen Osten und in der Ukraine) und die Straffung der Geldpolitik beeinflusst. Das globale Wachstum hängt auch weiterhin stark von den asiatischen Volkswirtschaften ab. Sofern weitere größere Schocks bei den Lebensmittel- und Energiepreisen ausbleiben, sollte die Inflation weiterhin sinken.

Für das Jahr 2024 prognostiziert die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) ein globales BIP-Wachstum von 2,7 %. Da die Inflation weiter zurückgeht und die Realeinkommen steigen, wird die Weltwirtschaft 2025 voraussichtlich um 3 % wachsen. Dem Internationalen Währungsfonds (IWF) nach wird das globale Wachstum 2024 3,1 % und 2025 3,2 % betragen. Die Gesamtinflation wird laut OECD auf 5,2 % im Jahr 2024 bzw. 3,8 % im Jahr 2025 zurückgehen. Der IWF erwartet, dass die globale Gesamtinflation 2024 auf 5,8 % und im Jahr 2025 auf 4,4 % sinken wird.

In der EU wird laut EU-Kommission das BIP im Jahr 2024 um 1,3 % wachsen. Für das Jahr 2025 erwartet die Kommission ein BIP-Wachstum von 1,7 %. Für den Euroraum wird ein etwas geringeres BIP-Wachstum prognostiziert: 1,2 % im Jahr 2024 und 1,6 % im Jahr 2025. Laut IWF beträgt das Wachstum im Euroraum 0,9 % im Jahr 2024 und 1,7 % im Jahr 2025. In der EU wird die Gesamtinflation laut Europäischer Kommission voraussichtlich von 6,5 % im Jahr 2023 auf 3,5 % im Jahr 2024 und 2,4 % im Jahr 2025 sinken. Im Euroraum soll sie von 5,6 % im Jahr 2023 auf 3,2 % im Jahr 2024 und 2,2 % im Jahr 2025 zurückgehen.

In Österreich belasten die gesunkenen Realeinkommen die Wirtschaftsentwicklung auf Grund der aktuell hohen Inflation und einer weltweiten Schwäche der Industrie. Für 2024 rechnet das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) daher nur mit einem leichten BIP-Zuwachs um 0,9 %, 2025 soll es hingegen um 2 % wachsen. Die Österreichische Nationalbank (OeNB) erwartet 2024 ein moderates Wirtschaftswachstum von 0,6 %. Für die Jahre 2025 und 2026 wird laut OeNB ein Wachstum von 1,7 % bzw. 1,3 % vorausgesagt. Die Inflation in Österreich sinkt laut WIFO und OeNB 2024 auf 4 % und 2025 auf 3 %.

Die UniCredit schätzt, dass die Volkswirtschaften in den EU-Mitgliedsstaaten der CEE-Region (EU-CEE) 2024 und 2025 um rund 3 % wachsen werden.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Geringe Fertigstellungszahlen und ein niedriger Leerstand von 3,5 % haben 2023 zu einer Vermietungsleistung von rund 175.000 m² am Wiener Büromarkt geführt. Das entspricht in etwa dem Niveau des Vorjahres bei insgesamt anhaltend rückläufigen Zahlen. Der Durchschnitt der letzten fünf Jahre liegt laut CBRE bei etwa 188.000 m² während der Mittelwert der vorherigen 5-Jahres-Periode noch bei rund 240.000 m² lag. Diese Entwicklung korreliert unter anderem mit den niedrigen Fertigstellungszahlen am Wiener Markt. Nur rund 50.000 m² sind 2023 bei gleichzeitig gesunkener Leerstandsrate fertiggestellt worden. Diese Entwicklung erschwert es Unternehmen, große, moderne und zusammenhängende Flächen zu finden, die den Anforderungen des New Work sowie der Mitarbeiter:innen gerecht werden. Die Stimmung für 2024 ist laut CBRE dennoch positiv, es liegen viele Flächengesuche für das erste Halbjahr vor. Schwierig einzuschätzen ist allerdings noch, wie sich die schwache Wirtschafts Lage weiter auswirken wird.

Für den österreichischen Hotelmarkt ging es 2023 weiter bergauf. Mit insgesamt ca. 151 Mio. Nächtigungen wurde das Rekordniveau von 2019 nur knapp um 1 % nicht erreicht. Während die Zahlen von Inlandsreisenden 2023 auf einem ähnlichen Niveau geblieben sind, ist der ausschlaggebende Faktor vor allem die Rückkehr internationaler Tourist:innen. Hier konnte ein Plus von 13,5 % gegenüber 2022 verzeichnet werden. Laut CBRE ist 2024 mit einem anhaltenden Nächtigungsanstieg – vor allem aus Übersee – zu rechnen.

Deutschland

Die Nachfrage nach Büroflächen leidet weiter unter der schwachen Konjunktur und den vergleichsweise moderaten Aussichten. 2023 verzeichnete der Berliner Bürovermietungsmarkt ein Umsatzvolumen von 582.700 m² und lag damit 21 % unter dem Niveau von 2022. Doch trotz ausbleibender Jahresendrallye blieb die Bundeshauptstadt der stärkste Bürovermietungsmarkt der Republik und platziert sich vor München (467.000 m²) und Hamburg (450.000 m²) auf Rang 1.

Die Leerstandsquote ist angesichts der sinkenden Nachfrage nach Büroflächen wie erwartet weiter gestiegen und liegt 2023 bei 6,4 %. Die Spitzenmiete belief sich auf rund EUR 44,00/m²/Monat und verzeichnet damit gegenüber dem Vorjahr einen leichten Anstieg (2022: EUR 43,00/m²/Monat).

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt 2023 erfuhr auf Grund der deutlich gestiegenen Fremdkapitalkosten, der zu geringen Risikoprämien im Vergleich zu anderen, ebenfalls sicheren

Immobilienmarkt im Überblick¹

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m ²)		Leerstandsquote (%)	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	44,00	43,00	260,00	250,00	5,00	3,55	4,90	3,95	583.000	741.000	6,4	3,9
Bratislava	18,00	17,00	67,00 ²	67,00 ²	6,00	5,50	6,50 ²	6,25 ²	112.000	112.000	14,2	11,2
Budapest	25,00	24,00	100,00	100,00	6,75	6,00	6,00	5,75	352.000	247.000	13,3	11,3
Bukarest	19,50	19,50	50,00	45,00	7,75	7,00	8,85	8,00	213.000	40.000	14,7	14,1
Prag	27,50	26,50	135,00	135,00	5,40	4,80	6,30	6,25	246.000	62.000	7,2	7,7
Wien	28,00	27,00	360,00	360,00	5,00	3,90	4,60	3,95	174.000	171.000	3,6	3,9
Zagreb	16,00	15,50	70,00	70,00	8,25	7,75	7,25	6,75	27.000	24.000 ³	2,0	3,0

¹ Quelle: CBRE Research

² Daten für Einkaufszentren. Die restlichen Retail-Daten gelten für Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstraßen.

³ Schätzung

Assetklassen und der spürbar gestiegenen Unsicherheit über weitere Regulierungen einen Dämpfer. In Berlin sank das Investitionsvolumen insgesamt um 55 % auf EUR 5 Mrd., davon entfielen EUR 1,8 Mrd. auf Wohnimmobilien (ab 50 Einheiten). Im Schlussquartal haben die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte leicht angezogen, in Berlin lag die Spitzenrendite bei 3,6 %.

Laut BNP Paribas ist für 2024 grundsätzlich von einer Nachfragebelebung auszugehen, denn die deutsche Wirtschaft dürfte an Dynamik zulegen und auch das Finanzierungsumfeld sollte für Unternehmen leichter kalkulierbar werden.

CEE

Am Bukarester Büromarkt wurde für 2023 eine Gesamtvermietungsleistung von 213.000 m² verzeichnet. Die Leerstandsquote in der rumänischen Hauptstadt belief sich zum Ende des Jahres 2023 auf 14,7 %. Die Spitzenmieten lagen bei EUR 19,50/m²/Monat.

Der Einzelhandelsmarkt in Bukarest verzeichnete im vierten Quartal 2023 ein neues Angebot von 144.200 m², womit sich das Gesamtangebot für 2023 auf 213.000 m² Bruttogeschossfläche (GLA) beläuft – ein 7-Jahres-Rekord. Neue Projekte mit mehr als 500.000 m² befinden sich derzeit in verschiedenen Planungs- und Bauphasen und werden voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren fertiggestellt werden. Die Mieten für erstklassige Einkaufszentren in Bukarest stabilisierten sich im vierten Quartal 2023 auf einem Niveau von EUR 80–85/m²/Monat für eine 100–150 m² große Einheit in einem renommierten Einkaufszentrum.

Der Budapester Büromarkt erreichte 2023 eine Gesamtvermietungsleistung von 352.000 m² und Spitzenmieten von EUR 25,00/m²/Monat. Die Leerstandsquote betrug 13,3 %.

Der Büromarkt in Bratislava verzeichnete 2023 eine Gesamtvermietungsleistung von 112.000 m² sowie eine Leerstandsquote von 14,2 %. Die Spitzenmieten lagen unverändert bei EUR 18,00/m²/Monat.

In Prag lag die Gesamtvermietungsaktivität im Bürosektor bei 246.000 m² im Berichtsjahr, die Leerstandsquote betrug 7,2 %. Die Spitzenmiete ist im Jahresvergleich um 3,8 % gestiegen und erreicht 2023 damit ein Niveau von EUR 27,50/m²/Monat. Insgesamt ist auf dem Markt ein langsamer, aber stetiger Anstieg der Mieten zu beobachten.

Der Hotelmarkt in der CEE-Region verzeichnet mit der zunehmenden Erholung des Tourismus weiterhin positive Entwicklungen. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend weiterhin fortsetzen wird.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Das Geschäftsjahr 2023 war ergebnisseitig im Wesentlichen von folgenden Faktoren geprägt: Trotz der Verkäufe konnte einerseits auf Grund von Zukäufen ertragsstarker vermieteter Immobilien in Österreich und Tschechien, einer guten Like-for-like-Performance der Mieterlöse und eines erheblich gesteigerten Hotelergebnisses ein deutlich verbessertes operatives Ergebnis erzielt werden. Andererseits waren negative Immobilienbewertungen zu verzeichnen, was im Wesentlichen auf die aktu-

ell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Außerdem war das Finanzergebnis von unbaren negativen Effekten im Bereich der Derivatbewertung geprägt.

Ein wesentliches Ereignis des Geschäftsjahres 2023 war die Veräußerung von Immobilien in Deutschland, Österreich, Kroatien und Bulgarien.

Im Juli 2023 wurde ein Green Bond mit einem Nominale von EUR 75 Mio., einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 5,5 % p.a. erfolgreich platziert.

Insgesamt ist das EBITDA im Jahresvergleich auf EUR 142,6 Mio. gestiegen (2022: EUR 106,1 Mio.). Trotz des negativen Ergebnisses aus der Immobilienbewertung in Höhe von EUR -109,3 Mio. (2022: EUR -78,4 Mio.) konnte das EBIT von EUR 18,0 Mio. auf EUR 24,1 Mio. gesteigert werden.

Die negativen Effekte aus der Derivatbewertung im Finanzergebnis und ein verbessertes Ergebnis aus Ertragsteuern führten zu einem Jahresergebnis von EUR -41,4 Mio. (2022: EUR 18,9 Mio.). Das Ergebnis je Aktie sank von EUR 0,39 auf EUR -0,46.

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

Die Mieterlöse des Geschäftsjahres 2023 beliefen sich auf EUR 202,6 Mio. (2022: EUR 155,7 Mio.) und lagen damit um mehr als 30 % über dem Vorjahresniveau. Diese Erhöhung ist neben Zukäufen auch auf deutliche Like-for-like-Verbesserungen des Bestandsportfolios zurückzuführen.

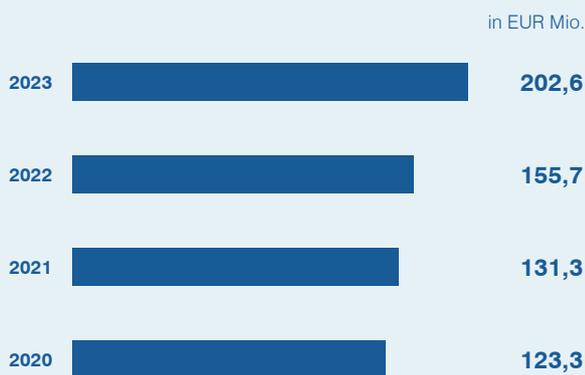
Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung konnten im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 70,0 Mio. verbessert werden (2022: EUR 56,4 Mio.) und lagen damit weit über dem Niveau vor der Pandemie im Jahr 2019 (EUR 59,1 Mio.). Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse von EUR 260,5 Mio. auf EUR 336,5 Mio. im Jahr 2023.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhten sich inflationsbedingt und wegen der Immobilienzukäufe auf EUR 108,7 Mio. (2022: EUR 79,5 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 und Deutschland trugen rund 15,5 % bzw. 19,2 % (2022: 13,1 % bzw. 38,3 %) bei. Der Anteil der Länder in CEE stieg von 48,6 % auf 65,3 %: Ungarn 25,1 % (2022: 9,8 %), Rumänien 23,1 % (2022: 25,1 %), Tschechien 7,4 % (2022: 2,2 %), Slowakei 5,7 % (2022: 6,4 %) und Kroatien 4,0 % (2022: 5,1 %). Bei dem im zweiten Quartal 2023 verkauften Objekt in Bulgarien handelte es sich um ein Grundstück, das nur unwesentliche Mieterträge in Höhe von TEUR 2,1 (2022: TEUR 6,1) erzielte. Nach Hauptnutzungsart gegliedert und exklusive von in den Mieterlösen ausgewiesenen Betriebskostenverrechnungen leisteten gewerblich genutzte Immobilien ohne Hotelimmobilien (Büro, Geschäft) einen Anteil von 85,9 % (2022: 73,4 %) an den Mieterlösen, Hotels einen Anteil von 3,8 % (2022: 2,9 %) und Wohngebäude einen Anteil von 10,3 % (2022: 23,7 %).

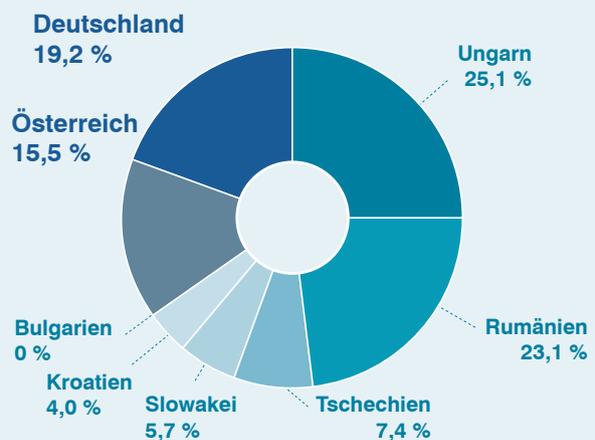
Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich um fast 30 % von EUR 13,4 Mio. auf EUR 17,3 Mio. Das Bruttoergebnis für den gesamten Immobilienbestand, das die

Mieterlöse gesamt¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Land¹



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

operative Performance sowohl der vermieteten Immobilien als auch der selbst genutzten Hotels zeigt, erhöhte sich deutlich auf EUR 179,3 Mio. (2022: EUR 140,2 Mio.) und verzeichnete damit den höchsten Wert der Unternehmensgeschichte.

Auch das EBITDA erreichte mit EUR 142,6 Mio. (2022: EUR 106,1 Mio.) trotz negativer Einmaleffekte im Bereich der Personalkosten, trotz höherer, projektbezogener sonstiger Verwaltungsaufwendungen und trotz erhöhter Aufwendungen für sonstige Steuern und Gebühren den höchsten Wert der Unternehmenshistorie.

Immobilieninvestments

Im Geschäftsjahr 2023 wurden wie schon im Vorjahr mehr Zuzüge als Verkäufe getätigt. So wurden unter anderem Büro- und Gewerbeportfolios in Wien, Tschechien und Ungarn mit einem Volumen von EUR 925,0 Mio. erworben.

Die Veräußerungen beliefen sich auf insgesamt EUR 682,4 Mio. (2022: EUR 49,2 Mio.) und betrafen vor allem das Segment Deutschland, aber auch Österreich und Kroatien. Die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenstände betreffen Tschechien, Deutschland und Österreich.

Negatives Immobilienbewertungsergebnis und negative Effekte im Finanzergebnis

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich auf Grund der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen auf EUR -109,3 Mio. (2022: EUR -78,4 Mio.). Im Detail entfallen EUR -118,5 Mio. auf Deutschland (2022: EUR -73,3 Mio.), EUR -27,6 Mio. auf Österreich (2022: EUR -6,6 Mio.), EUR -17,4 Mio. auf Ungarn (2022: EUR 2,9 Mio.), EUR -9,8 Mio. auf Rumänien (2022: EUR -1,9 Mio.), EUR 69,4 Mio. auf Tschechien (2022: EUR 0,2 Mio.), EUR -6,2 Mio. auf die

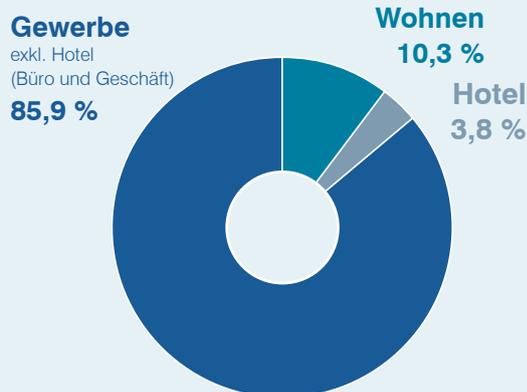
Slowakei (2022: EUR -4,7 Mio.), EUR 0,1 Mio. auf Kroatien (2022: EUR 5,0 Mio.) und EUR 0,6 Mio. auf Bulgarien (2022: EUR -0,005 Mio.). Auf Grund des rekordhohen operativen Ergebnisses konnte aber das EBIT trotzdem um 34 % auf EUR 24,1 Mio. (2022: EUR 18,0 Mio.) gesteigert werden.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von unbaren negativen Effekten aus der Derivatbewertung auf EUR -70,4 Mio. (2022: EUR 16,9 Mio.).

Die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Anleihen und Derivaten) betragen zum 31.12.2023 2,44 % (31.12.2022: 2,16 %).

Das Jahresergebnis verringerte sich auf Grund der beschriebenen unbaren Immobilienbewertungseffekte und unbaren negativen Effekte aus der Derivatbewertung gegenüber dem Vorjahr deutlich und belief sich trotz des deutlich gestiegenen operativen Ergebnisses auf EUR -41,4 Mio. (2022: EUR 18,9 Mio.).

Mieterlöse nach Nutzungsart¹



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

Bilanzstruktur

in EUR Mio.



Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit für das Jahr 2023 betrug EUR 153,8 Mio. (2022: EUR 63,9 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 -131,5 Mio. (2022: EUR 0,5 Mio.). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit, der die Begebung eines Green Bonds im dritten Quartal 2023 enthält, belief sich auf EUR 176,4 Mio. (2022: EUR -161,4 Mio.).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 3.774,4 Mio. auf EUR 4.179,9 Mio. Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 47,2 % auf 40,7 %.

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Jahresende bei EUR 445,1 Mio. (31.12.2022: EUR 246,9 Mio.). Das Eigenkapital ohne Fremdanteile verringerte sich per 31.12.2023 auf EUR 1.648,4 Mio. (31.12.2022: EUR 1.697,2 Mio.). Der Buchwert je Aktie sank entsprechend auf EUR 23,43 (31.12.2022: EUR 24,07).

Finanzmanagement

Die Kreditverbindlichkeiten der S IMMO sind zur Gänze in Euro denominated. Per 31.12.2023 waren rund 7 % (31.12.2022: 8 %)

in EUR Mio.	2023		2022	
	unbesichert	besichert	unbesichert	besichert
Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	0	1.531,4	0	1.087,5
Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen	618,8	0	544,2	0
Liquide Mittel	-445,6	0	-278,9	0
Summe	173,2	1.531,4	265,4	1.087,5
Immobilieninvestments	3.477,6	3.477,6	3.273,8	3.273,8
LTV-Ratio in %	5,0	44,0	8,1	33,2
Summe in %	49,0		41,3	

Die Bankverbindlichkeiten der S IMMO verteilten sich per 31.12.2023 auf 19 (2022: 19) Einzelbanken. Die durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Bankverbindlichkeiten betrug 5,0 Jahre (2022: 4,8 Jahre).

der Kreditverbindlichkeiten fix und 93 % (31.12.2022: 92 %) der Kreditverbindlichkeiten variabel verzinst. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2023	2022
Anleiheverbindlichkeiten langfristig	518,8	544,2
Sonstige Finanzverbindlichkeiten langfristig	1.334,4	927,6
Anleiheverbindlichkeiten kurzfristig	100	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	183,3	82,1
Summe	2.136,5	1.553,9

Das nicht zum Verkauf gehaltene Immobilienvermögen der S IMMO belief sich per 31.12.2023 auf EUR 3.393,1 Mio. (31.12.2022: EUR 2.772,8 Mio.), während sich die zum Verkauf gehaltenen Immobilien auf EUR 84,5 Mio. (31.12.2022: 501,0) beliefen. Die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) lag mit 49,0 % (31.12.2022: 41,3 %) über dem Niveau des Vorjahres.

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Berechnungsmethodik:

	2023		2022	
	unbesichert	besichert	unbesichert	besichert
Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	0	1.531,4	0	1.087,5
Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen	618,8	0	544,2	0
Liquide Mittel	-445,6	0	-278,9	0
Summe	173,2	1.531,4	265,4	1.087,5
Immobilieninvestments	3.477,6	3.477,6	3.273,8	3.273,8
LTV-Ratio in %	5,0	44,0	8,1	33,2
Summe in %	49,0		41,3	

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.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Corporate Responsibility

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 ihre Liegenschaften verfolgt die S IMMO das Ziel eines hohen und langfristigen Vermietungsgrads und damit verbunden eines geringen Leerstands. Zum 31.12.2023 wies die S IMMO eine Leerstandsquote von 9,4 % (31.12.2022: 7,4 %) und einen WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) von 4,1 Jahren aus (31.12.2022: 3,9 Jahre). Dies erfordert einerseits ein gutes Mietermanagement, andererseits die Bereitstellung von bedarfsgerechten und zukunftsfiten 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 profitiert darüber hinaus von zufriedenen und motivierten Mitarbeiter:innen und legt daher Wert auf ein attraktives, modernes und flexibles Arbeitsumfeld sowie eine angemessene Vergütung und Weiterbildungsmöglichkeiten mit den übergeordneten Zielen einer geringen Fluktuation und langen Betriebszugehörigkeit.

Als börsennotierte Gesellschaft hat die S IMMO eine besondere Verantwortung, nicht nur gegenüber ihren Aktionär:innen. Im Sinne einer ordnungsgemäßen Unternehmensführung ist eine wichtige nichtfinanzielle Kenngröße, dass es zu keinen Compliance-Verstößen und Verletzungen von Gesetzen und internen Richtlinien kommt. Sollte dies dennoch der Fall sein, werden diese anhand festgelegter Prozesse verfolgt und in erforderlicher Form transparent berichtet.

Im Bereich ESG wurden 2023 zudem mehrere Synergien innerhalb des CPI Konzerns realisiert. Zusammen mit CPI und Immobilien wurden die ESG-Strategie vereinheitlicht und gemeinsame Ziele definiert. In der gruppenweiten Umsetzung liegt der Fokus unter anderem auf wesentlichen Meilensteinen wie der Reduzierung der Energie-, Wasser- und Treibhausgasintensität der Immobilien. Zu den wichtigsten Leistungsindikatoren zählt die S IMMO daher auch die Ziele ihrer ESG-Strategie.

Um regulatorischen Anforderungen gerecht zu werden, veröffentlicht das Unternehmen seit dem Geschäftsjahr 2017 jährlich einen nichtfinanziellen Bericht. Darin werden Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer:innen- und Sozialbelangen für die von der S IMMO als wesentlich definierten Themen sowie zur Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung gemacht. Dabei setzt die S IMMO die gesetzlichen Vorgaben des § 267a Unternehmensgesetzbuch (UGB) im Sinne des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG) vollinhaltlich um. Außerdem werden Angaben und Kennzahlen gemäß der EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) offengelegt.

Der nichtfinanzielle Bericht der S IMMO AG wird in Übereinstimmung mit den jeweils gültigen Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und darüber hinaus im Einklang mit den Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) und der EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (EPRA sBPR) veröffentlicht und gibt detaillierten Einblick in die Entwicklungen nicht nur in Bezug auf Umwelt, sondern auch im Hinblick auf Belange in den Bereichen Soziales sowie Governance im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023.

Weitere detaillierte Ausführungen zur Corporate Responsibility sind im gesonderten nichtfinanziellen Bericht zu finden.

Informationen gemäß § 243a

Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB)

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

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

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

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

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.
5. Arbeitnehmer:innen, die im Besitz von Aktien sind, üben bei der Hauptversammlung ihr Stimmrecht gegebenenfalls unmittelbar aus.
6. Der Vorstand besteht aus ein, zwei, drei, vier oder fünf Personen. Der Aufsichtsrat kann beschließen, dass ein Vorstandsvorsitzender bestellt wird. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens sechs von der Hauptversammlung

gewählten Mitgliedern. Die Bestellung zum Aufsichtsratsmitglied kann vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden (§ 31 Abs. 1 der Satzung). Über Satzungsänderungen – ausgenommen Beschlüsse über ordentliche Kapitalerhöhungen (für welche die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals ausreichend ist) – beschließt die Hauptversammlung mit Drei-Viertel-Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

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

die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

b) In der 33. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2022 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 01.12.2024, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, auch unter wiederholter Ausnutzung der 10 %-Grenze, sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionär:innen zu erwerben. Zum 31.12.2023 hielt die Gesellschaft 3.266.537 eigene Aktien, was rund 4,4 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht (am 09.01.2024 wurde erneut ein Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 31.03.2024 endet, beschlossen). Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 01.06.2027, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen zu beschließen.

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

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

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

8. Die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 15,9 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 34,2 Mio.), die im Februar 2018 begebene 1,75 % S IMMO Anleihe 2018–2024 (Volumen: EUR 100 Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018–2030 (Volumen: EUR 50 Mio.), die im Mai 2019 begebene 1,875 % S IMMO Anleihe 2019–2026 (Volumen: EUR 150 Mio.), die im Oktober 2019 begebene 2 % S IMMO Anleihe 2019–2029 (Volumen: EUR 100 Mio.), der im Februar 2021 begebene 1,75 % S IMMO Green Bond 2021–2028 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 70,4 Mio.), der im Jänner 2022 begebene 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 25,1 Mio.) sowie der im Juli 2023 begebene 5,5 % S IMMO Green Bond 2023–2028 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 75 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021, 2022 und 2023 begebenen Green Bonds sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin

verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter:innen im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2021, 2022 und 2023 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

9. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts bestanden keine Entschädigungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder Arbeitnehmer:innen für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots.

Risikomanagementbericht

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von Chancen und Risiken konfrontiert, die auf die operative Geschäftstätigkeit, die Entscheidungsprozesse sowie auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Chancen und Risiken versucht die Gruppe, sowohl Potenziale zeitnah zu erkennen als auch negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu identifizieren, deren Ursache zu verstehen und diese so weit als möglich zu minimieren. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht ausgeschlossen werden. Die S IMMO beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung, Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels und Einkaufszentren. Die Immobilien befinden sich in den Hauptstädten und größeren Städten in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien sowie in weiteren CEE-Ländern. Im Portfolio befinden sich vorwiegend Büros, aber auch Einkaufszentren, Hotels und Wohnimmobilien. In den vergangenen Monaten beschäftigte sich die S IMMO damit, Wohnimmobilien in Deutschland sowie Gewerbeimmobilien außerhalb von Berlin zu veräußern. Die daraus gewonnenen liquiden Mittel wurden in Büro- sowie Retailimmobilien in CEE und Österreich reinvestiert.

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 2023 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2024 regelmäßig analysiert und bewertet.

Das Geschäftsjahr 2023 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 2024 sind verhalten. Die weiterhin hohe Inflation und die infolgegedessenen straffe Geldpolitik, der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die zahlreichen Konfliktherde im Nahen Osten beeinträchtigen das globale Wirtschaftsgeschehen sowie die internationalen Immobilienmärkte.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird entscheidend sein, ob die straffe Geldpolitik ihre Wirkung zeigt und die Inflation in Richtung der angestrebten 2 % sinkt, ohne dass dadurch zu stark die Konjunktur abgewürgt wird. Expert:innen rechnen mit einer ersten Zinssenkung im Sommer, gefolgt von zwei weiteren Zinssenkungsschritten noch in diesem Jahr, in Abhängigkeit von der Inflations- und Wirtschaftsentwicklung. Nachdem branchenspezifische Faktoren wie stark gestiegene Baukosten, hohe Zinskosten und eine restriktivere Kreditvergabepolitik der Banken in den letzten Monaten für zusätzliche negative Effekte in der Immobilienbranche sorgten und zahlreiche Insolvenzen zur Folge hatten, würde eine Lockerung der Geldpolitik und damit verbunden eine deutliche Senkung der Zinsen zu einer leichten Beruhigung am Immobilienmarkt führen.

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. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird mittels kritischer Eigeneinschätzung durch die Gruppe, aber auch auf freiwilliger Basis jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung wird dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO AG koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzern-Muttergesellschaft bzw. ihrer in- und ausländischen Tochtergesellschaften hinsichtlich ihrer 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
- Kapitalmarkt-
risiken

Immobilien-spezifische Risiken

- Immobilienportfolio-
risiken
- Vermietungs- und
Mietausfallrisiken
- Immobilienentwick-
lungsrisiken
- Bautechnische
Risiken
- Immobilienbewer-
tungsrisiken

Finanzielle Risiken

- Liquiditätsrisiken
- Zinsänderungs-
risiken
- Finanzierungs-
risiken
- Kreditrisiken
- Fremdwährungs-
risiken

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. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Immobilienmärkte auch in den kommenden Monaten noch von den hohen Zinsen, der restriktiven 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 Immobilienzuleufen Risiken ausgesetzt. Diese werden oft durch Faktoren verursacht, die außerhalb des Wirkungsbereichs der Gruppe liegen, wie beispielsweise Verzögerungen bei der Fertigstellung von Immobilienprojekten oder die nachträgliche Verschlechterung der lokalen wirtschaftlichen Lage. Daher zielt die Unternehmensstrategie darauf ab, durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Immobilienprojekte bzw. der Immobilienzuleufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich ist. Dennoch verbleibt bei jeder Investition immer ein Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows und Bewertungen negativ auswirken kann.

Auf Grund der makroökonomischen Rahmenbedingungen können im 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 Aktien und Anleihen an der Wiener Börse notiert und die Finanzierung am Kapitalmarkt von entsprechender Bedeutung. Ereignisse und Sachverhalte wie instabile Kapitalmärkte, Unsicherheiten auf Grund von politischen Geschehnissen wie dem Krieg in der Ukraine oder dem Nahostkonflikt, der starke Zinsanstieg in den letzten Monaten, 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.

Immobilienpezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiken

Die S IMMO besitzt ein ertrags- und cashflowstarkes Immobilienportfolio, das sich zu 100 % in der Europäischen Union befindet. Das Portfolio setzt sich vorwiegend aus Büros, aber auch Einkaufszentren, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort, 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 müs-

sen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert. Außerdem unterliegt die S IMMO dem Mietausfallrisiko. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern oder geeignete kreditwürdige Mieter:innen zu finden, die bereit sind, längerfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betreffenden Immobilien. Darüber hinaus kann es zu langen Leerständen kommen. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten kann die S IMMO dazu gezwungen sein, Mietenkungen zu akzeptieren, um den Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Die Bonität von Mieter:innen, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass Mieter:innen insolvent werden oder sonst außerstande sind, ihren Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen.

Trends wie New Work (Vier-Tage-Woche, hybride Arbeitsmodelle, Open-Space-Büros) haben 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 den hohen Zinsen 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 kaum Risiken ausgesetzt. Derzeit hat die S IMMO keine Entwicklungsprojekte in Bau, weswegen die Entwicklungsrisiken gering sind.

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 immobilien-spezifischen 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 stark 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 tätig ist sie Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder unge-

eignet 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 Zinsdiensts erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Seit Ende Dezember 2021 kam es zu einem Anstieg des Drei-Monats-EURIBOR von -0,57 % auf 3,9 % Ende Dezember 2023, angetrieben durch mehrere Erhöhungen des Leitzinses der EZB infolge der Bekämpfung der stark gestiegenen Inflation im Euroraum. Für das erste Halbjahr 2024 wird weiterhin ein hohes Zinsniveau erwartet. Eine erste Leitzinssenkung wäre Anfang Juni 2024 denkbar. Weitere Zinssenkungsschritte könnten bis Jahresende folgen – in Abhängigkeit von der Inflations- und Wirtschaftsentwicklung. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2023 waren 7 % (31.12.2022: 8 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 93 % (31.12.2022: 92 %) der Kreditverbindlichkeiten – fast ausschließlich an den Drei-Monats-EURIBOR gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente:

Swaps und Caps. Per 31.12.2023 war das variabel verzinsten Finanzierungsportfolio zu 99,4 % abgesichert. Damit ist die S IMMO AG gut gegen weitere Zinsanstiege abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Fachabteilungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. Die durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (siehe Anhang, Kapitel 5.2.1.), zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert. So würde zum Beispiel ein Drei-Monats-EURIBOR von +300 BP im Vergleich zum 31.12.2023 zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von 3 BP führen und eine Zinssensitivität von 1 % bedeuten im Vergleich zu der dann gültigen Zinsbasis im Stresstest.

Finanzierungsrisiken

Die Marktbedingungen für Liegenschafts- oder Bestandsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Durch den starken Anstieg der Zinsen und damit der Finanzierungskosten in Verbindung mit dem Druck auf die Immobilienwerte hat sich die Finanzierungsbereitschaft der Banken ganz generell stark verändert. Zudem ist zu beobachten, dass Banken infolge der Taxonomie-Verordnung der Erfüllung von ESG-Kriterien des Finanzierungsobjekts bei der Prüfung von Finanzierungsanfragen mehr Bedeutung zumessen. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung durch die Finanzierungspartner:innen. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger:innen unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber:innen (zum Bilanzstichtag per 31.12.2023 waren es 19 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2023 hatten die Bankverbindlichkeiten eine durchschnittliche Laufzeit von 5,0 Jahren. Die

Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Verkehrswerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2023 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 44,0 % (31.12.2022: 33,2 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen betrug 5,0 % (31.12.2022: 8,1 %) des Immobilienvermögens. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

Kreditrisiken

Als Kreditrisiko wird unter anderem die Gefahr verstanden, dass Vertragspartner:innen ausfallen oder ihre Verpflichtung nicht mehr rechtzeitig oder zur Gänze erfüllen können (Gegenparteausfallrisiko). 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 mittel-

fristig 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 ESG-verantwortlichen Vorstandsmitglied 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 Kroatien und Rumänien. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung fließt daher in Entscheidungen bei der Planung und statischen Berechnung der Entwicklungsprojekte, der Ankaufsobjekte sowie beim Abschluss adäquater Gebäude- und Spezialversicherungen mit ein. Reparaturen an Gebäuden, die auf Grund von Erdbebenschäden notwendig werden können, werden zudem von Versicherungen gedeckt. Davon abgesehen kann es zu Beeinträchtigungen kritischer Infrastruktur kommen, insbesondere in Form von Ausfällen, Engpässen oder Verunreinigungen der Energie- und Wasserversorgung von Immobilien und Entwicklungsprojekten.

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

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

rung von Treibhausgasemissionen sowie die einhergehende technologische Notwendigkeit von Investitionen in erneuerbare Energieerzeugung, Verbesserung der Energieeffizienz sowie Digitalisierung und Vernetzung der Gebäude werden zu signifikanten Kostentreibern, wobei auch das Risiko potenzieller Fehlinvestitionen in Technologien gegeben ist. Gleichzeitig können durch emissionsärmere technische Lösungen erhebliche Marktrisiken aktiv gesenkt werden, primär der Wertverlust CO₂-intensiver Gebäude, die schwierigere Vermietbarkeit CO₂-intensiver Gebäude sowie erhöhte Kosten durch höhere Energie- und Rohstoffpreise. Zusätzlich spiegeln die zu bedienenden erweiterten Anforderungen an die Berichterstattung 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 sich nun in der Umsetzung befindet. Details zur ESG-Strategie finden sich ab Seite 114. Nähere Angaben zum Umgang mit Energie und Emissionen sind dem nichtfinanziellen Bericht ab Seite 117 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. Die Gesellschaft bemüht sich daher, als Arbeitgeberin langfristig attraktiv zu sein und bietet ihren Mitarbeiter:innen auch individuelle Lösungen an, um den Arbeitsalltag zu erleichtern. 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. Diesem Risiko plant die S IMMO zukünftig mit Mieterzufriedenheitsumfragen zusätzlich zum bestehenden Mieterdialog zu begegnen. 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

Die S IMMO bekennt sich seit 2007 zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Details dazu sind ab Seite 104 nachzulesen). Zusätzlich verpflichtet der Verhaltenskodex der S IMMO die Organe und Mitarbeiter:innen zu einem Verhalten, das den ethischen Standards des Unternehmens entspricht. Es besteht das Risiko, dass Inhalte dieser Kodizes nicht eingehalten werden. Mitarbeiter:innen, die Kenntnis von einem nachweislichen oder möglichen Verstoß gegen den Verhaltenskodex oder darin angeführte Compliance-Richtlinien erlangen, haben diesen unverzüglich entweder dem Compliance Management der S IMMO zu melden oder eine entsprechende Meldung anonym über das auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugängliche digitale Whistleblower-System abzugeben. 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 Gegen-

maßnahmen identifiziert. Details zum Umgang mit Menschenrechtsrisiken und den zu Grunde liegenden internationalen Rahmenwerken sind ab Seite 161 dargestellt sowie in der Organisationsrichtlinie auf www.simmoag.at/menschenrechte einsehbar. Seit 2022 erfolgen jährliche Schulungen der Mitarbeiter:innen zu den Inhalten und der Umsetzung der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte sowie des digitalen Whistleblower-Systems.

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 derzeit sieben 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 Strafandrohungen 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 Vorstands-

remunerationen, 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 werden soll. 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.

Gesamtaussage zu Risiken

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur und der Zinsentwicklung abhängig. Im Jahr 2023 war die Konjunktur allen voran vom Krieg in der Ukraine, dem Nahostkonflikt, hohen Inflationsraten und steigenden Zinsen massiv beeinflusst. Die Prognose für 2024 ist nach wie vor sehr verhalten und hängt wesentlich davon ab, inwieweit die Inflationsziele erreicht werden, ohne die Konjunktur abzuwürgen, und damit die straffe Geldpolitik gelockert werden kann. Die Immobilienbranche ist und wird in den kommenden Monaten mit Herausforderungen wie gestiegenen Baukosten, Ressourcenknappheit bei Investor:innen, Banken oder Bauträger:innen konfrontiert sein.

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

Mit den gesetzten Maßnahmen kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden für bekannte konkrete und vorhersehbare Risiken bilanzielle Rückstellungen gebildet. Prognosen über den Krieg in der Ukraine oder den Nahostkonflikt liegen außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens und sind daher kaum vorhersehbar, was eine verlässliche Planung erschwert.

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

Ausblick

Erwartete Umfeldentwicklung

Die zweite Jahreshälfte 2023 zeigte angespannte Finanzierungsbedingungen und eine eher pessimistische Gesamtmarktstimmung. Für 2024 erwartet die EZB zunehmendes Wachstum, da sich der Arbeitsmarkt zunehmend erholt und die Inflation zurückgeht. Für den Euroraum wird für 2024 eine BIP-Wachstumsrate von 1,2 % und für 2025 von 1,6 % prognostiziert. Die durchschnittliche Inflationsrate 2024 soll voraussichtlich auf 3,2 % zurückgehen.

Die realen BIP-Wachstumsraten für die CEE-Staaten werden hingegen auf etwa 3 % für 2024 geschätzt. Den Prognosen zufolge wird die durchschnittliche Inflation in dieser Region im laufenden Jahr bei etwa 4,7 % liegen.

Für Österreich und Deutschland werden für 2024 ein Konjunkturplus von 0,9 % sowie Inflationsraten von 4,0 % bzw. 2,9 % erwartet.

Erwartete Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Nach einem herausfordernden Jahr wird für 2024 eine gewisse Stabilisierung in der Immobilienbranche erwartet. Trotz weiterhin erhöhter Bau-, Betriebs- sowie anderer Kosten lassen nicht zuletzt die sinkenden Inflationsraten sowie die Aussicht auf eine mögliche Umkehr in der bisher sehr restriktiven Zinspolitik auf eine allgemeine Beruhigung hoffen, die sich in Folge positiv auf die Immobilienmärkte auswirken würde. Gesellschaftliche Entwicklungen wie zunehmende Digitalisierung, flexiblere Arbeitsmodelle inklusive Homeoffice und Online-Shopping sowie ihre Implikationen für die Branche sind unabhängig vom Ende der COVID-19-Pandemie im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin zu beobachten.

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 weiter an – sehr zum Nachteil von älteren und/oder nicht ESG-konformen Objekten.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und erwartete Geschäftsentwicklung

Mehrere der makroökonomischen Turbulenzen, die das vorangegangene Geschäftsjahr prägten, hatten 2023 weiterhin merkliche Auswirkungen, die sich auch im laufenden Jahr fortsetzen. So beeinflussen vor allem die gestiegenen Zinsen die Rentabilitäten der verschiedenen Nutzungsarten. In allen Assetklassen wurden 2023 teilweise stark reduzierte Transaktionsvolumen verzeichnet, wobei 2024 ein Erreichen der Talsohle im Hinblick auf das Investmentvolumen möglich ist.

Vor diesem Hintergrund hat sich die S IMMO bereits 2022 zu einer Anpassung ihrer Strategie entschlossen. Der Verkauf niedrigrentierlicher Wohnobjekte vor allem in Deutschland sowie die Reinvestition der dadurch gewonnenen Liquidität in Büro- und Gewerbeimmobilien in CEE und Österreich stärken die Ertragskraft des Portfolios und tragen einen signifikanten Teil zur nachhaltigen Wertschöpfung bei. Dabei sind für das abgelaufene Geschäftsjahr vor allem die Zukäufe am Wienerberg in Wien sowie umfangreicher gemischter Portfolios in Tschechien hervorzuheben. Die neuen Objekte tragen bereits deutlich zur Erhöhung der Gesamt- und Mieterlöse bei.

Anfang März haben Vorstand und Aufsichtsrat die Portfoliostrategie erneut angepasst. Im Zentrum steht die schrittweise Portfoliobereinigung allem voran um kleine und mittelgroße Büroimmobilien mit begrenztem Entwicklungspotenzial. Diese strategische Weichenstellung sieht – je nach Marktentwicklung und nur dann, wenn angemessene Preise erzielt werden können – in erster Linie substantielle Veräußerungen in Kroatien, der Slowakei und Österreich vor und könnte zu einem vollständigen Marktaustritt in Kroatien und der Slowakei führen. In Österreich soll jedenfalls ein relevantes Portfolio bestehen bleiben. Die Verkaufsaktivitäten in Deutschland werden fortgesetzt und das Verkaufsprogramm auf das gesamte deutsche Portfolio ausgeweitet. Die Erträge aus den Veräußerungen sollen strategiekonform in ertragsstarke Büro- und Gewerbeflächen in der CEE-Region reinvestiert werden. In diesem Zusammenhang wurde im Februar 2024 eine Absichtserklärung für den möglichen Ankauf eines Immobilienportfolios in Tschechien von der CPI Property Group S.A. unterzeichnet. Vor dem Hintergrund dieser Transaktionen und dem damit im Zusammenhang stehenden Ergebnisbeitrag erwartet die S IMMO AG im laufenden Geschäftsjahr eine positive Entwicklung ihrer operativen Ertragskennzahlen.

Am 15.01.2024 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 31.03.2024 enden wird.

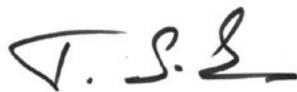
Im Bereich ESG wurden 2023 mehrere Synergien innerhalb des CPI Konzerns realisiert. Zusammen mit CPI und Immofinanz wurden die ESG-Strategie vereinheitlicht und gemeinsame Ziele definiert. In der gruppenweiten Umsetzung liegt der Fokus unter anderem auf wesentlichen Meilensteinen wie der Reduzierung der Energie-, Wasser- und Treibhausgasintensität der Immobilien. Die S IMMO hat 2023 außerdem ihren nun dritten Green Bond mit einem Volumen von EUR 75 Mio. begeben und ist über die CPI erstmals von einem CDP Reporting umfasst. Im Sustainalytics ESG Risk Rating wird die S IMMO mit 12,2 weiterhin als „Low Risk“ eingestuft und ihre nichtfinanzielle Berichterstattung wurde erneut mit Bronze bei den EPRA sBPR Awards ausgezeichnet.

Wien, am 25.03.2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Tomáš Salajka

Bestätigungsvermerk

S IMMO AG, Wien

31. Dezember 2023

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 2023, 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 2023 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 2023 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 3.294 Mio. Darüber hinaus ist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 ein negatives Ergebnis aus der Immobilienbewertung von EUR -109,3 Mio. erfasst.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung dieser Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "2.6.1.", "2.8.1." und "3.1.1.", jeweils "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" sowie "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 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, Nutzfläche, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite

- Für ausgewählte Gutachten im Bereich der unbebauten Grundstücke: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen und Schätzungen (z.B. Bodenrichtwert, Entwicklungszustand) 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 2023 hat die S IMMO AG Immobiliengesellschaften von der CPI Property Group als auch von der IMMOFINANZ Group erworben. Sowohl bei der CPI Property Group als auch bei der IMMOFINANZ 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 Würdigung der Marktüblichkeit
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

Hinweis auf sonstige Sachverhalte

Der Konzernabschluss der S IMMO AG, Wien für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 27. März 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

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 erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

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

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

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

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB¹ 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 2. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 7. Juli 2023 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 2024

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,



Martin Matula

als neuer Aufsichtsratsvorsitzender der S IMMO AG darf ich Ihnen kurz über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im vergangenen Jahr berichten. In dem von schwierigen Rahmenbedingungen – hohe Zinsen, steigende Inflation und geopolitische Spannungen – geprägten Geschäftsjahr 2023 ist es der S IMMO AG gelungen, ein starkes operatives Ergebnis mit Steigerungen der Mieteinnahmen und des Bruttoergebnisses zu erzielen. Die Strategie der Gesellschaft, sich aus dem deutschen Wohnimmobilienmarkt zurückzuziehen und in höher rentierende Objekte zu investieren, hat sich bereits positiv auf die Ertragskraft des Unternehmens ausgewirkt.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und der einzelnen Ausschüsse ermöglicht in Bezug auf die Verteilung der Kompetenzen eine effiziente Wahrnehmung der übertragenen Aufgaben.

Der Aufsichtsrat bestand per 31.12.2023 aus insgesamt sechs Mitgliedern – vier Kapitalmarktvertreter:innen und zwei Arbeitnehmervertreter:innen:

Per 31.12.2023

Kapitalmarktvertreter:innen

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

Arbeitnehmervertreter:innen

- Andreas Feuerstein
- Elisabeth Wagerer

Am 11.12.2023 teilte Karin Rest mit, dass sie ihr Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 15.01.2024 zurücklegt. Auf Verlangen der CPI Property Group S.A. fand am 29.01.2024 eine außerordentliche Hauptversammlung statt. Beschlossen wurde der Widerruf der Bestellung sowie die Nachbesetzung von Ulrich Steffen Ritter, John Verpeleti und Martin Němeček sowie die Nachbesetzung der Position von Karin Rest.

Seit der außerordentlichen Hauptversammlung und der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 29.01.2024 setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Kapitalmarktvertreter:innen

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

Arbeitnehmervertreter:innen

- Andreas Feuerstein
- Elisabeth Wagerer (bis 02.02.2024)

Kurze Lebensläufe und Ausschussmitgliedschaften sowie Ausschussfunktionen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder sind im Teilkapitel Organe ab Seite 109 in diesem Bericht dargestellt.

Tätigkeit des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr erfüllte der Aufsichtsrat sowohl als Ganzes im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen als auch in den Sitzungen seiner Ausschüsse die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, beriet, unterstützte und überwachte den Vorstand bei der Geschäftsführung des Unternehmens. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat in den Sitzungen über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens sowie über strategische Überlegungen.

Im Rahmen der Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen wurden auf Basis von Erläuterungen des Vorstands sowie auf Basis von detaillierten Darstellungen und Unterlagen wesentliche Themen wie die wirtschaftliche Lage (unter anderem auch im Hinblick auf Inflation und Zinspolitik), das Risiko- und Chancenmanagement, die strategische Ausrichtung, relevante ESG-Themen sowie die Geschäftsentwicklung ausführlich diskutiert und erörtert. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich insbesondere mit der Optimierung des Portfolios sowie mit Transaktionen und hat in weiterer Folge auch die Unternehmensstrategie angepasst. Als weiterer Kernmarkt wurde Tschechien mit einem entsprechenden Investitionsfokus etabliert. Des Weiteren werden laufend

Synergiepotenziale zwischen S IMMO AG und IMMOFINANZ AG evaluiert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 gab es Veränderungen im Vorstand. So einigten sich der Aufsichtsrat und Holger Schmidtmayr einvernehmlich auf die Auflösung seines Vorstandsvertrags mit Wirkung zum 16.06.2023. Gleichzeitig beschloss der Aufsichtsrat, Radka Doehring, die auch im Vorstand der IMMOFINANZ AG tätig ist, in den Vorstand zu berufen. Mit der Bestellung von Radka Doehring ist die konsequente Umsetzung, Synergien zwischen S IMMO AG und IMMOFINANZ AG zu identifizieren und effizienzsteigernde Integrationsschritte zu setzen, verbunden. Der Vorstand bestand zum 31.12.2023 aus den beiden Mitgliedern Herwig Teufelsdorfer und Radka Doehring.

Nach dem Bilanzstichtag haben sich der Aufsichtsrat und Herwig Teufelsdorfer ebenfalls einvernehmlich darauf geeinigt, seinen Vorstandsvertrag mit Wirkung zum 02.02.2024 zu beenden. Gleichzeitig hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Tomáš Salajka, der auch Mitglied im Vorstand der CPI Property Group S.A. ist, in den Vorstand der S IMMO AG zu berufen. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts bestand der Vorstand aus Radka Doehring und Tomáš Salajka.

Die Aufteilung der Vorstandsagenden ist im Teilkapitel Organe auf Seite 108 beschrieben.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wird in seiner Tätigkeit von Ausschüssen des Aufsichtsrats unterstützt. Per 31.12.2023 gab es drei Ausschüsse: Prüfungsausschuss, Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und ESG-Ausschuss. Die Aufgaben, die Anzahl der Sitzungen und die Zusammensetzung der einzelnen Ausschüsse sind im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 104 nachzulesen.

Der Prüfungsausschuss hat den Vorschlag für die Wahl des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers vorbereitet. Dazu hat er sich die Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von 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 abgegeben. Auf der 34. ordentlichen Hauptversammlung am 02.05.2023 wurde EY

zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt.

Konzern- und Jahresabschluss 2023

EY hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31.12.2023 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Weiteres hat EY festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2023 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2023. Darüber hinaus hat EY festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2023 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2023 in Übereinstimmung mit den IFRS-Bestimmungen, so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2023. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss zum 31.12.2023, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Vorschlag für die Gewinnverwendung vom Vorstand erhalten, eingesehen und geprüft. Ebenso hat der Prüfungsausschuss den nach International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2023 und den Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. 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 geprüft, keine Beanstandungen festgestellt und dem Ergebnis der Abschlussprüfung zugestimmt. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss 2023, der damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt ist, und erklärte sich mit dem gemäß § 245a UGB nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss, dem Lagebericht, dem Konzernlagebericht, dem konsolidierten Corporate-Governance-Bericht sowie mit dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einverstanden.

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

Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung vorschlagen, dass sie gegebenenfalls über die 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 für ihren täglichen Einsatz bedanken. Mein Dank gilt auch Herwig Teufelsdorfer und Holger Schmidmayr für ihre hervorragende Arbeit als Mitglieder des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr. Darüber hinaus möchte ich mich bei den ausgeschiedenen Mitgliedern des Aufsichtsrats für ihr Engagement bedanken und die neuen Mitglieder herzlich begrüßen. Für das laufende Geschäftsjahr wünsche ich der gesamten Belegschaft, den Vorstandsmitgliedern und den Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft viel Erfolg. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit!

Wien, im März 2024

Der Aufsichtsrat



Martin Matula, Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht

1. Klares Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

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

Abweichungen von C-Regeln:

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

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

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

zu seinen Kernaufgaben. Die damit verbundenen Pflichten treffen grundsätzlich sämtliche Aufsichtsratsmitglieder zu gleichen Teilen. Daher sollten diese grund-

sätzlich auch im gleichen Ausmaß an der Entscheidungsfindung beteiligt sein.

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

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

Gesellschaft hat zu marktüblichen Bedingungen Verträge mit Unternehmen, in denen Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr Organfunktionen ausübten, abgeschlossen. Details und Entgelt dieser Vereinbarungen werden aus geschäftspolitischen und Wettbewerbsgründen grundsätzlich nicht veröffentlicht. Geschäfte mit nahestehenden Rechtsträgern werden gegebenenfalls gemäß § 95a Abs. 5 AktG auf der Website unter www.simmoag.at/cgk bekannt gegeben bzw. im Anhang Kapitel 5.6. beschrieben.

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

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

2. Zusammensetzung der Organe

Bei der Zusammensetzung des Vorstands und der Aufsichtsratsmitglieder wird im Interesse der Gesellschaft auf das Vorhandensein größtmöglicher fachlicher Kompetenzen sowie internationaler Erfahrung Wert gelegt. Zudem achtet das Unternehmen bewusst auf eine vielseitige Zusammensetzung im Hinblick auf berufliche Qualifikation und Ausbildungshintergrund, unabhängig vom Geschlecht.

Vorstand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es Veränderungen im Vorstandsteam der S IMMO AG. So einigten sich der Aufsichtsrat und Holger Schmidmayr einvernehmlich auf die Auflösung seines Vorstandsvertrags mit Wirkung zum 16.06.2023. Gleichzeitig beschloss der Aufsichtsrat, Radka Doehring, die auch im Vorstand der IMMOFINANZ AG tätig ist, in den Vorstand zu berufen. Somit bestand der Vorstand per 31.12.2023 aus den beiden Mitgliedern Herwig Teufelsdorfer und Radka Doehring. Das entspricht einem Frauenanteil im Vorstand von 50 %.

Nach dem Bilanzstichtag haben sich der Aufsichtsrat und Herwig Teufelsdorfer ebenfalls einvernehmlich darauf geeinigt, seinen Vorstandsvertrag mit Wirkung zum 02.02.2024 zu beenden.

Informationen zur Corporate Governance:
www.simmoag.at/cgk
www.corporate-governance.at

Gleichzeitig hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Tomáš Salajka, der auch Mitglied im Vorstand der CPI Property Group S.A. ist, in den Vorstand der S IMMO AG zu berufen. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts bestand der Vorstand aus Radka Doehring und Tomáš Salajka.

Die Organübersicht im Kapitel Organe dieses Berichts enthält nähere Informationen zu den Mitgliedern des Vorstands sowie deren Ressortverteilung. Die Vorstandsmitglieder informieren einander regelmäßig über alle wichtigen Vorgänge und Geschäftsfälle und diskutieren den aktuellen Geschäftsverlauf. Daneben pflegen die Vorstandsmitglieder einen ständigen Informationsaustausch mit den jeweils verantwortlichen Führungskräften der Fachabteilungen.

Aufsichtsrat

Per 31.12.2023 bestand der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern – vier Kapitalmarktvertreter:innen und zwei Arbeitnehmervertre-

ter:innen. Die Organübersicht im Kapitel Organe gibt Informationen zu den Aufsichtsratsmitgliedern, ihren Funktionen im Aufsichtsrat und gegebenenfalls in den einzelnen Aufsichtsratsausschüssen, zur hauptberuflichen Tätigkeit sowie weiteren Aufsichtsratsmandaten.

Am 29.01.2024 fand auf Verlangen der CPI Property Group S.A. eine außerordentliche Hauptversammlung statt. In dieser wurden Matej Csenky, Vladislav Jirka, Martin Matula und Vít Urbanec in den Aufsichtsrat gewählt und die Bestellung der bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Steffen Ritter, John Verpeleti und Martin Němeček widerrufen. Die bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Karin Rest hat ihr Mandat mit Wirkung zum 15.01.2024 zurückgelegt. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung im Anschluss an die außerordentliche Hauptversammlung wurde Martin Matula zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Vladislav Jirka zum 1. Stellvertreter und Matej Csenky zum 2. Stellvertreter gewählt.

Zusammensetzung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats nach Geschlecht und Alter per 31.12.2023

in %	Vorstand		Aufsichtsrat	
	2023	2022	2023	2022
Nach Geschlecht				
davon weiblich	50,0	0,0	33,3	33,3
davon männlich	50,0	100,0	66,7	66,7
Nach Altersgruppe				
davon unter 30 Jahre alt	0,0	0,0	0,0	0,0
davon 30-50 Jahre alt	0,0	0,0	33,3	16,7
davon über 50 Jahre alt	100,0	100,0	66,7	83,3

Kriterien für die Unabhängigkeit

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

- Das Aufsichtsratsmitglied soll in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der S IMMO AG oder eines Tochterunternehmens der S IMMO AG gewesen sein.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll zur S IMMO AG oder einem Tochterunternehmen der S IMMO AG kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im letzten Jahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel Nr. 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der S IMMO AG, Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft gewesen sein.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft sein, in der ein Vorstandsmitglied der S IMMO AG Aufsichtsratsmitglied ist.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat angehören. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährte, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Nefte) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Von den per 31.12.2023 amtierenden Aufsichtsratsmitgliedern haben sich drei der vier Kapitalmarktvertreter:innen im Aufsichtsrat für unabhängig im Sinne der C-Regel Nr. 53 erklärt. Martin Němeček hat sich auf Grund seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied bei der CPI Property Group S.A. für nicht unabhängig erklärt. Von den am 29.01.2024 neu gewählten Aufsichtsratsmitgliedern haben sich mit Ausnahme von Martin Matula (auf Grund seiner Tätigkeit bei der CPI) die Kapitalmarktvertreter als unabhängig im Sinne der C-Regel Nr. 53 erklärt.

3. Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Der Vorstand leitet das Unternehmen, seine Kompetenzverteilung ist in der Organübersicht dargestellt. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Belange der Geschäftsentwicklung und informiert ihn über strategische Überlegungen. Gemeinsam verfolgen sie das Ziel, im Sinne einer nachhaltigen Wertschöpfung und des beständigen Unternehmenserfolgs das Unternehmen verantwortungsbewusst und langfristig ausgerichtet zu führen. Im Interesse des Unternehmens arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen. Der intensive, kontinuierliche Dialog zwischen beiden Gremien bildet die Basis dafür.

In den Aufsichtsratssitzungen werden die Geschäftsführung, die Finanzlage der Gesellschaft, die Strategie und Geschäftsentwicklung, ESG-Themen sowie das Risikomanagement erörtert. Investitionsvorhaben ab einer bestimmten Wertgrenze unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Per 31.12.2023 bestand der Aufsichtsrat aus vier Kapitalmarktvertreter:innen und aus zwei Arbeitnehmervertreter:innen – in Summe aus sechs Mitgliedern.

Das Gesamtgremium hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet, welche nachstehend aufgelistet sind. Im Berichtsjahr 2023 fanden elf 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 14 Umlaufbeschlüsse im Aufsichtsrat, ein Umlaufbeschluss im Prüfungsausschuss und vier Umlaufbeschlüsse im Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten schriftlich gefasst.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit des Abschlussprüfers, der Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems sowie der Prozesse der Abschluss- und Konzernprüfung. Der Prüfungsausschuss bestand per 31.12.2023 aus folgenden Mitgliedern: Ulrich Steffen Ritter (Vorsitzender), Martin Němeček und Andreas Feuerstein (Arbeitnehmervertreter). Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss viermal. Seit 29.01.2024 besteht der Prüfungsausschuss aus folgenden Mitgliedern: Vít Urbanec (Vorsitzender), Vladislav Jirka, Martin Matula und Andreas Feuerstein (Arbeitnehmervertreter).

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten – Vergütungsausschuss

Das Aufgabengebiet des Ausschusses umfasst die Verhandlungen der Verträge mit den Vorstandsmitgliedern sowie die Vergütungspolitik des Vorstands und des Aufsichtsrats. Per 31.12.2023 bestand der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten aus der Vorsitzenden Karin Rest und Martin Němeček. Im Berichtsjahr tagte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten nicht. Seit 29.01.2024 besteht der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten aus folgenden Mitgliedern: Vladislav Jirka (Vorsitzender), Matej Csenky und Martin Matula.

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. Der ESG-Ausschuss bekommt im Rahmen seiner Sitzungen ausführliche Darstellungen der ESG-Prozesse vom Vorstand und der verantwortlichen Führungskraft, hinterfragt diese kritisch und gibt bei größeren strategischen Entscheidungen seine Zustimmung. Seit August 2023 wird eine gemeinsame, gruppenweite ESG-Strategie mit der CPI Property Group S.A. und der IMMOFINANZ AG verfolgt. Der ESG-Ausschuss setzte sich zum 31.12.2023 aus folgenden Mitgliedern zusammen: Karin Rest (Vorsitzende), John Verpeleti und Elisabeth Wagerer (Arbeitnehmervertreterin). Im Berichtsjahr 2023 tagte der ESG-Ausschuss einmal. Seit 29.01.2024 besteht der ESG-Ausschuss aus folgenden Mitgliedern: Martin Matula (Vorsitzender), Matej Csenky, Vít Urbanec und bis zum 02.02.2024 Elisabeth Wagerer (Arbeitnehmervertreterin).

Anwesenheiten 2023 (Präsenzveranstaltung und via Telefon- oder Videokonferenz)

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

1. Halbjahr 2023

Name	ARS	ARS	PA	ARS	PA	ARS	ARS
	22.02.2023	27.03.2023	27.03.2023	04.04.2023	04.04.2023	02.05.2023	16.06.2023
K. Rest (Vorsitzende)	1	1		1		1	1
M. Němeček (1. Stellvertreter)	1	1	1	1	1	1	1
U. Ritter (2. Stellvertreter)	1	1	1	1	1	1	1
J. Verpeleti	1	1		1		1	1
A. Feuerstein (Arbeitnehmersvertreter)	1	1	1	1	1	1	1
E. Wagerer (Arbeitnehmersvertreterin)	1	1		1		1	1

2. Halbjahr 2023

Name	ARS	ARS	ARS	PA	ARS	ARS	ESG	ARS	PA
	31.08.2023	14.09.2023	27.09.2023	27.09.2023	22.11.2023	30.11.2023	30.11.2023	19.12.2023	19.12.2023
K. Rest (Vorsitzende)	1	1	Entschuldigt		1	1	Entschuldigt	1	
M. Němeček (1. Stellvertreter)	1	1	1	1	1	1		1	1
U. Ritter (2. Stellvertreter)	1	1	1	1	1	1		1	1
J. Verpeleti	1	1	1		1	1	1	1	
A. Feuerstein (Arbeitnehmersvertreter)	1	1	1	1	1	1		1	1
E. Wagerer (Arbeitnehmersvertreterin)	1	1	1		1	1	1	1	

ARS=Aufsichtsratssitzung

ESG=ESG-Ausschusssitzung

PA=Prüfungsausschusssitzung

■ Kein Mitglied des betroffenen Ausschusses

4. Diversitätskonzept und Maßnahmen zur Förderung von Frauen

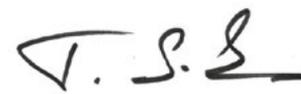
Vielfalt und Chancengleichheit bilden wesentliche Kernpunkte der Unternehmensphilosophie der S IMMO. Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern, und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen. Die S IMMO achtet darauf, Frauen bei der Besetzung von leitenden Positionen verstärkt zu berücksichtigen. In der S IMMO Gruppe (exklusive Hotels im Eigenbetrieb) lag der Anteil der weiblichen Arbeitskräfte bei 50,0 % und der weiblichen Führungskräfte (exklusive Vorstand) bei 34,8 % per 31.12.2023. Der Vorstand war zum Jahresende zu 50 % weiblich besetzt.

Darüber hinaus ermöglicht das Unternehmen flexible, an die Bedürfnisse der Mitarbeiter:innen angepasste Arbeitszeitleösungen. Zum Stichtag 31.12.2023 waren 20,0 % aller Angestellten teilzeitbeschäftigt.

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



Radka Doehring



Tomáš Salajka

Vorstand

Radka Doehring

Mitglied des Vorstands

Geboren: 28.04.1966
Bestellt bis: 31.10.2024
Erstmalig bestellt: 17.06.2023

Verantwortlich für Finanzen/Controlling/Internes Kontrollsystem, HR/Organisation, IT, Finanzen/Treasury, Audit, Compliance, Investor Relations/Public Relations/Marketing, Recht, ESG

Frau Doehring studierte Betriebswirtschaftslehre und Internationale Finanzen in England und den USA. Danach arbeitete sie als Senior Wirtschaftsprüferin bei Arthur Anderson. Später setzte sie ihre Karriere als Finanzdirektorin, stellvertretende Generaldirektorin und gesetzliche Vertreterin bei CME fort. Anschließend war sie als Finanzdirektorin bei CPI Management und RTVS tätig. Im Jahr 2022 folgte die Bestellung in den Vorstand der IMMOFINANZ AG. Im Jahr 2023 wurde sie in den Vorstand der S IMMO AG berufen.

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

Tomáš Salajka

Mitglied des Vorstands

Geboren: 16.09.1975
Bestellt bis: 31.12.2025
Erstmalig bestellt: 03.02.2024

Verantwortlich für Risikomanagement, Investitionen/Transaktionen, Projektentwicklung, Asset Management

Nach seinem Wirtschaftsstudium in Prag startete Tomáš Salajka seine Karriere als Experte für Bank- und Kapitalgeschäfte bei CSOB. Danach folgten mehrere Positionen wie Head of Asset Management & Sales CEE bei GE Real Estate. Im Jänner 2014 wurde er CEO der Orco Property Group. Im Dezember 2014 wechselte er zur CPI Property Group S.A., wo er Leiter Akquisitionen, Asset Management und Verkauf war und im November 2023 zum Vorstand ernannt wurde. Im Februar 2024 wurde er zusätzlich in den Vorstand der S IMMO AG berufen.

Bis 16.06.2023

Holger Schmidtmayr

Mitglied des Vorstands

Geboren: 06.05.1966
Erstmalig bestellt: 11.10.2022

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

Aufsichtsrat

Name (Geburtsjahr)	Funktion	Haupttätigkeit	Erstbestellung (Ende der laufenden Funktionsperiode)	Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Unternehmen	Weitere Aufsichtsratsmandate in inländischen und ausländischen Unternehmen
per 31.12.2023					
Kapitalmarktvertreter:in					
Karin Rest (1972)	Bis zum 15.01.2024 Vorsitzende des Aufsichtsrats; Vorsitzende des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten; Vorsitzende des ESG-Ausschusses	Geschäftsführerin der VAMED-KMB Krankenhausmanagement und Betriebsführungsges.m.b.H. (seit Juni 2020)	03.05.2018 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2027). Frau Rest legte ihr Mandat mit Wirkung zum 15.01.2024 zurück.	Flughafen Wien AG (seit April 2013)	Vorsitzende des Aufsichtsrats der Wien Holding GmbH (seit 03.07.2017); Wiener Stadtwerke GmbH (seit 16.04.2015)
Martin Nĕmeček (1975)	1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten; Mitglied des Prüfungsausschusses	Senior Advisor bei der CPI Property Group S.A.; CEO und Managing Director der CPI Property Group S.A. (von 2014 bis November 2023)	06.09.2022 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG (seit März 2022)	
Ulrich Steffen Ritter (1959)	2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Vorsitzender des Prüfungsausschusses	Geschäftsführer und Gesellschafter der JUCA GmbH in Deutschland (seit Februar 2006)	01.06.2022 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)		
John Verpeleti (1956)	Mitglied des Aufsichtsrats; Mitglied des ESG-Ausschusses	Externer Berater, Tomlin Kft.; Externer Berater, CEE Real Estate	06.09.2022 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)		
Arbeitnehmervertreter:in					
Andreas Feuerstein (1964)	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 (unbefristet bestellt)		
Elisabeth Wagerer (1980)	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)		
ab 29.01.2024					
Kapitalmarktvertreter:in					
Martin Matula (1980)	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 IMMOFINANZ AG (seit Juli 2022)	
Vladislav Jirka (1978)	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)		
Matej Csenky (1983)	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)		
Vít Urbanec (1970)	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)		
Arbeitnehmervertreter:in					
Andreas Feuerstein (1964)	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 (unbefristet bestellt)		
bis 02.02.2024					
Elisabeth Wagerer (1980)	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.		

Nichtfinanzieller Bericht

Vorwort

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

Aktionären verpflichtet, aber natürlich auch allen anderen Stakeholder:innen gegenüber stets in der Verantwortung.

Wir haben im vergangenen Jahr sowohl strategisch als auch operativ wichtige Weichen gestellt. Wir haben gemeinsam mit der CPI und der Immofinanz eine konzernweite ESG-Strategie definiert. In dieser finden sich 15 Ziele aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance, die wir mit vereinter Kraft vorantreiben werden. Die Reduktion auf diese 15 strategischen Kernziele ermöglicht uns einen klaren Fokus auf wesentliche Themen, von der gruppenweiten Zusammenarbeit erwarten wir uns zielführende Synergien. Die Ziele umfassen die Reduzierung der Treibhausgas-, Wasser- und Energieintensität genauso wie zum Beispiel die Steigerung des Anteils zertifizierter Gebäude, einen Verhaltenskodex für Lieferant:innen und gruppenweit einheitliche Green-Lease-Verträge. Die Strategieanpassung wurde nach Abstimmung mit dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats



Radka
Doehring

vom Vorstand beschlossen, alle Ziele mit detaillierter Definition und jeweiliger Terminierung finden Sie auf Seite 115 dieses nichtfinanziellen Berichts.

Operativ lag der Schwerpunkt ebenfalls darauf, gemeinsam mit CPI und Immofinanz Prozesse und Systeme zu harmonisieren und gleichzeitig sicherzustellen, dass dem Handeln auch ein gemeinsames Verständnis zu allen ESG-relevanten Themen zu Grunde liegt. Daneben profitieren wir auch in diesem Bereich von der abgeschlossenen Entwicklung des Data Lake als sogenanntem Single Point of Truth, auf den alle Mitarbeiter:innen Zugriff haben. Das spart wertvolle Zeit bei der Arbeit und Analyse von Daten, aber noch viel wichtiger: Es ermöglicht das zeitnahe Identifizieren von Mustern. Somit können wir auch in der Zukunft liegende Szenarien simulieren und Daten nicht nur rückwirkend interpretieren. Wir lernen aus der Vergangenheit und erstellen datenbasierende Zukunftsprognosen – das verschafft uns hinsichtlich der definierten ESG-Ziele einen gewaltigen Vorteil.

Ich bin zuversichtlich, dass die Schritte, die wir im vergangenen Jahr gesetzt haben, wesentlich dazu beitragen werden, unsere intensiven Bemühungen in allen ESG-Belangen weiter zu stärken. Die im Konzern gebündelten Kräfte, mit denen wir uns der gemeinsamen ESG-Strategie widmen werden, machen mich zuversichtlich nicht nur hinsichtlich der Erreichbarkeit unserer ambitionierten Ziele, sondern auch im Hinblick auf eine fruchtbare und inspirierende Zusammenarbeit auf allen Konzern-ebenen. Nur wenn wir an einem Strang ziehen, wird uns der Weg hin zu einem schonenden Umgang mit unseren Ressourcen, der Umwelt und mit unserer Gesellschaft in ihrer Ganzheit gelingen.

Regulatorik, Prinzipien und Standards

Seit dem Geschäftsjahr 2017 veröffentlicht die S IMMO jährlich einen nichtfinanziellen Bericht. Darin werden Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen für die von der S IMMO als wesentlich definierten Themen sowie zur Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung gemacht. Dabei setzt die S IMMO die gesetzlichen Vorgaben des § 267a Unternehmensgesetzbuch (UGB) im Sinne des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG) vollinhaltlich um. Außerdem werden Angaben und Kennzahlen gemäß der EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) offengelegt. Darüber hinaus bereitet sich die S IMMO auf die Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD, Richtlinie (EU) 2022/2464) sowie der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) vor und hat dahingehend die nichtfinanziellen Kennzahlentabellen bereits in diesem Bericht teilweise nach aktueller Interpretation angepasst.

Die S IMMO verpflichtet sich zur Einhaltung nationaler, internationaler sowie unternehmenseigener Prinzipien. Die S IMMO be-

kennt sich seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex, welcher auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance einsehbar ist. Details zur Umsetzung des Kodex innerhalb der S IMMO befinden sich im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 104. Außerdem ist die S IMMO von der Teilnahme der CPI am United Nations Global Compact (UNGC) umfasst.

Auf internationaler Ebene setzt das Unternehmen unterschiedliche Rahmenwerke zur Wahrung der Menschenrechte um. Details zum Umgang der S IMMO mit Menschenrechtsthematiken, insbesondere zum Umfang, zu den Inhalten sowie zur organisatorischen und prozessualen Umsetzung, lassen sich dem Kapitel Menschenrechte ab Seite 161 sowie der Organisationsrichtlinie zu Menschenrechten unter www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance entnehmen. Des Weiteren gilt innerhalb der S IMMO ein Verhaltenskodex für alle Organe und Mitarbeiter:innen des Unternehmens, welcher neben Menschenrechtsthematiken auch Compliance-relevante und umweltbezogene Inhalte aufweist. Dieser Kodex, welcher unter www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance öffentlich zugänglich ist, ist für alle Organe und Mitarbeiter:innen verpflichtend, und es erfolgen seit 2022 jährliche Schulungen zu den Inhalten.

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

Zur Förderung der Transparenz und Vergleichbarkeit von Strategien, Maßnahmen und Ergebnissen im Bereich der Nachhaltigkeit wendet die S IMMO seit Veröffentlichung des Berichts über das Geschäftsjahr 2021 internationale Rahmenwerke für ihre nichtfinanziellen Offenlegungen an. Deshalb veröffentlicht die S IMMO einmal jährlich einen nichtfinanziellen Bericht in Übereinstimmung mit den jeweils aktuell gültigen Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Der GRI-Index befindet sich am Ende des nichtfinanziellen Berichts im Geschäftsbericht 2023 (ab Seite 88; abrufbar auf www.simmoag.at/berichte) und gibt einen Überblick über die im Bericht angewendeten Standards und die Kapitel, in denen sich die entsprechenden Angaben dazu befinden.

Darüber hinaus erfolgen Offenlegungen im Einklang mit den Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) und der EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (EPRA sBPR). Die EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen befinden sich ab Seite 140. Die Anwendung weiterer Standards bei der nichtfinanziellen Berichterstattung wird laufend auf Relevanz und Umsetzbarkeit geprüft.

Berichtsumfang und -grenzen

Das Unternehmen veröffentlicht den nichtfinanziellen Bericht jährlich als Teil des Geschäftsberichts. Der Berichtszeitraum des vorliegenden Berichts ist ident mit jenem der Finanzberichterstattung und erstreckt sich somit von 01.01.2023 bis 31.12.2023. Der Bericht umfasst die Kennzahlen für das Berichtsjahr und wo möglich für das Vorjahr. Wesentliche Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag (31.12.2023) und dem Redaktionsschluss dieses Berichts (25.03.2024) werden im Anhang zum Konzernabschluss in Kapitel 5.7. dargestellt. Der vorliegende Bericht wurde am 25.03.2024 veröffentlicht.

Der vorliegende nichtfinanzielle Bericht wurde nach dem Ansatz der operativen Kontrolle im Sinne der nichtfinanziellen Berichterstattung erstellt. Der Berichtsumfang umfasst die S IMMO und alle Tochtergesellschaften, in denen die S IMMO bestimmenden Einfluss auf operative Entscheidungen nehmen kann. Dies sind wie im Vorjahr alle vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe ab Seite 13).

Die beiden Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott werden durch vollkonsolidierte Tochtergesellschaften in Form von Managementverträgen betrieben. Die S IMMO hat bei zahlreichen operativen Tätigkeiten im Rahmen des Hotelmanagements einen kontrollierenden Einfluss und kann insbesondere im Hinblick auf Umweltfaktoren eine operative Kontrolle ausüben. Die Mitarbeiterführung des Hotelpersonals obliegt aber ausschließlich dem jeweiligen Hotelmanagement und wird nicht von der S IMMO gesteuert. Somit fallen die Mitarbeiter:innen der beiden Hotelgesellschaften nicht unter den Ansatz der operativen Kontrolle und sind daher bei personalbezogenen Kennzahlen im Sinne der nichtfinanziellen Berichterstattung auf Grund dafür nicht gegebener Relevanz nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme stellt dabei die Angabe der Gesamtzahl der Mitarbeiter:innen der S IMMO dar, welche auch die Hotelmitarbeiter:innen inkludiert.

Ist im weiteren Verlauf im nichtfinanziellen Bericht von der S IMMO die Rede, so sind grundsätzlich alle vollkonsolidierten Unternehmen und Immobilien der S IMMO sowie die Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland und Kroatien, nicht aber die Mitarbeiter:innen der beiden Hotels in Wien und Budapest gemeint. Ist bei einer Kennzahl nicht von allen Standorten die Rede, so wird jeweils explizit darauf hingewiesen. Im ersten Quartal des Berichtsjahres wurden die Bürostandorte der S IMMO in Rumänien und Ungarn aufgelöst und die Mitarbeiter:innen weitgehend von lokalen Tochtergesellschaften der CPI übernommen, die gleichzeitig mit der Betreuung der jeweiligen Objekte vor Ort beauftragt wurden. Diese Mitarbeiter:innen sind in den Kennzahlen aliquot für das Jahr 2023 berücksichtigt.

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

Prüfung

Der nichtfinanzielle Bericht wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den nichtfinanziellen Bericht erhalten, geprüft und erörtert und dabei keinen Anlass für Beanstandungen festgestellt. Im Zuge der Abschlussprüfung wurde die Offenlegung sämtlicher rechtlich erforderlicher Informationen durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft. Der nichtfinanzielle Bericht wurde keiner darüber hinausgehenden, gesonderten externen Prüfung unterzogen.

Das interne Kontrollsystem (IKS) sowie das Risikomanagement der Gesellschaft werden im Risikomanagementbericht ab Seite 80 ausführlich erläutert. Die Auswahl des Wirtschaftsprüfers erfolgt durch den Prüfungsausschuss und wird im Bericht des Aufsichtsrats (ab Seite 101) dargestellt.

Die S IMMO hat keine internen, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Rotationsintervalle für die Wirtschaftsprüfung festgelegt. Der letzte Wechsel des Konzern- und Einzelabschlussprüfers der S IMMO AG erfolgte für das Geschäftsjahr 2023. Für die Geschäftsjahre 2018 bis 2022 war die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zum Konzern- und Einzelabschlussprüfer der S IMMO AG bestellt. Die prüfungs- und nicht prüfungsbezogenen Entgelte, die der Wirtschaftsprüfer von der Gesellschaft erhält, werden im Anhang dieses Berichts auf Seite 54 aufgelistet.

ESG-Strategie und Nachhaltigkeitsmanagement

Leitbild

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

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

Leitbild der S IMMO

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

Wesentlichkeitsanalyse

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

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

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

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

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

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

Bedeutung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen der Themen im Rahmen eines Workshops und eines Termins mit dem für ESG zuständigen Vorstand spezifiziert.

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

Wesentliches Thema

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

Die S IMMO berichtet in dem vorliegenden nichtfinanziellen Bericht über ihre Aktivitäten und Maßnahmen in Bezug auf die als wesentlich bestimmten Themen. Diese werden in den folgenden Kapiteln Umwelt, Soziales und Governance ausführlich behandelt.

Vor dem Hintergrund einer engeren Zusammenarbeit im Bereich ESG der S IMMO mit CPI und Immofinanz soll die Wesentlichkeitsanalyse 2024 gemeinsam überarbeitet werden.

ESG-Strategie

In der zweiten Jahreshälfte 2022 präsentierte die S IMMO erstmals eine umfassende ESG-Strategie. Im Zuge der Mehrheitsbeteiligungen von CPI und Immofinanz an der S IMMO und der daraus folgenden Konsolidierung kam es im Berichtsjahr zu einer Anpassung und Vereinheitlichung der ESG-Strategie über alle drei Unternehmen hinweg. Diese neue gruppenweite ESG-Strategie bestehend aus 15 Zielen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance wurde gemeinsam erarbeitet und ersetzt die bisherige ESG-Strategie der S IMMO.

Es ist der S IMMO gelungen, insbesondere ihre vorigen Kernziele in die gruppenweite ESG-Strategie einzubringen. Gleichzeitig bedingt die strategische Vereinheitlichung, dass einige der zuvor gesetzten Ziele der S IMMO zugunsten eines nun deutlich stärker fokussierten und verschlankten Ansatzes nicht weiter verfolgt werden. Von dem engeren Fokus und den Synergien einer gruppenweit einheitlichen Strategie erhofft sich das Unternehmen vor allem in besonders relevanten und anspruchsvollen

Bereichen – beispielsweise bei der Verringerung von Energieverbräuchen und Treibhausgasemissionen – eine noch größere Wirkung durch gemeinsam gesetzte Maßnahmen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass die Validierung des Reduktionsziels bei der Treibhausgasintensität durch die Science Based Targets Initiative die CPI als gesamte Gruppe berücksichtigt und die S IMMO vollumfänglich davon umfasst ist. Es erfolgt jedoch keine Validierung explizit nur für die S IMMO.

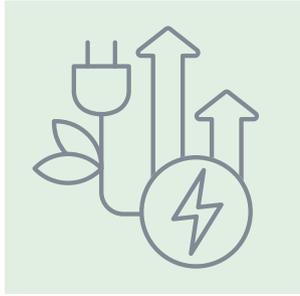
Der Vorstand hat die aktuelle ESG-Strategie im August 2023 beschlossen und verantwortet die Einhaltung der strategischen Vorgaben. Die Verfolgung einzelner Ziele und die Umsetzung von Maßnahmen obliegt themenspezifisch den jeweiligen Fachabteilungen, wobei die Abteilung ESG & Sustainability die Koordination der Umsetzung übernimmt.

Gruppenweite ESG-Strategie und -Ziele

Umwelt

E

Umwelt

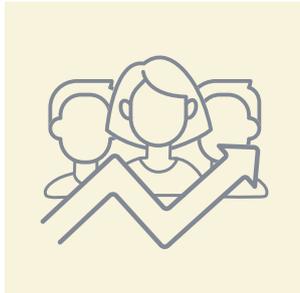


- **Reduzierung der Treibhausgasintensität** des Immobilienportfolios, einschließlich Biomasse, **um 32,4 %** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019 (Ziel wurde im Juli 2022 von der Science Based Target Initiative validiert und stimmt mit dem deutlich unter 2°C Szenario des Pariser Abkommens überein)
- Stromeinkauf aus **100 % erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024**
- **Reduzierung der Energieintensität** des Immobilienportfolios **um 10 %** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019
- **Reduzierung der Wasserintensität** des Immobilienportfolios **um 10 %** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019
- Bestmögliche Vermeidung der Deponierung von Abfällen, **Abfallrecyclingquote von 55 %** bis Ende 2025, **Steigerung** der Quote auf **60 % bis zum Jahr 2030**
- Sukzessive **Steigerung des Anteils der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten** auf konsolidierter Gruppenebene

Soziales

S

Soziales



- **Steigerung des Anteils zertifizierter Gebäude** (Access4you, BREEAM, DGNB, EDGE, Green Key, Green Star, HQE, LEED, WELL)
- **Gruppenweit einheitliche Green-Lease-Verträge** für alle neuen gewerblichen Mietverträge und Verlängerungen
- Mindestanteil von **33 % weiblicher Führungskräfte**
- Jährlich mindestens **acht Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter:in**
- **Befragungen zur Mitarbeiterzufriedenheit** alle zwei Jahre

Governance

G

Governance



- Anerkennung des **Verhaltenskodex** durch alle Mitarbeiter:innen
- **Jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulung** zum Verhaltenskodex und den zugehörigen Richtlinien
- Jeder neue und verlängerte Liefervertrag unterliegt dem gruppenweiten **Verhaltenskodex für Lieferant:innen**
- Ausrichtung der **Vorstandsvergütung an ESG-Kriterien**

Nachhaltigkeitsmanagement

Um den gestiegenen Anforderungen an das Nachhaltigkeitsmanagement Rechnung zu tragen, ist das Thema in der S IMMO seit dem Jahr 2021 organisatorisch verankert. Der Bereich Digitalisierung/ESG ist als Vorstandsressort etabliert und einem Vorstandsmitglied zugewiesen. Des Weiteren gibt es die Abteilung ESG & Sustainability, bei der Nachhaltigkeitsthemen über alle Fachabteilungen und Tochterunternehmen hinweg zentral zusammenlaufen und koordiniert werden. Diese Abteilung berichtet direkt an den Vorstand und steht mindestens wöchentlich mit diesem im Austausch. Als Kontroll- und Steuerungsinanz fungiert der ESG-Ausschuss im Aufsichtsrat. Dieser überwacht die Tätigkeit der Gesellschaft hinsichtlich ihrer sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung und wird in seinen Sitzungen vom Vorstand und der Abteilung ausführlich über die aktuellen Schwerpunkte und Tätigkeitsfelder unterrichtet.

Im operativen Betrieb arbeitet die Abteilung ESG & Sustainability intensiv mit den anderen Fachabteilungen an der Umsetzung der strategischen ESG-Ziele der S IMMO und verantwortet gleichzeitig die Datenerhebung und -analyse zu relevanten Kennzahlen. Im Dialog mit den Fachabteilungen wird damit unternehmensweit das Bewusstsein und das Verständnis für ESG und Nachhaltigkeit bei allen Mitarbeiter:innen gefördert. Außerdem ist die Abteilung für die Auswahl und Umsetzung internationaler Regulatorik, Prinzipien und Standards in der nichtfinanziellen Berichterstattung verantwortlich und agiert als Schnittstelle für die Zusammenarbeit mit CPI und Immofinanz bei allen ESG-bezogenen Themen.

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

Um den Umgang von Unternehmen mit unterschiedlichen Nachhaltigkeitsthemen transparent und vergleichbar zu machen, haben sich weltweit Anbieter:innen von ESG-Ratings etabliert, die insbesondere institutionellen Investor:innen eine Orientierungshilfe bei der Einschätzung von Unternehmen und Investitionsentscheidungen bieten können.

Gruppenweit hat man sich zur Anwendung des Sustainalytics ESG Risk Rating und MSCI ESG Rating entschieden. Nachdem die S IMMO zum aktuellen Zeitpunkt nicht mehr zum Kreis der

durch MSCI bewerteten Unternehmen zählt, fokussiert sich das Unternehmen einzig auf das Sustainalytics ESG Risk Rating. Dieses konnte die S IMMO auf Grund umgesetzter Maßnahmen und einer ausgeweiteten Berichterstattung von 15,0 auf 12,2 weiter verbessern. Damit wird sie weiterhin als „Low Risk“ eingestuft und befindet sich im Branchenvergleich unter den Top 20 % sowie unter den Top 5 % aller bewerteten Unternehmen.

Bei den EPRA sBPR Awards 2023 wurde die S IMMO im zweiten Jahr in Folge mit Bronze für ihre nichtfinanzielle Berichterstattung ausgezeichnet. Außerdem profitiert die S IMMO von der engeren Zusammenarbeit mit CPI, da sie nun expliziter Bestandteil des konsolidierten CDP Reportings der CPI ist, bei dem die Gruppe 2023 die Bewertung B erreicht hat.

ESG-Risikomanagement

Seit September 2022 sind ein umfassender ESG-Risikomanagementprozess etabliert und die ESG-Risiken vollständig in die gesamten Risikomanagementprozesse des Unternehmens integriert. Risiken im Zusammenhang mit Umwelt-, sozialen und Governance-Themen werden prozessual und inhaltlich gleichartig behandelt wie alle anderen Risiken. Dabei spielt die Berücksichtigung der doppelten Wesentlichkeit eine wichtige Rolle, denn es werden sowohl Risiken bewertet, die von außen auf das Unternehmen wirken, als auch solche, die durch die Unternehmenstätigkeit von innen auf Umwelt und Stakeholder:innen wirken können.

Details zu den wesentlichen ESG-Risiken sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung dieser Risiken werden im gesonderten Risikomanagementbericht im Konzernlagebericht ab Seite 85 beschrieben.

Umwelt

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

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

Im Berichtsjahr hat die S IMMO zusammen mit CPI und Immofinanz ihre ESG-Strategie vereinheitlicht, wodurch es zu Anpassungen an einzelnen Zielen gekommen ist. Dabei wurde auch das Jahr 2019 als gemeinsames Basisjahr der Umweltziele festgelegt. Mehr dazu finden Sie auf Seite 115. Der Vorstand der S IMMO ist für die Einhaltung der in der ESG-Strategie festgehaltenen Vorgaben verantwortlich. Operativ gibt es eine portfolioweite Arbeitsteilung zwischen der S IMMO sowie der CPI und der Immofinanz. So obliegt die Umsetzung von umweltbezogenen Maßnahmen für einen ressourcenschonenden Gebäudebetrieb in Österreich, Deutschland und Kroatien direkt der S IMMO und insbesondere den dortigen Asset- und Property-Management-Teams. Die Immobilien der S IMMO in Rumänien, der Slowakei, Tschechien und Ungarn werden dahingehend primär durch lokale Expert:innen der CPI betreut. Bei den im Berichtsjahr am Wienerberg in Wien angekauften Objekten gibt es eine Zusammenarbeit zwischen S IMMO und Immofinanz.

Bei dieser engen Kooperation kommt nicht nur die gemeinsame ESG-Strategie zum Tragen, sondern auch die im Berichtsjahr weiter vorangetriebene Vereinheitlichung von Prozessen und Systemen zwischen den drei Unternehmen. So wurde 2023 die Environmental Impact Reporting Directive im Namen aller drei Firmen auch durch den Vorstand der S IMMO verabschiedet. Diese regelt die jährlich verpflichtende Messung aller relevanten Umweltkennzahlen einschließlich der dafür notwendigen Datensammlungs- und -validierungsprozesse. Ebenso umfasst ist die jährliche Berichterlegung sowie die Berücksichtigung entspre-

chend relevanter Regulatorik. Zum Einsatz kommt hierbei das zentrale und digitale Umweltdatenmanagementsystem der CPI. Auch für die Umsetzung der Anforderungen an ein gemeinsames modernes Klimarisikomanagement wurde eine gruppenweite Lösung gefunden, die direkt und nahtlos auf die bisherige Arbeit der S IMMO und das von ihr ausgewählte Softwareprogramm aufbaut.

Durch die enge Zusammenarbeit war es der S IMMO möglich, den Umfang der berichteten Umweltkennzahlen nochmals zu erweitern. So können erstmals alle relevanten Scope-3-Kategorien bei den Treibhausgasemissionen berichtet werden. Das erlaubt einen vollständigen Überblick des CO₂-Fußabdrucks des Unternehmens, auch im Vergleich zum nun gruppenweit einheitlichen Basisjahr 2019. Dieser soll durch ein laufendes und objektspezifisches Energiemonitoring, Betriebsoptimierungsmaßnahmen und weitere Maßnahmen wie die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energiequellen und Gebäudemodernisierungen gemäß der Umweltziele sukzessive verkleinert werden. Die firmenübergreifende Kooperation in der Gruppe und die gemeinsame Strategie sollen dabei weiterhin einen entscheidenden Beitrag leisten.

Berichtsumfang der Umweltkennzahlen

Die in diesem Kapitel berichteten Kennzahlen beziehen sich auf den Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe ab Seite 13) und folgen dem Ansatz der operativen Kontrolle. At equity bilanzierte Anteile werden ausschließlich bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen in der Kategorie Investitionen berücksichtigt.

Das Immobilienportfolio der S IMMO, welches vermietete Bestandsgebäude, eigenbetriebene Hotels, Entwicklungsprojekte und Grundstücke umfasst, bestand per 31.12.2023 aus 244 Immobilien (2022: 364) mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,5 Mio. m² (2022: 1,4 Mio. m²). Nach Buchwerten betrachtet bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 22,0 % (2022: 14,5 %) und in Deutschland von 15,7 % (2022: 38,3 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 62,3 % (2022: 47,2 %) aus. Zum 31.12.2023 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 67,2 % aus Bürogebäuden (2022: 56,5 %), zu 19,4 % aus Geschäftsimmobilen (2022: 12,2 %), zu 6,1 % aus Wohnobjekten (2022: 25,2 %) und zu 7,3 % aus Hotels (2022: 6,1 %).

Die immobilienbezogenen Verbrauchs- und Emissionsdaten in diesem Kapitel beziehen sich auf das gesamte Immobilienport-

folio der S IMMO. Unterjährige An- und Verkäufe werden, beispielsweise bei Energieverbräuchen, monatsgenau berücksichtigt. Die drei Gebäude, die durch assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen gehalten und at equity bilanziert werden und somit nicht Teil des Vollkonsolidierungskreises sind, werden ausschließlich bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen in der Kategorie Investitionen berücksichtigt. Die Bezugsgröße von immobilienbezogenen Umweltkennzahlen ist die Referenzgesamtmietfläche. Dabei wird – neben der Gesamtmietfläche der Objekte, die das gesamte Jahr Teil des Portfolios waren – die Gesamtmietfläche von Gebäuden, welche unterjährig an- oder verkauft wurden, monatsgenau normalisiert, sodass die Fläche anteilig der Anzahl der für den Bericht relevanten Monate entspricht.

Im Rahmen der engeren Zusammenarbeit mit CPI, damit einhergehender Vereinheitlichung von Berechnungsmethoden sowie laufender Qualitätskontrolle kann es zu Änderungen der Vorjahreszahlen kommen.

Am Ende dieses Teilkapitels des nichtfinanziellen Berichts finden Sie Tabellen mit Details zu den EU-Taxonomie-Kennzahlen, den Umweltkennzahlen und den EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen.

Umsetzung der EU-Taxonomie

Mit der EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) hat die Europäische Union ein einheitliches Regelwerk zur Klassifizierung von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten geschaffen. Dabei sollen Wirtschaftstätigkeiten eines oder mehrere definierte Umweltziele wesentlich unterstützen und keines der anderen negativ beeinträchtigen (Do-No-Significant-Harm-Prinzip, auch DNSH).

Seit dem Berichtsjahr 2021 ist die S IMMO dazu verpflichtet, die gemäß Verordnung als taxonomiefähig eingestuften Wirtschaftstätigkeiten in Form ihrer jeweiligen Anteile an Umsatz, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebskosten (OpEx) auszuweisen. Taxonomiefähigkeit bedeutet in diesem Fall, dass eine Wirtschaftstätigkeit in den delegierten Rechtsakten der EU-Taxonomie definiert wurde und somit zum Einflussbereich der Verordnung zählt. Ab dem Berichtsjahr 2022 erfolgt eine Offenlegung der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten, also nachhaltigen Tätigkeiten gemäß den Umweltzielen und technischen Bewertungskriterien der Taxonomie durch die S IMMO.

Alle Angaben erfolgen auf Basis der derzeitigen Interpretation der Rechtslage und der EU-Taxonomie-FAQ. Auf Grund der weiterhin dynamischen Rechtslage verfolgt die S IMMO einen konservativen Ansatz bei der Deklaration der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten.

Bestimmung der Taxonomiekonformität

Die S IMMO hat die Wirtschaftstätigkeiten „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ (CCM 7.7) und „Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe“ (BIO 2.1) allgemein sowie „Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“ (CCM 7.3) nur für CapEx als für sie relevant und taxonomiefähig identifiziert, wodurch mögliche Doppelzählungen vermieden werden. BIO 2.1 und CCM 7.3 werden für 2023 erstmalig berichtet und waren im Vorjahr nicht zutreffend.

Die S IMMO verfolgt mit ihren taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten CCM 7.3 und 7.7 das Umweltziel „Klimaschutz“. Somit wird auch in dieser Hinsicht eine Doppelzählung vermieden. Für die Bestimmung der Taxonomiekonformität im Sinne der Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ und des wesentlichen Beitrags zum Umweltziel „Klimaschutz“ wurden mehrere Faktoren berücksichtigt, um die Sicherstellung der Anforderungen seitens der EU-Taxonomie und ihrer Kriterien sicherzustellen.

Grundlegend stellt die S IMMO dabei den durch die EU-Taxonomie geforderten Mindestschutz sicher. Dabei werden die Themenbereiche Menschenrechte, Antikorruption, Steuern und fairer Wettbewerb durch Organisationsrichtlinien, Prozesse und Beschwerdemechanismen abgedeckt und die Mitarbeiter:innen jährlich geschult. Des Weiteren kam es im Berichtsjahr zu keiner bekannten Verletzung der Richtlinien oder Gesetze. Mehr Details hierzu finden Sie im Kapitel Governance ab Seite 159. Informationen zum Entgeltgefälle sind auf Seite 157 angeführt, Angaben zur Geschlechtervielfalt der Organe auf Seite 105. Die S IMMO beteiligt sich nicht an der Herstellung oder dem Verkauf von kontroversen Waffen.

Mit Blick auf die für die Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ unter dem Umweltziel „Klimaschutz“ relevanten technischen Bewertungskriterien wurden die Gebäude der S IMMO einzeln auf das Datum des Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung sowie das Vorliegen eines gültigen Energieausweises der Klasse A, nach Möglichkeit bezogen auf den Primärenergiebedarf, überprüft. Sofern ein Energieausweis der Klasse A vorliegt und es sich bei dem Gebäude um ein Nichtwohngebäude handelt, wurde die Nennleistung der HLK-Anlagen (Heizung, Lüftung, Klima, Kälte) erfasst und bei Überschreiten des Schwellenwerts von 290 kW der effiziente Betrieb im Sinne der EU-Taxonomie überprüft. Bei tschechischen Gebäuden wurde auf Grund einer entsprechenden Studie überprüft, ob sie zu den oberen 15 % des nationalen Gebäudebestands in Bezug auf die Energieeffizienz im Betrieb gehören. Wenn ja, ersetzte dies das Erfordernis eines Energieausweises der Klasse A, wobei die restlichen Kriterien ebenfalls erfüllt werden mussten.

Außerdem wurde am Jahresanfang 2023 eine Klimarisikobewertung aller Gebäude im Bestand der S IMMO auf Basis sogenannter repräsentativer Konzentrationspfade (Representative Concentration Pathways, auch RCP) durchgeführt. Die von Wissenschaftler:innen erarbeiteten RCP beschreiben Szenarien bei unterschiedlich starken Anstiegen der Treibhausgaskonzentration in der Atmosphäre und deren verstärkende Wirkung auf den Klimawandel. Die Klimarisikobewertung wurde gemäß der repräsentativen Konzentrationspfade RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 und RCP8.5 durchgeführt, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Mehr Informationen hierzu finden sich im Risikomanagementbericht ab Seite 85. Bei Objekten, die erst im Laufe des Jahres 2023 angekauft wurden, wurde bei Bedarf auf die Klimarisikobewertungen von CPI und Immofinanz zurückgegriffen.

Insgesamt hat die S IMMO für das Jahr 2023 17 (2022: 5) Gebäude identifiziert, die aktuell den allgemeinen und spezifischen Kriterien gemäß der Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ entsprechen. Dabei handelt es sich um 16 gewerbliche Liegenschaften in Bratislava, Brünn, Bukarest, Hradec Králové, Mladá Boleslav, Prag und Wien sowie ein inzwischen veräußertes Wohngebäude in Leipzig. Diese Gebäude verfügen allesamt über einen Energieausweis der Klasse A oder gehören zu den oberen 15 % des nationalen Gebäudebestands in Bezug auf die Energieeffizienz im Betrieb und der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung wurde vor dem 31.12.2020 gestellt. Sofern HLK-Anlagen mit einer Nennleistung von über 290 kW verbaut sind, werden diese effizient betrieben, wobei bei manchen die Identifikation von Effizienzverlusten und -potenzialen regelmäßig durch die lokalen Techniker:innen und nicht automatisch durch die Gebäudetechnik erfolgt. Die tschechischen Objekte fallen hierbei unter das gemäß ISO 50001 zertifizierte Energiemanagement der CPI.

Der Standort Bukarest ist grundsätzlich von den chronischen physischen Risiken Hitzestress und Wasserstress betroffen. Nach Einschätzung des Unternehmens ist der Gebäudebetrieb in der aktuellen Nutzung selbst dann nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn die Wasserverfügbarkeit zwar reduziert, aber nicht dauerhaft stark eingeschränkt ist. Der vorgesehene Erstbrandschutz, beispielsweise durch Sprinkleranlagen, ist auch bei unterbrochener Wasserversorgung sichergestellt. Die direkte Auswirkung des Klimarisikos Hitzestress auf die Gebäude ist deutlich stärker. Jedoch wird die Kühlleistung der in den fünf Bukarester Objekten verbauten HLK-Anlagen für einen absehbaren Temperaturanstieg in den kommenden Jahren als ausreichend betrachtet und durch die Gebäudedokumentation belegt. Ein Gebäude in Brünn weist ein erhöhtes, relevantes Flutrisiko auf. Diesem wird mit einem Maßnahmenpaket bestehend aus einem Notfallplan, der Vorhaltung von Sandsäcken vor Ort und der Beauftragung eines externen Dienstleisters für Hochwasserschutz entgegengewirkt. In Summe bilden somit 17 Objekte den Umfang der Kennzahlen zur Taxonomiekonformität unter der Wirtschaftsaktivität CCM 7.7.

Darüber hinaus erfüllt die 2023 erfolgte Investition in die Kältemaschine eines weiteren Gebäudes in Wien die Anforderungen an die Wirtschaftstätigkeit „Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“ und diese wird somit nur bei den CapEx-Kennzahlen unter CCM 7.3 explizit ausgewiesen. Die Wirtschaftstätigkeit „Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe“ ist aktuell nicht taxonomiekonform, weshalb BIO 2.1 nur als taxonomiefähig ausgewiesen wird.

Bestimmung der EU-Taxonomie-Kennzahlen

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

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

Die relevanten Kategorien für die Ermittlung der taxonomiefähigen Betriebskosten (OpEx) bestehen aus direkten, nicht kapitalisierten Kosten aus Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristigem Leasing, Wartung und Reparaturen sowie allen anderen direkten Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens. Für die S IMMO sind dabei lediglich Instandhaltungskosten in Bezug auf ihr Immobilienportfolio nach IFRS von wesentlicher Bedeutung. Die S IMMO betreibt keine Forschung und Entwicklung. Kurzfristiges Leasing wird nur in äußerst limitiertem Umfang betrieben und somit nicht berücksichtigt. Als taxonomiefähig wird deshalb der mit Bestandsgebäuden verbundene Instandhaltungsaufwand eingestuft.

Umsatz, CapEx und OpEx werden immer dann als taxonomiekonform betrachtet, wenn die taxonomiefähigen Anteile an Umsatz, CapEx und OpEx auf die 17 als taxonomiekonform eingestuften Gebäude entfallen. Keine der taxonomiekonformen Beträge dienen dem Eigenbedarf. Die taxonomiekonformen Anteile an Umsatz, CapEx und OpEx konnten 2023 im Vorjahresvergleich allesamt gesteigert werden. Die Tabellen mit den EU-Taxonomie-Kennzahlen finden Sie ab Seite 128. Weitere Informationen zu den zu Grunde liegenden finanziellen Kennzahlen entnehmen Sie bitte dem Konzernabschluss (ab Seite 4) sowie den dazugehörigen Anhangangaben (ab Seite 11).

Ressourcennutzung

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

Energiemanagement

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

Das Unternehmen ist bestrebt, sowohl für bestehende Objekte als auch bei Projektentwicklungen Lösungen zu finden, um den Energieverbrauch und somit auch die Betriebskosten für seine Mieter:innen so gering wie möglich zu halten. Dahingehend wurde im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie das Ziel definiert, die Energieintensität der Gebäude bis 2030 um 10 % im Vergleich zu 2019 zu senken. Die lokalen S IMMO Teams und Dienstleister:innen – wozu auch CPI und Immofinanz zählen – sind angewiesen, einen Maßnahmenkatalog zur schnellen Identifikation und zur Umsetzung von Optimierungs- und Einsparungsmaßnahmen in der täglichen Arbeit mit den einzelnen Gebäuden zu berücksichtigen. Darüber hinaus profitiert die S IMMO in der Zusammenarbeit mit der CPI davon, dass die meisten tschechischen Gebäude im S IMMO Portfolio unter das gemäß ISO 50001 zertifizierte Energiemanagement der CPI fallen. Dieses soll 2024 auch auf die slowakischen Objekte ausgeweitet werden und die Hinzunahme weiterer Länder ist in laufender Prüfung.

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

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

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

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

Für die Deckung des Heizwärmebedarfs kommen in den Objekten der S IMMO Erdgas und Fernwärme, vereinzelt auch Flüssiggas und Wärmepumpen zum Einsatz. Mit Jahresende 2023 wurde noch ein Gebäude mieterseitig mit Heizöl beheizt. Alle anderen Liegenschaften dieser Art wurden erfolgreich auf andere Wärmequellen umgerüstet oder veräußert.

Der vermierterseitige Strombedarf des Immobilienbestands in Österreich und Deutschland wird seit 2020 größtenteils durch eingekauften Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen (Solar-energie, Wasser- und Windkraft sowie Biobrennstoffe) gedeckt. Gemeinsam mit der Immofinanz und dem CPI-Tochterunternehmen GSG Berlin wurden im Berichtsjahr Verträge für eine Strombeschaffung ab 2024 für die Objekte am Wienerberg sowie das gesamte deutsche Portfolio der S IMMO abgeschlossen. Dabei wird nicht nur ausschließlich Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen bezogen, sondern in beiden Fällen greift die S IMMO erstmals auf Power Purchase Agreements (PPA) zurück, mit denen signifikante Teile der vereinbarten Abnahmemengen gedeckt werden. Bereits im Laufe des Jahres 2021 wurden die Gebäude in Kroatien, Rumänien und der Slowakei auf Einkauf aus rein nachhaltigen Stromquellen umgestellt, 2022 folgten auch ungarische Immobilien.

Im Jahr 2023 kamen 91,2 % (2022: 95,6 %) des durch die S IMMO beschafften Stroms aus 100 % erneuerbaren Quellen. Das ursprüngliche Ziel, mit Ende 2022 den Stromeinkauf portfolioweit auf 100 % erneuerbare Quellen umgestellt zu haben, wurde im Rahmen der gruppenweiten Strategieveränderung auf Ende 2024 vereinheitlicht. Die Gruppe arbeitet daran, auch in Tschechien die Beschaffung dieser Art von Strom umzusetzen, bisher konnte das jedoch nicht erreicht werden. Im Hinblick auf die Akquisitionen der S IMMO in Tschechien ist dieser Umstand bei den Kennzahlen zu berücksichtigen. Auch bei einem Objekt in Österreich ist ein Wechsel zu Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen aus vertraglichen Gründen aktuell nicht möglich. Neben der externen Strombeschaffung werden Bestandsimmobilien sukzessive auch mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet, um die Möglichkeit einer gebäudeeigenen und unabhängigen Stromversorgung zu schaffen. Dafür wurden 2023 drei Photovoltaikanlagen in Bratislava mit einer Gesamtleistung von 299 kWp (Kilowatt-Peak) in Betrieb genommen.

Im Berichtsjahr hat die S IMMO ein Pilotprojekt zum Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) für eine automatisierte Optimierung von Energieverbräuchen gestartet. Dabei werden bei einer Wiener Gewerbeimmobilie die einzelnen Anlagen der Gebäudetechnik über eine Software miteinander verknüpft und unter Einsatz von Wetterdaten und weiteren Parametern über einen Algorithmus eigenständig gesteuert. Die S IMMO hofft, Erfahrungen aus diesem Projekt bei weiteren Gebäuden anwenden zu können. Schon im Jahr 2022 wurden im überwiegenden Teil der deutschen Immobilien digitale Verbrauchszähler, sogenannte Smart Meter, eingebaut und an die IT-Infrastruktur angebunden, mit dem Ziel, Energiedaten echtzeitnah erfassen, im Bedarfsfall steuernd eingreifen und infolgedessen Verbräuche optimieren zu können. Sowohl die laufende Umstellung auf erneuerbare

Energiequellen als auch die Digitalisierung der Immobilien tragen zu mehr Ressourcenschonung im Betrieb der Gebäude und in weiterer Folge zu einer Verbesserung der CO₂-Bilanz der S IMMO bei (mehr Details dazu ab Seite 125).

Die für die Berechnung von Kennzahlen notwendigen Energiedaten der Gebäude werden durch die jeweiligen internen und externen Property-Manager:innen gebäudespezifisch erfasst, zentral verwaltet und wenn notwendig unter Verwendung von Umrechnungsfaktoren der lokalen Versorgungsunternehmen für die Auswertung vereinheitlicht. Als innerhalb der Organisation werden jene Verbräuche betrachtet, bei denen eine Beschaffung durch die S IMMO zu Grunde liegt und keine Zuteilung exklusiv auf Mieterbereiche möglich ist. Verbräuche, welche exklusiv den Mieterflächen zugerechnet werden können, werden als außerhalb der Organisation betrachtet, auch wenn eine Beschaffung durch die S IMMO erfolgt. Zusammen mit den Angaben zu den Energieverbräuchen bei einer Beschaffung direkt durch die Mieter:innen stellen die Energiedaten den gesamten Verbrauch außerhalb der Organisation gemäß den Kategorien 3 und 13 des Greenhouse Gas Protocol (siehe Seite 127) dar. Somit wird der Energieverbrauch der Gebäude gänzlich abgedeckt.

Da die Mieter:innen bei eigener Beschaffung nicht zur Offenlegung ihrer Verbräuche verpflichtet sind, basieren die Angaben zu diesen Verbräuchen fast ausschließlich auf Hochrechnungen auf Basis tatsächlicher Verbräuche vergleichbarer Gebäude im eigenen Portfolio sowie branchenüblicher Benchmarks auf Gebäudeebene. Diese auf Art und Größe des Objekts angepassten Benchmarks stammen primär aus Publikationen des deutschen Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), des deutschen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS, heute Bundesministerium für Digitales und Verkehr) sowie der Deutschen Energie-Agentur (dena).

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

Darüber hinaus beinhalten die Energiedaten innerhalb der Organisation auch die Verbräuche des konzerneigenen Fuhrparks basierend auf dem Treibstoffverbrauch. Energieverbräuche außerhalb der Organisation, welche nicht mit Immobilien im Eigentum der S IMMO verbunden sind, werden als nicht unmittelbar energetisch steuerungsrelevant erachtet und deshalb nicht berechnet. Stattdessen werden hierfür Treibhausgasemissionen erhoben, da in diesem Bereich das Ziel eine Verringerung des CO₂-Fußabdrucks ist. Mehr dazu finden Sie auf Seite 126. Für eine Übersicht der rein auf das Immobilienportfolio der S IMMO bezogenen Energieverbräuche stehen die EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen ab Seite 140 zur Verfügung.

Im Vergleich mit dem Kalenderjahr 2022 konnte im Berichtsjahr über alle Länder hinweg eine merkliche Reduktion der Energieintensitäten pro Nettoeinnahmen verzeichnet werden. Die Intensität mit Bezug auf die Gesamtmietfläche ist auf Portfolioebene konstant geblieben.

Wassermanagement

Die S IMMO ist sich bewusst, dass eine ausreichende Wasserversorgung, sicheres Trinkwasser und der Schutz von Ökosystemen durch angemessene sanitäre Einrichtungen und Anlagen relevante Themen für das Unternehmen sind. Die Gesellschaft stellt über ihr gesamtes Immobilienportfolio hinweg – sowohl im Rahmen der Immobilienentwicklung als auch der Immobilienverwaltung – die Versorgung der Mitarbeiter:innen und Mieter:innen mit sauberem Wasser sicher. Die Wasserversorgung und Wasserrückführung der Immobilien erfolgt dabei über Anschlüsse an die kommunalen Wassernetze und obliegt somit den lokalen Vorschriften sowie Maßgaben innerhalb der Europäischen Union.

Dabei liegt das Augenmerk auf einem verhältnismäßigen und sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser, insbesondere da ein Großteil der Objekte der S IMMO in Deutschland und Rumänien gemäß der konzerneigenen, wissenschaftsbasierten Klimarisikobewertung auf Basis der repräsentativen Konzentrationspfade in einem Gebiet mit erhöhtem oder hohem Wasserstress liegt und somit dem Risiko eines potenziellen Wassermangels ausgesetzt ist. Sogenannter Wasserstress entsteht, wenn der Wasserverbrauch die verfügbare Wassermenge einer Region übersteigt. Dies betrifft konkret die Immobilien in den Städten Berlin, Bremen, Erfurt, Halle (Saale), Kiel, Leipzig, Potsdam, Rostock und Weimar sowie Bukarest und im Vorjahr auch das inzwischen veräußerte Objekt in Puchheim.

Im Rahmen des Immobilienbetriebs kommt es zu keiner wesentlichen Wassernutzung oder Wasserspeicherung industriellen Ausmaßes und somit auch zu keinen prozesswasserbedingten Auswirkungen. Dennoch ist die S IMMO bestrebt, die Nutzung von Wasser in Zukunft noch enger zu überwachen und mit ihren Stakeholder:innen abzustimmen. Dahingehend wurde im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie festgelegt, dass die Wasserintensität bis 2030 insgesamt um 10 % im Vergleich mit 2019 gesenkt werden soll. Ein angedachter Einbau digitaler Hauptwasserzähler und wassersparender Armaturen soll dabei eine zentrale Rolle spielen.

In fast allen ihren Objekten obliegt die Sicherstellung der Gesamtwasserversorgung durch die lokalen Versorgungsunternehmen der S IMMO. Nur in wenigen Objekten erfolgt die Beschaffung von Wasser teilweise oder gänzlich direkt durch die Mieter:innen auf Basis eigener Verträge, wobei keine Auskunftspflicht gegenüber der S IMMO besteht. Die Daten für den Wasserverbrauch der Immobilien werden parallel zu den Energiedaten auf Gebäudeebene erfasst, durch die Hausverwaltungen übermittelt, zentral konsolidiert und auf Portfolioebene ausgewertet. Das Erkennen von und die Reaktion auf Unregelmäßigkeiten, welche auf einen erhöhten Verbrauch, beispielsweise auf Grund einer Leckage, zurückzuführen sind, liegen in der Verantwortung der jeweils lokalen Hausverwaltung und Dienstleister:innen. Dazu zählt auch die Identifikation von Möglichkeiten zur Wassereinsparung und die Umsetzung entsprechender Maßnahmen, wozu die S IMMO eine entsprechende Anweisung an ihre Dienstleister:innen erarbeitet und kommuniziert hat.

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

Die Wasserintensität ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr gesunken, sowohl bezogen auf die Nettoeinnahmen als auch auf die Gesamtmietfläche. Dies gilt insbesondere auch für die deutschen und rumänischen Standorte mit hohem Wasserstress.

Rohmaterialien und Abfallmanagement

Während der Errichtungs- und Betriebsphasen von Immobilien werden über einen langen Zeitraum Ressourcen gebunden und Abfälle unterschiedlicher Art produziert. Die S IMMO ist sich hierbei ihrer zentralen Rolle und Verantwortung bewusst und setzt Schritte, um die negativen Auswirkungen auf ein mögliches Minimum zu reduzieren. Mit dem Übergang zur Kreislaufwirtschaft sieht die S IMMO in diesem Bereich generelles Optimierungspotenzial und einen branchenweiten Handlungsbedarf. Das Unternehmen setzt sich deshalb zum Ziel, eingesetzte Baumaterialien zukünftig bei Projektentwicklungen und Vollsanierungen auf Recycling- und Kreislauffähigkeit zu prüfen. Neben der Reduktion der Lärm- und Staubbelastung für Anrainer:innen stehen darüber hinaus ein effektives Baustellenabfallmanagement, die sichere Handhabung von gefährlichen Stoffen sowie kurze Transportwege im Vordergrund. Gegebenenfalls wird die fachgerechte Entsorgung von Abfällen und Altlasten über Baurahmenverträge vereinbart. Durch genaue Standortanalysen wird bei Ankäufen versucht, Altlasten auszuschließen.

Im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie wurde neben einer bestmöglichen Vermeidung der Deponierung von Abfällen auch eine Abfallrecyclingquote von 55 % bis Ende 2025 und eine Steigerung dieser Quote auf 60 % bis zum Jahr 2030 als Ziel definiert. Erstmals weist die S IMMO in dem vorliegenden Bericht die dafür relevanten portfolioweiten Abfallströme aus dem Immobilienbetrieb aus. Dabei greift sie auf die Unterstützung der CPI zurück, die in diesem Bereich über mehrjährige Erfahrung verfügt. Da insbesondere für Immobilien in Österreich und Deutschland keine vollständigen Echtdateien vorliegen, wurden bei Datenlücken Hochrechnungen auf Basis vergleichbarer Immobilienbestände und lokaler Abfalldaten innerhalb des Portfolios der CPI verwendet. Zukünftig sollen Abfallmengen und -ströme, ähnlich den Energieverbrauchsdaten, portfolioweit und systemisch gestützt pro Immobilie erfasst und in Folge überwacht werden.

Das Gesamtabfallaufkommen ist 2023 im Vorjahresvergleich leicht gesunken, wobei der Anteil des nicht recycelten Abfalls vor allem auf Grund des Ankaufs ungarischer Objekte gestiegen ist, was auf die lokal sehr geringe Recyclingquote zurückzuführen ist.

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

Biodiversität und Landnutzung

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

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

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

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

Mobilität

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

Der Fuhrpark der S IMMO besteht aus Dienstwagen und Poolfahrzeugen. Zum 31.12.2023 umfasste dieser insgesamt 16 Fahrzeuge (2022: 17) an Standorten in Deutschland und Österreich, welche jeweils durch lokale Verantwortliche betreut werden. Die Größe und die Kosten der Fahrzeuge sind auf ihren jeweiligen Einsatzzweck abgestimmt und die Beschaffung unterliegt seit 2022 einer eigenen Organisationsrichtlinie mit Fokus auf Elektromobilität. Insbesondere die Verteilung des deutschen Immobilienportfolios auf mehrere, teils weit voneinander entfernte Städte erfordert ein Ausmaß an Flexibilität, welche nach Einschätzung des Unternehmens am besten durch eine eigene Unternehmensflotte gewährleistet werden kann. Für die Zurücklegung kurzer Dienstwege wurden zusätzlich mehrere Dienstfahrräder angeschafft. Die Fuhrparkverwaltung erfolgt unter anderem über eine Verwaltungssoftware und Handyapplikationen.

Zusätzlich zu den eigenen Fahrzeugen fallen an allen Standorten unterschiedliche Arten von Dienstreisen an. Die lokale Vor-Ort-Betreuung der Immobilien erfordert eine Vielzahl kurzer Reisen, die vornehmlich mit öffentlichen Verkehrsmitteln und teilweise mit privaten Pkw durchgeführt werden. Der Standort

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

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

Im Jahr 2023 konnte die Reisetätigkeit um ca. 20 % im Vergleich zum Vorjahr reduziert werden. Die S IMMO wird auch in den kommenden Jahren – so es die aktuellen Projekte zulassen – versuchen, zunehmend treibstoffärmere und öffentliche Transportmittel zu verwenden und die Reisetätigkeiten mittels moderner Kommunikationsmittel auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für das Jahr 2023 hat die S IMMO im Rahmen einer freiwilligen Umfrage erneut das Pendelverhalten ihrer Mitarbeiter:innen an allen Standorten erfasst und wird diese Praxis im Zwei-Jahres-Rhythmus fortführen. Dabei werden die durchschnittliche Pendeldistanz und das dafür hauptsächlich genutzte Verkehrsmittel erfragt. Die Ergebnisse werden landesspezifisch auf die gesamte Belegschaft hochgerechnet, wobei die Hotelbetriebsgesellschaften gemäß Berichtsansatz exkludiert wurden. Auch diese Daten finden Eingang in die Treibhausgasbilanzierung.

Auf Grund unterschiedlicher lokaler Gegebenheiten und Anfahrtswege kommen in einer konzernweiten Betrachtung eine Reihe unterschiedlicher Verkehrsmittel zum Einsatz. Das Unternehmen ist bestrebt, auch beim Pendeln seiner Mitarbeiter:innen die Nutzung umweltverträglicher Optionen aktiv zu fördern. Die zentrale Lage der Standorte mit gut ausgebauten lokalen öffentlichen Verkehrsnetzen, Rad- und Fußwegen ist dabei ein

wichtiger Faktor. Die Kostenerstattung von Vorteils- und Jahreskarten für öffentliche Verkehrsmittel sowie die Bildung von Fahrgemeinschaften sind weitere bereits gesetzte Maßnahmen. Zusätzlich reduziert die Nutzung des Homeoffice-Angebots die von den Mitarbeiter:innen zurückgelegten Arbeitswege.

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

Treibhausgasemissionen

Die Anstrengungen der S IMMO, ihren eigenen Energiebedarf und den ihrer Mieter:innen zu reduzieren und nach Möglichkeit mit erneuerbaren Energiequellen zu decken, dient nicht nur der Steigerung der Energieeffizienz, sondern verfolgt auch das Ziel der Verkleinerung des mit der Unternehmenstätigkeit verbundenen Treibhausgasfußabdrucks. Der fortschreitende Klimawandel stellt Wirtschaft und Gesellschaft vor neue Herausforderungen und verlangt von Unternehmen, ihrer Verantwortung in dieser Hinsicht gerecht zu werden. Dabei spielen nicht nur die Auswirkungen des Klimawandels auf das Unternehmen und sein Umgang hiermit eine Rolle, sondern auch die Beeinflussung des Klimawandels durch das Unternehmen. Dahingehend hat die S IMMO zusammen mit CPI und Immofinanz in ihrer gruppenweiten ESG-Strategie festgelegt, dass die Intensität ihrer immobilienbezogenen Treibhausgasemissionen bis 2030 um 32,4 % im Vergleich mit 2019 gesenkt werden soll. Dieser Gesamtwert für Scopes 1, 2 und 3 ergibt sich dabei aus einem für die CPI als Ganzes durch die Science Based Target Initiative im Juli 2022 validierten Ziel, welches mit dem deutlich unter 2°C Szenario des Pariser Abkommens übereinstimmt. Die S IMMO ist von diesem Ziel vollumfänglich umfasst, es erfolgt jedoch keine Validierung explizit nur für die S IMMO. Ebenso erfolgt für die CPI auf Gruppenebene eine jährliche Verifikation des berechneten CO₂-Fußabdrucks durch ein externes Unternehmen. Seit dem Berichtsjahr unterliegt die S IMMO zudem zusammen mit CPI und Immofinanz der gruppenweiten LCA Policy. Diese Richtlinie schreibt vor, dass bei Projektentwicklungen und Vollsanierungen mit mehr als 5.000 m² eine Berechnung des Treibhauspotenzials (Global Warming Potential, kurz GWP) erfolgen

muss und bei einer Fläche von mehr als 10.000 m² die Erstellung einer Ökobilanz über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude (ein sogenanntes Life Cycle Assessment, kurz LCA) erforderlich ist.

Im Rahmen der Zielanpassung wurde das Basisjahr harmonisiert und änderte sich für die S IMMO von 2021 auf 2019. Im Berichtsjahr wurde daher ein großes Augenmerk darauf gelegt, auch für das neue Basisjahr entsprechend durchgängig vergleichbare, aussagekräftige und qualitätsgesicherte Daten einzuholen, auch wenn dieses bereits länger zurückliegt.

Im Rahmen der doppelten Wesentlichkeit, also der wechselseitigen Einflüsse von Klima und Unternehmenstätigkeit aufeinander, verfügt die S IMMO einerseits über ein wissenschaftsbasiertes und systemisch gestütztes Klimarisikomanagement mit Bezug auf die Anforderungen seitens der EU-Taxonomie und der Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) (siehe Risikomanagementbericht ab Seite 85), andererseits wurde die Berechnung der mit ihren Tätigkeiten verbundenen Treibhausgasemissionen nochmals ausgeweitet. Diese beinhaltet nun sämtliche als relevant eingestufte Scope-3-Kategorien. Den grundsätzlichen Berichtsumfang für dieses Carbon Accounting bildet – den Empfehlungen des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) folgend und gemäß dem Ansatz der operativen Kontrolle – der Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe ab Seite 13).

Mit Blick auf den Energieverbrauch des Immobilienportfolios bedeutet dies in weiterer Folge, dass nur jene Energie und Kältemittel, welche durch die S IMMO bezogen und nicht direkt Mieter:innen zugerechnet werden können, in die Errechnung der direkten und indirekten Emissionen nach Scope 1 und Scope 2 des GHG Protocol einfließen. Energie- und Kältemittelverbräuche, bei denen eine Beschaffung oder Nutzung direkt und exklusiv durch die Mieter:innen erfolgt, werden als Emissionen gemäß Scope 3 betrachtet, da hier keine operative Kontrolle gemäß Berichtsansatz gegeben ist. Die Errechnung aller Emissionswerte geschieht in CO₂-Äquivalenten und auf Basis der erhobenen Energie- und Wasserverbräuche, Abfallaufkommen und Kältemittelverluste sowie der Reise- und Pendelkilometer und relevanten Ausgaben. Ein aufgeschlüsselter Ausweis anderer Treibhausgase erfolgt angesichts der vorhandenen Datenlagen nicht. Da keine wesentliche Verbrennung von Biomasse erfolgt, werden keine biogenen Treibhausgasemissionen erfasst. Durch die Zusammenarbeit mit CPI und Immofinanz gibt es im vorliegenden Bericht eine wesentliche Änderung bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen im Vergleich zu den

Vorjahren. Um gruppenweite Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die bisher durch die S IMMO verwendeten Emissionsfaktoren durch die der CPI ersetzt und alle ausgewiesenen Jahre mittels dieser neuen Emissionsfaktoren berechnet. Zur Verfügung gestellt werden diese durch das University Centre for Energy Efficient Buildings (UCEEB) der Czech Technical University in Prag sowie das Unternehmen CI3, s.r.o. auf Basis renommierter Quellen.

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

Die direkten Treibhausgasemissionen der S IMMO nach Scope 1 des GHG Protocol entstehen zum einen durch den Betrieb des Immobilienportfolios und zum anderen durch die Nutzung des konzerneigenen Fuhrparks. Dabei ist entscheidend, dass bei dem Verbrauch von Brennstoffen und Leckagen bei Kältemittelanlagen direkt Treibhausgasemissionen freigesetzt werden. Im Gebäudebetrieb kommen Erdgas, Flüssiggas und Heizöl als fossile Brennstoffquellen sowie unterschiedliche Kältemittel zum Einsatz. Die eigenen Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor nutzen Benzin- und Dieseltreibstoffe.

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

und Fernwärmeverbrauch sowohl standortbezogen als auch marktbezogen errechnet. Die Differenz entspricht aus Sicht der S IMMO einer aktiven Einsparung von Treibhausgasemissionen durch die bewusste Wahl erneuerbarer Stromquellen.

Wo basierend auf Informationen seitens der lokalen Versorgungsunternehmen möglich, wird für die Errechnung der marktbezogenen Emissionen Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen als emissionsneutral betrachtet und darüber hinaus für die bezogene Fernwärme ein Emissionsfaktor des Versorgungsunternehmens angewandt. Für alle anderen marktbezogenen Kalkulationen wird, auf Grund fehlender verbindlicher Zusagen seitens der Versorgungsunternehmen, auf die standortbezogenen länderspezifischen Emissionsfaktoren zurückgegriffen.

Sonstige indirekte Emissionen (Scope 3)

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

- Kategorie 1 Einge kaufte Güter und Dienstleistungen
- Kategorie 2 Kapitalgüter
- Kategorie 3 Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten
- Kategorie 4 Transport und Verteilung (vorgelagert)
- Kategorie 5 Abfall im Betrieb
- Kategorie 6 Geschäftsreisen
- Kategorie 7 Anfahrt der Arbeitnehmer:innen
- Kategorie 11 Nutzung verkaufter Güter
- Kategorie 13 Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter
- Kategorie 15 Investitionen

Diese Auswahl ist im Vergleich zu den Vorjahren deutlich breiter und bildet nach dem Ermessen des Unternehmens nun sämtliche auf die S IMMO wesentlich zutreffenden Kategorien ab, wobei die S IMMO dabei ebenfalls von dem dafür notwendigen Know-how der CPI profitiert.

Die Angaben zu den Kategorien 1, 2 und 4 basieren auf den mit den Kategorienamen assoziierten Ausgaben des Unternehmens, wobei auf Grund nicht durchgängiger Datenverfügbarkeit CPI-Daten herangezogen und für die S IMMO angepasst hochgerechnet wurden. Die in den Kategorien 3, 11 und 13 berücksichtigten Energiedaten umfassen die Immobilien aller vollkonsolidierten Gesellschaften, wobei diese Kategorien auch den ausschließlich mieterseitigen Energie- und Kältemittelverbrauch abbilden. In Kategorie 5 fallen die Abfallaufkommen der sich im Eigentum der S IMMO befindlichen Liegenschaften. Die Reise- und Pendelaktivitäten der Mitarbeiter:innen sind in den Kategorien 6 und 7 erfasst. Kategorie 15 deckt die Verbräuche der drei at equity bilanzierten Gebäude ab.

Die Berechnungen der Scope-3-Emissionen unterscheiden im Fall von energiebedingten Emissionen zwischen dem standortbezogenen und dem marktbezogenen Ansatz, um im Immobilienbetrieb auch bei einer mieterseitigen Auswahl von erneuerbaren Energiequellen die positiven Auswirkungen entsprechend aufzeigen zu können und somit den gesellschaftsweiten Übergang zu grüner Energie weiter zu incentivieren. Die immobilienbezogenen Scope-3-Emissionen wurden folglich anhand der unter Scope 1 und Scope 2 angeführten Emissionsfaktoren errechnet.

Die Treibhausgasintensität konnte 2023 sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch dem Basisjahr 2019 deutlich reduziert werden. Dies gilt sowohl für standort- als auch marktbezogene Treibhausgasemissionen bezogen auf Nettoeinnahmen und Gesamtmietfläche.

EU-Taxonomie-Kennzahlen

Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2023

Geschäftsjahr 2023	Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
	Code (2)	Umsatz (3) EUR Mio.	Umsatzanteil, Jahr 2023 (4) %	Klimaschutz (5) J; N; N/EL	Anpassung an den Klimawandel (6) J; N; N/EL	Wasser (7) J; N; N/EL	Umweltverschmutzung (8) J; N; N/EL	Kreislaufwirtschaft (9) J; N; N/EL	Biologische Vielfalt (10) J; N; N/EL
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	43,83	13,03 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		43,83	13,03 %	13,03 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon Übergangstätigkeiten		0	0 %	0 %					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)									
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe	BIO 2.1	70,02	20,81 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	222,50	66,13 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		292,52	86,94 %	66,13 %	0 %	0 %	0 %	0 %	20,81 %
A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		336,35	99,97 %	79,16 %	0 %	0 %	0 %	0 %	20,81 %
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		0,11	0,03 %						
Gesamt (A+B)		336,46	100 %						
Umsatzanteil/Gesamtumsatz									
		Taxonomiekonform je Ziel		Taxonomiefähig je Ziel					
CCM		13,03 %		79,16 %					
CCA		0 %		0 %					
WTR		0 %		0 %					
CE		0 %		0 %					
PPC		0 %		0 %					
BIO		0 %		20,81 %					

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

DNSH-Kriterien

Anpassung an den Klimawandel		Wasser (13) J/N	Umweltverschmutzung (14) J/N	Kreislaufwirtschaft (15) J/N	Biologische Vielfalt (16) J/N	Mindestschutz (17) J/N	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) Umsatz, Jahr 2022 (18) %	Kategorie „ermöglichte Tätigkeit“ (19) E	Kategorie „Übergangstätigkeit“ (20) T
Klimaschutz (11) J/N	(12) J/N								
J	J	J	J	J	J	J	6,03 %	-	-
J	J	J	J	J	J	J	6,03 %		
J	J	J	J	J	J	J	0 %	E	
J	J	J	J	J	J	J	0 %		T
							0 %		
							72,28 %		
							72,28 %		
							78,31 %		

CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2023

Geschäftsjahr 2023	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
	Code (2)	CapEx (3) EUR Mio.	CapEx-Anteil, Jahr 2023 (4) %	Klimaschutz (5) J; N; N/EL	Anpassung an den Klimawandel (6) J; N; N/EL	Wasser (7) J; N; N/EL	Umweltverschmutzung (8) J; N; N/EL	Kreislaufwirtschaft (9) J; N; N/EL	Bio-logische Vielfalt (10) J; N; N/EL
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Installationen, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	2,56	0,25 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	420,11	41,31 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		422,67	41,56 %	41,56 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon Übergangstätigkeiten		0	0 %	0 %					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)									
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe	BIO 2.1	0	0 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	590,16	58,03 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		590,16	58,03 %	58,03 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		1.012,83	99,59 %	99,59 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		4,12	0,41 %						
Gesamt (A+B)		1.016,96	100 %						
CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx									
	Taxonomiekonform je Ziel			Taxonomiefähig je Ziel					
CCM		41,56 %		99,59 %					
CCA		0 %		0 %					
WTR		0 %		0 %					
CE		0 %		0 %					
PPC		0 %		0 %					
BIO		0 %		0 %					

DNSH-Kriterien

Klimaschutz (11) J/N	Anpassung an den Klimawandel		Wasser (13) J/N	Umweltver- schmutzung (14) J/N	Kreislaufwirt- schaft (15) J/N	Biologische Vielfalt (16) J/N	Mindest- schutz (17) J/N	Anteil taxonomie- konformer (A.1.) oder taxonomie- fähiger (A.2.) CapEx, Jahr 2022 (18) %	Kategorie „ermögli- chende Tätigkeit“ (19) E	Kategorie „Über- gangstätig- keit“ (20) T
	(11)	(12) J/N								

	J	J	J	J	J	J	J	0 %	–	–
	J	J	J	J	J	J	J	19,77 %	–	–
	J	J	J	J	J	J	J	19,77 %		
	J	J	J	J	J	J	J	0 %	E	
	J	J	J	J	J	J	J	0 %		T

								0 %		
								78,27 %		
								78,27 %		
								98,03 %		

OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2023

Geschäftsjahr 2023	Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
	Code (2)	OpEx (3) EUR Mio.	OpEx-Anteil, Jahr 2023 (4) %	Klimaschutz (5) J; N; N/EL	Anpassung an den Klimawandel (6) J; N; N/EL	Wasser (7) J; N; N/EL	Umweltverschmutzung (8) J; N; N/EL	Kreislaufwirtschaft (9) J; N; N/EL	Biologische Vielfalt (10) J; N; N/EL
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	0,78	3,82 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		0,78	3,82 %	3,82 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon Übergangstätigkeiten		0	0 %	0 %					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)									
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe	BIO 2.1	5,76	28,22 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	13,69	67,06 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		19,45	95,28 %	67,06 %	0 %	0 %	0 %	0 %	28,22 %
A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		20,24	99,11 %	70,88 %	0 %	0 %	0 %	0 %	28,22 %
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		0,18	0,89 %						
Gesamt (A+B)		20,42	100 %						
OpEx-Anteil/Gesamt-OpEx									
	Taxonomiekonform je Ziel			Taxonomiefähig je Ziel					
CCM			3,82 %						70,88 %
CCA			0 %						0 %
WTR			0 %						0 %
CE			0 %						0 %
PPC			0 %						0 %
BIO			0 %						28,22 %

DNSH-Kriterien

Anpassung an den Klimawandel		Wasser (13) J/N	Umweltverschmutzung (14) J/N	Kreislaufwirtschaft (15) J/N	Biologische Vielfalt (16) J/N	Mindestschutz (17) J/N	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) OpEx, Jahr 2022 (18) %	Kategorie „ermöglichte Tätigkeit“ (19) E	Kategorie „Übergangstätigkeit“ (20) T
Klimaschutz (11) J/N	(12) J/N								
J	J	J	J	J	J	J	0,21 %	-	-
J	J	J	J	J	J	J	0,21 %		
J	J	J	J	J	J	J	0 %	E	
J	J	J	J	J	J	J	0 %		T
							0 %		
							98,43 %		
							98,43 %		
							98,64 %		

Umweltkennzahlen

Energieverbrauch und Energiemix

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0	0	0	0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	484	2.420	29	53
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	49.576	49.873	2.344	2.475
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0	0	0	0
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	29.587	34.115	9.612	7.847
(a) Strom	MWh	3.175	1.603	2	0
(b) Wärme und Kühlung	MWh	26.412	32.512	9.609	7.847
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	79.647	86.408	11.984	10.375
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	61,0	71,2	48,1	59,5
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	1.597	0	0	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	1,2	0	0	0
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.3 und 3.13)	MWh	61.649	78.925	12.146	12.640
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	0	0	0	0
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	49.022	34.638	12.827	6.892
(a) Strom	MWh	49.022	34.638	12.827	6.892
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0	0	0	0
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	257	309	114	164
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	49.279	34.947	12.941	7.056
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	37,8	28,8	51,9	40,5
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.3 und 3.13)	MWh	48.087	40.247	4.412	2.303
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	130.523	121.355	24.925	17.431
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh	240.258	240.527	41.482	32.374
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	2.165	482	0	0
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	432	400	289	255

Energieintensität	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/ EUR Mio.	714	923	553	614
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren	EUR Mio.	336,46	260,49	74,96	52,75
Gesamtenergieverbrauch innerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche	MWh/m ²	0,098	0,092	0,131	0,114
Gesamtenergieverbrauch außerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche	MWh/m ²	0,083	0,090	0,087	0,098
Gesamtenergieverbrauch je Referenzgesamtmietfläche	MWh/m ²	0,181	0,182	0,217	0,212
Referenzgesamtmietfläche	m ²	1.329.019	1.323.643	190.975	152.810

Deutschland		Ungarn		Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
455	2.367	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
14.223	22.827	20.962	15.455	3.140	2.938	3.403	704	4.527	4.827	978	648
0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
15.637	22.228	799	2.685	0	374	2.999	499	0	0	541	483
508	695	0	36	0	374	2.665	499	0	0	0	0
15.129	21.533	799	2.649	0	0	334	0	0	0	541	483
30.314	47.422	21.761	18.139	3.140	3.311	6.403	1.203	4.527	4.827	1.519	1.130
94,2	94,8	53,0	63,3	22,0	23,6	80,1	100	91,6	90,5	29,6	24,4
32	0	0	0	0	0	1.565	0	0	0	0	0
0,1	0	0	0	0	0	19,6	0	0	0	0	0
29.806	46.110	2.828	3.442	7.505	9.018	4.577	2.432	1.904	2.052	2.884	3.231
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.861	2.630	19.153	10.394	11.115	10.704	30	0	418	505	3.618	3.513
1.861	2.630	19.153	10.394	11.115	10.704	30	0	418	505	3.618	3.513
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	114	114	30	31	0	0	0	0	0	0
1.861	2.630	19.266	10.508	11.145	10.735	30	0	418	505	3.618	3.513
5,8	5,3	47	36,7	78	76,4	0,4	0	8,5	9,5	70,4	75,7
0	0	16.477	7.810	18.755	21.881	69	0	6.127	5.966	2.247	2.287
32.208	50.052	41.027	28.647	14.285	14.046	7.998	1.203	4.944	5.332	5.137	4.643
62.013	96.163	60.332	39.899	40.545	44.946	12.644	3.635	12.975	13.350	10.267	10.161
221	482	1.944	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	114	114	30	31	0	0	0	0	0	0

Deutschland		Ungarn		Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
1.268	1.280	570	821	639	830	749	777	837	909	937	972
48,91	75,15	105,77	48,61	63,49	54,15	16,87	4,68	15,50	14,69	10,96	10,45
0,084	0,084	0,122	0,129	0,067	0,071	0,123	0,069	0,055	0,059	0,104	0,092
0,078	0,078	0,057	0,051	0,122	0,157	0,072	0,140	0,089	0,089	0,104	0,110
0,162	0,162	0,179	0,179	0,189	0,228	0,195	0,210	0,144	0,148	0,207	0,202
382.674	593.755	336.439	222.773	214.486	196.753	64.878	17.325	90.000	90.011	49.567	50.215

Wasserverbrauch

Wasserverbrauch	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
Gesamtwasserverbrauch	m ³	706.236	750.048	103.769	84.881
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit hohem Wasserstress	m ³	304.177	471.363	0	0
Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers	m ³	0	0	0	0
Gesamtvolumen des gespeicherten Wassers	m ³	0	0	0	0
Anteil des Wasserverbrauchs aus direkter Messung	%	6,8	0	19,3	0

Wasserintensität	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
Gesamtwasserverbrauch je Nettoeinnahmen	m ³ /EUR Mio.	2.099	2.879	1.384	1.609
Nettoeinnahmen	EUR Mio.	336,46	260,49	74,96	52,75
Gesamtwasserverbrauch je Referenzgesamtmietfläche	m ³ /m ²	0,531	0,567	0,543	0,555
Referenzgesamtmietfläche	m ²	1.329.019	1.323.643	190.975	152.810

Ressourcenabflüsse – Abfälle

Ressourcenabflüsse – Abfälle	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
Gesamtabfallaufkommen	t	10.843	11.276	1.455	1.304
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	171	13	89	0
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0	0	0	0
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	10.672	11.263	1.366	1.304
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	5.073	6.051	1.212	1.209
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	19	22	0	0
Recycling	t	5.054	6.029	1.212	1.209
Sonstige Verwertungsverfahren	t	0	0	0	0
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	5.599	5.212	154	95
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	1.009	156	95	0
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	987	156	95	0
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	22	0	0	0
Deponierung	t	4.585	5.056	58	95
Sonstige Arten der Beseitigung	t	5	0	1	0
Gesamtaufkommen nicht recycleter Abfall	t	5.770	5.225	243	95
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	53,2	46,3	16,7	7,3

Deutschland		Ungarn		Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
214.425	383.234	183.306	95.526	111.450	115.748	37.815	18.267	36.051	35.222	19.421	17.171
192.727	355.615	0	0	111.450	115.748	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	6,1	0	0	0	44,5	0	0	0	0	0

Deutschland		Ungarn		Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
4.384	5.100	1.733	1.965	1.755	2.138	2.242	3.903	2.326	2.398	1.772	1.643
48,91	75,15	105,77	48,61	63,49	54,15	16,87	4,68	15,50	14,69	10,96	10,45
0,560	0,645	0,545	0,429	0,520	0,588	0,583	1,054	0,401	0,391	0,392	0,342
382.674	593.755	336.439	222.773	214.486	196.753	64.878	17.325	90.000	90.011	49.567	50.215

Deutschland		Ungarn		Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
2.540	4.055	2.317	1.274	2.813	3.079	267	108	918	913	533	543
0	0	75	13	0	0	7	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.540	4.055	2.243	1.261	2.813	3.079	260	108	918	913	533	543
2.467	3.810	200	93	850	676	94	15	85	80	164	169
0	0	17	22	0	0	1	0	0	0	0	0
2.467	3.810	183	70	850	676	93	15	85	80	164	169
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	246	2.042	1.168	1.963	2.403	166	93	833	833	368	374
0	0	877	156	0	0	37	0	0	0	0	0
0	0	877	156	0	0	15	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0
73	246	1.161	1.012	1.963	2.403	128	93	833	833	368	374
0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	246	2.117	1.181	1.963	2.403	173	93	833	833	368	374
2,9	6,1	91,4	92,7	69,8	78,1	64,7	86,0	90,8	91,3	69,2	68,9

THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

THG-Emissionen	Einheit	Gesamt		
		2023	2022	Basisjahr 2019
Scope-1-THG-Emissionen				
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	11.554	12.337	11.001
Scope-2-THG-Emissionen				
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	8.525	8.115	13.479
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	8.369	8.806	14.967
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen				
Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	50.835	58.689	56.154
1. Einge kaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	2.008	2.115	2.130
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	8.511	8.511	8.511
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	34.065	40.944	41.058
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	618	618	618
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	3.403	4.062	1.302
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	74	77	77
7. Anfahrt der Arbeitnehmer:innen	t CO ₂ e	63	103	103
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	–	–	–
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	–	–	–
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	–	–	–
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	35	61	45
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	–	–	–
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	1.355	1.456	1.569
14. Franchise	t CO ₂ e	–	–	–
15. Investitionen	t CO ₂ e	703	742	742
Anteil der Emissionen berechnet aus Primärdaten	%	n/a	n/a	n/a
THG-Emissionen insgesamt				
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO₂ e	59.326	67.005	74.969
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO₂ e	70.758	79.833	82.121

THG-Intensität

THG-Intensität	Einheit	Gesamt		
		2023	2022	Basisjahr 2019
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/EUR Mio.	176	257	356
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/EUR Mio.	210	306	390
Nettoeinnahmen	EUR Mio.	336,46	260,49	210,43
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,045	0,051	0,076
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,053	0,060	0,084
Referenzgesamtmietfläche	m ²	1.329.019	1.323.643	983.246

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

Die nachstehenden Kennzahlen orientieren sich an den EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (SBPR) und beschränken sich dabei auf den Bereich Umwelt. Berichtsumfang und -grenzen sind dem Kapitel Umwelt des nichtfinanziellen Berichts zu entnehmen. Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf das Immobilienportfolio der S IMMO und umfassen 100 % der Gebäude innerhalb des Berichtsum-

fangs. Die Like-for-like-Vergleiche (Lfl) inkludieren alle Gebäude, die sich in den letzten zwei Berichtsjahren im S IMMO Portfolio befunden haben. Für die Berechnung von Intensitätsquotienten wurde die Kenngröße Gesamtmietfläche herangezogen. Da sich der Berechnungsansatz der EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen innerhalb der CPI Gruppe leicht von dem der restlichen Umweltkennzahlen in diesem Bericht unterscheidet, kann es zu Abweichungen einzelner Kennzahlen kommen.

					Österreich		
EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkung je Segment					Absolut	Like-for-like	
Auswirkung	EPRA-Code	Einheit	Indikator		2023	2023	% YOY
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL		Strom	Gebäudebetrieb	26.455	17.043	-5,2
				Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen (%)	64,8	48,0	-5,3
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh/Jahr	Fernwärme und -kühlung	Gebäudebetrieb	11.755	7.723	-11,1
				Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen (%)	0	0	
	Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brennstoffe	Gebäudebetrieb	3.067	2.687	-0,1
				Anteil von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen (%)	0	0	
	Energy-Int	kWh/(m ² /Jahr)	Intensität	Ganzes Gebäude	200	200	-6,4
	Treibhausgasemissionen	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	t CO ₂ e/Jahr	Direkt	Brennstoffe und Kältemittel	686	638
GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL		Indirekt		Elec; DH&C; Erzeugung, Übertr. und Vert.; Wasser; Abfall; Nachfüllung Kältemittel	3.922	3.004	-17,8
GHG-Int		t CO ₂ e/(m ² /Jahr)	Intensität	Direkt und indirekt	0,027	0,027	-12,3
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	m ³ /Jahr		Gebäudebetrieb	103.769	69.874	0,7
				Anteil des aus anderen Quellen bezogenen Wassers (%)	0	0	
	Water-Int	m ³ /(m ² /Jahr)	Intensität	Ganzes Gebäude	0,510	0,510	0,8
Abfall	Waste-Abs, Waste-LfL	t/Jahr		Gebäudebetrieb	1.455	1.145	
				Anteil des Abfalls, der nicht deponiert wird (%)	89,9	95,3	
Zertifizierungen	Cert-Tot			Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	4	0	
				Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios (%)	34,4	0	

	Deutschland			Ungarn			Rumänien		
	Absolut	Like-for-like		Absolut	Like-for-like		Absolut	Like-for-like	
	2023	2023	% YOY	2023	2023	% YOY	2023	2023	% YOY
	26.601	21.821	-0,8	37.133	21.452	39,4	29.900	26.135	-17,9
	7,0	7,0	-2,7	96,3	100		100	100	5,1
	16.422	14.710	-4,0	1.359	1.359	-76,6	0	0	
	0	0		0	0		0	0	
	21.211	13.761	-7,0	24.243	16.540	17,3	11.816	10.516	-5,8
	0	0		0	0		0	0	
	167	167	-3,6	188	202	13,2	194	214	-14,8
	2.978	2.162	-16,5	5.066	3.406	9,3	638	638	-2,1
	25.954	21.260	0,7	3.711	2.050	-36,8	3.944	3.320	-30,6
	0,078	0,078	-1,2	0,026	0,028	-12,8	0,021	0,023	-27,2
	214.425	158.994	-4,7	184.326	124.497	46,7	111.450	88.004	-13,2
	0	0		0,6	0		0	0	
	0,527	0,527	-4,7	0,557	0,638	49,1	0,520	0,513	-13,2
	2.540	1.991		2.321	1.662	50,0	2.813	2.330	-10,0
	97,1	97,1		46,6	43,2	152,8	30,2	32,7	44,4
	0	0		16	8	-11,1	6	5	
	0	0		80,5	71,7	-13,1	92,6	90,7	

					Tschechien		
EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkung je Segment					Absolut	Like-for-like	
Auswirkung	EPRA-Code	Einheit	Indikator		2023	2023	% YOY
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL		Strom	Gebäudebetrieb	7.824	1.937	0,7
				Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen (%)	1,3	0,0	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh/Jahr	Fernwärme und -kühlung	Gebäudebetrieb	474	82	
				Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen (%)	0	0	
	Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brennstoffe	Gebäudebetrieb	4.823	1.951	2,7
				Anteil von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen (%)	0	0	
Energy-Int	kWh/(m ² /Jahr)	Intensität	Ganzes Gebäude	229	229	3,8	
Treibhausgasemissionen	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	t CO ₂ e/Jahr	Direkt	Brennstoffe und Kältemittel	942	202	-3,1
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL		Indirekt	Elec; DH&C; Erzeugung, Übertr. und Vert.; Wasser; Abfall; Nachfüllung Kältemittel	6.566	2.011	14,7
	GHG-Int	t CO ₂ e/(m ² /Jahr)	Intensität	Direkt und indirekt	0,128	0,128	12,8
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	m ³ /Jahr		Gebäudebetrieb	37.815	19.713	7,9
				Anteil des aus anderen Quellen bezogenen Wassers (%)	0	0	
	Water-Int	m ³ /(m ² /Jahr)	Intensität	Ganzes Gebäude	1,138	1,138	7,9
Abfall	Waste-Abs, Waste-LfL	t/Jahr		Gebäudebetrieb	267	108	
				Anteil des Abfalls, der nicht deponiert wird (%)	49,2	14,0	
Zertifizierungen	Cert-Tot			Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	6	0	
				Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios (%)	51,9	0	

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

	Slowakei			Kroatien			Gesamt		
	Absolut	Like-for-like		Absolut	Like-for-like		Absolut	Like-for-like	
	2023	2023	% YOY	2023	2023	% YOY	2023	2023	% YOY
	6.016	6.016	-6,6	5.865	5.044	4,3	139.795	99.447	-1,0
	95,4	95,4	1,4	100	100		68,9	68,5	2,2
	0	0		1.957	1.511	-3,2	31.967	25.385	-19,1
	0	0		0	0		0	0	
	5.928	5.928	-5,3	2.714	2.714	9,5	73.801	54.097	1,3
	0	0		0	0		0	0	
	133	133	-5,9	222	222	4,2	182	187	-3,1
	1.026	1.026	-12,9	199	199	38,2	11.534	8.270	-1,4
	1.084	1.084	-9,6	1.249	1.081	-12,1	46.430	33.811	-8,6
	0,023	0,023	-11,2	0,031	0,031	-7,0	0,041	0,044	-7,0
	36.051	36.051	2,4	19.421	16.731	14,1	707.256	513.864	4,7
	0	0		0	0		0,1	0	
	0,401	0,401	2,4	0,402	0,402	13,8	0,527	0,538	5,1
	918	918	0,6	533	450		10.847	8.603	3,6
	9,2	9,2	5,6	30,9	31,1		56,1	55,1	13,5
	0	0		2	2	100	34	15	
	0	0		82,8	100	59,7	41,2	35,3	-2,0

Soziales

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

Folgende wesentliche Themen werden im Rahmen dieses Kapitels erläutert:

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

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

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

Wie bereits im Kapitel ESG-Strategie und Nachhaltigkeitsmanagement erläutert, wurden die ESG-Ziele der S IMMO im Jahr 2023 mit jenen der Immofinanz und der CPI konsolidiert und zu einer gruppenweiten ESG-Strategie vereinheitlicht. Dieser Prozess führte auch zu einer Verdichtung der Ziele und Maßnahmen im Bereich Soziales.

Berichtsumfang der sozialen Kennzahlen

Die S IMMO hat ihren Berichtsumfang im Bereich der Mitarbeiterdaten nicht geändert, bei Kennzahlen zum Stichtag 31.12.2023 kam es aber im Vergleich zum Vorjahr zu größeren Veränderungen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass es Anfang des Jahres 2023 gelungen ist, in Ungarn und Rumänien die Kräfte in den jeweiligen Tochtergesellschaften der CPI zu bündeln, die nunmehr Services für Objekte der S IMMO in Budapest und Bukarest erbringen. Die Mitarbeiter:innen der S IMMO Hungary und der S IMMO Romania wurden im Zuge dieses Prozesses im Laufe des ersten Quartals nahezu vollständig von den jeweiligen CPI Tochtergesellschaften übernommen. Daraus resultierte, dass zum Quartalsende keine Mitarbeiter:innen mehr in diesen S IMMO Tochtergesellschaften beschäftigt waren. Mitarbeiter:innen, die unterjährig innerhalb des Konzerns gewechselt sind, werden im vorliegenden nichtfinanziellen Bericht anteilig berücksichtigt. Um Doppelzählungen auf konsolidierter Konzernebene zu vermeiden, werden sie bei allen vergütungsbezogenen Daten ausschließlich in jener Gesellschaft erfasst, in der sie zuletzt beschäftigt waren.

Ist im weiteren Verlauf von der S IMMO die Rede, so sind alle Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland und Kroatien inkludiert. Im Gegensatz zum Vorjahr werden Vorstände nicht in den Mitarbeiterzahlen berücksichtigt, wodurch es zu Änderungen der Vorjahreszahlen kommt. Die Mitarbeiter:innen der beiden eigenbetriebenen Hotels – Vienna Marriott und Budapest Marriott – werden in den sozialen Kennzahlen nicht berücksichtigt (Details dazu sind im Abschnitt Berichtsumfang und -grenzen dieses nichtfinanziellen Berichts erläutert). Ist bei einer Kennzahl nicht von allen zuvor genannten Standorten die Rede, so wird jeweils explizit darauf hingewiesen.

Am Ende dieses Teilkapitels des nichtfinanziellen Berichts finden Sie Tabellen mit Details zu den sozialen Kennzahlen.

Mitarbeiter:innen

Die S IMMO beschäftigte im Jahr 2023 Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland und Kroatien sowie bis zum 1. Quartal 2023 in Ungarn und Rumänien. Die lokalen Teams steuern auch die Geschäftstätigkeiten in der Slowakei, Tschechien und Bulgarien. Die Personalverantwortung und die Einhaltung sämtlicher landesspezifischer und arbeitsrechtlicher Vorgaben obliegt jeweils den Tochtergesellschaften. Darüber hinaus variieren die Teamgröße und -struktur sowie der Fokus der Geschäftstätigkeit teils stark zwischen den Tochtergesellschaften, weswegen bisher von Seiten der S IMMO nicht durchgehend länderübergrei-

fende einheitliche Standards und Prozesse mit Bezug auf Personalthemen implementiert wurden. Die S IMMO legt Wert auf kurze Wege und einen möglichst direkten Austausch zwischen Mitarbeiter:innen und ihren Führungskräften.

Die Mitarbeiter:innen der S IMMO repräsentieren das umfassende Know-how der Gesellschaft und tragen in wesentlichem Maße zum Erfolg des Unternehmens bei. Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, exklusive Vorstand, ruhendem Personal und Praktikant:innen – 100 Personen (2022: 136). Inklusive der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb und exklusive Vorstand, ruhendem Personal und Praktikant:innen beläuft sich die Anzahl der Mitarbeiter:innen im Jahresdurchschnitt auf 611 Personen (2022: 583).

Diversität, Chancengleichheit und Inklusion

Vielfalt, Chancengleichheit und Integration sind entscheidende Wettbewerbsvorteile und grundlegendes Selbstverständnis der S IMMO. Als international tätige Gruppe beschäftigt sie Menschen aus unterschiedlichen Ländern. Eine Vielfalt an Sprachen und Kulturen sieht die Gruppe als besonders wertvolle Ressource. Menschen mit unterschiedlichem Hintergrund und unterschiedlichen Perspektiven fördern Kreativität und Innovation und tragen dazu bei, Belästigung, Diskriminierung und Vorurteile zu reduzieren und den sozialen Zusammenhalt zu fördern.

Ein Mangel an Diversität kann negative Auswirkungen auf das Unternehmen und seine Geschäftsbeziehungen haben. Das Fehlen von Mitarbeiter:innen mit verschiedenen kulturellen Hintergründen oder Sprachkenntnissen kann beispielsweise die Zusammenarbeit mit Geschäftspartner:innen in anderen Ländern erschweren. Darüber hinaus können Unternehmen ohne ausreichende Diversität anfälliger für Diskriminierung sein und sich Mitarbeiter:innen unterschiedlicher Gruppen nicht geschätzt oder im schlimmsten Fall nicht wohl oder sicher fühlen.

Die S IMMO verpflichtet sich in ihrem Verhaltenskodex zu einem diskriminierungsfreien Arbeitsumfeld, das von gegenseitigem Vertrauen geprägt ist und in dem jede:r mit Würde und Respekt behandelt und geschätzt wird. Alle Menschen sind gleich und genießen daher gleiche Rechte und gleichen Schutz. Jegliche Diskriminierung auf Grundlage von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder sonstiger Weltanschauung, geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder sonstigem Stand ist bei der S IMMO verboten. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund bekennt sich die S IMMO zur Achtung, zum Schutz und zur Förderung der internationalen Menschenrechte. Details dazu finden Sie ab Seite 161.

Die Mitarbeiter:innen wurden im vierten Quartal 2023 im Rahmen einer jährlichen Schulung auf die Inhalte des geltenden Verhaltenskodex hingewiesen und unter anderem darauf aufmerksam gemacht, dass Diskriminierungsvorfälle an definierte

Anlaufstellen im Unternehmen oder anonym über das etablierte digitale Whistleblower-System gemeldet werden können.

2023 wurden keine Diskriminierungsvorfälle auf Grund von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder sonstiger Weltanschauung, geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder sonstigem Stand gemäß den Definitionen der den Verhaltenskodex zu Grunde liegenden internationalen Rahmenwerke gemeldet (2022: 0).

In Österreich und Deutschland haben Mitarbeiter:innen die Möglichkeit, außer „männlich“ und „weiblich“ auch andere Geschlechter im Rahmen der Personalverwaltung anzugeben. Im Berichtsjahr haben keine Mitarbeiter:innen davon Gebrauch gemacht, weshalb bei der Darstellung der Mitarbeiterdaten nur die Kategorien „männlich“ und „weiblich“ angegeben werden. In Kroatien besteht aktuell keine rechtliche Grundlage, Geschlechtsoptionen, die weder dem weiblichen noch dem männlichen Geschlecht zugeordnet sind, anzugeben.

Frauenanteil

Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern, und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen. Zum 31.12.2023 lag der Anteil der Mitarbeiterinnen in der gesamten Belegschaft bei 50,0 % (2022: 53,8 %). Der Frauenanteil betrug über alle Führungskräfte hinweg 34,8 %, womit das gruppenweite Ziel eines Frauenanteils von 33,0 % bei Führungskräften erreicht wurde. Aufgeschlüsselt nach Mitarbeiterkategorien waren 50,0 % der Mitarbeiter:innen im Top-Management und 31,6 % der Mitarbeiter:innen im mittleren Management und im Management auf Einstiegsebene weiblich.

Die S IMMO hat die Definition ihrer Mitarbeiterkategorien mit der CPI und der Immofinanz harmonisiert, was zu einer detaillierteren Darstellung der Geschlechterverteilung beiträgt. Diese erfolgt nun in folgenden Kategorien:

- Top-Management: Nicht-Vorstandsmitglieder auf C-Level, Ländermanager:innen
- Mittleres Management: Abteilungsleiter:innen
- Management auf Einstiegsebene: Teamleiter:innen, Stabsstellenleiter:innen
- Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion: Alle anderen Mitarbeiter:innen

Die gezielte Ansprache bestehender Mitarbeiterinnen bei offenen Stellen und die Unterstützung beim Wechsel in die Führungsrolle durch individuelle Weiterbildung sollen weiterhin unterstützt werden. Im Berichtsjahr konnten am Standort Wien drei freigewordene Führungspositionen durch bestehende Mitarbeiterinnen besetzt werden, die zuvor keine Führungsverantwortung hatten. Die S IMMO setzt sich das interne Ziel eines

50%igen Frauenanteils in Führungspositionen und der gesamten Belegschaft.

Vereinbarkeit von Beruf und Familie

Die S IMMO ist davon überzeugt, dass ein ausgeglichenes Verhältnis von Berufsleben und Freizeit ein wesentlicher Schlüssel für höhere Motivation, stärkeres Engagement und bessere Leistung ihrer Mitarbeiter:innen ist. Darüber hinaus leistet die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben einen wesentlichen Beitrag zur Chancengleichheit im Unternehmen. So ist die S IMMO bemüht, allen ihren Mitarbeiter:innen flexible Arbeitszeiten, Homeoffice sowie die Möglichkeit für individuelle Arbeits- bzw. Teilzeitmodelle, auch im Zusammenhang mit Ausbildungen, zu bieten. Am Standort Wien haben Mitarbeiter:innen mit All-In-Verträgen seit April 2023 die Möglichkeit, geleistete Überstunden im Rahmen eines Gleitzeitkontos abzubauen. Somit können arbeitsintensivere Phasen mit Freizeit kompensiert werden und die Mitarbeiter:innen gewinnen an Flexibilität – ein wichtiger Schritt hin zu einer gesunden Work-Life-Balance. Des Weiteren werden Väterkarenz oder Sabbaticals ebenso unterstützt wie verschiedene Modelle zum vereinfachten Wiedereinstieg nach einer Karenz. Diese Optionen werden von den S IMMO Mitarbeiter:innen positiv wahr- und sehr gut angenommen.

Zum 31.12.2023 waren 20,0 % der Mitarbeiter:innen in Teilzeit beschäftigt (2022: 18,5 %), davon 65,0 % Frauen (2022: 75,0 %. Korrektur der Angabe aus dem Jahr 2022). Zum Jahresende 2023 hatten 100 Mitarbeiter:innen Anspruch auf Elternzeit, davon 50 Frauen und 50 Männer (2022: 127, davon 67 Frauen und 60 Männer). 3 Mitarbeiter:innen befanden sich zum Stichtag 31.12.2023 in Karenz, allesamt Frauen (2022: 5 Frauen). Im Berichtsjahr 2023 endete die Elternzeit für 6 Mitarbeiter:innen (5 Frauen und 1 Mann), Alle 6 Personen sind nach Beendigung der Elternzeit wieder an den Arbeitsplatz zurückgekehrt (2022: 1 Mann), allerdings waren 3 Mitarbeiterinnen zu diesem Zeitpunkt aus Gründen der Organisationsoptimierung bereits in die Immofinanz überführt worden. Die Rückkehrquote beträgt somit 100 %, bzw. 50 % bei einer Betrachtungsweise, die auf die S IMMO AG beschränkt ist (Zwei Frauen und ein Mann).

Für die S IMMO ist es besonders wichtig, auch die Familien ihrer Teammitglieder bei verschiedenen Events miteinzubeziehen. Kinder freuen sich, wenn sie die Arbeitsplätze ihrer Eltern kennenlernen, Ehepartner:innen sowie Familienangehörige gewinnen Verständnis für das Unternehmensmodell und der Austausch der Familien untereinander stärkt den Teamgeist und fördert die Identifikation mit dem Unternehmen. Um das Miteinander kontinuierlich zu fördern, gibt es diverse Veranstaltungen. In Österreich sind das beispielsweise ein jährliches Sommerfest, zu dem manchmal auch die Familien eingeladen werden, eine Weihnachtsfeier, Teamausflüge oder die gemeinsame Teilnahme an Events wie dem Business Run in Wien.

Arbeitsstandards und Arbeitnehmerschutz

Gesunde Mitarbeiter:innen sind die Grundlage eines erfolgreichen Unternehmens. Aus diesem Grund sind der Erhalt und die Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter:innen für die S IMMO ein wichtiges Anliegen. Die S IMMO verpflichtet sich, all ihren Mitarbeiter:innen ein sicheres und gesundes Arbeitsumfeld zu bieten und zum Schutz von Mitarbeiter:innen, Mieter:innen sowie Besucher:innen Maßnahmen der Unfallprävention zu setzen.

Arbeitnehmerrechte

Das Unternehmen beschäftigt seine Mitarbeiter:innen ausschließlich in Ländern der Europäischen Union und verpflichtet sich, allen seinen Mitarbeiter:innen faire und existenzsichernde Gehälter bzw. Löhne zu zahlen und die Ergebnisse von Tarifverhandlungen vollständig zu respektieren. Faire Arbeitsbedingungen und Sozialleistungen auf Basis geltender rechtlicher Ansprüche (wie zum Beispiel Teilzeitarbeit, Mutterschutz, regelmäßiger bezahlter Urlaub, krankheitsbedingte Abwesenheit und bezahlte Elternzeit) sind für das Unternehmen selbstverständlich.

Am Standort Wien gibt es einen Betriebsrat, der unternehmensintern die Interessen der Arbeitnehmer:innen gegenüber dem Vorstand vertritt und für Mitarbeiter:innen eine wichtige Anlaufstelle für arbeitsrechtliche Fragen darstellt. Der Betriebsrat besteht aus drei Mitgliedern (zwei Frauen und ein Mann). Der Betriebsrat ist unter anderem dazu befugt, Betriebsvereinbarungen abzuschließen, und wird bei Kündigungen und Entlassungen eingebunden. Im Jahr 2023 wurden im Rahmen einer gemeinsam mit der Immofinanz vereinbarten Optimierung der Organisationsstruktur Mitarbeiter:innen der Finanzierungsabteilung vollständig in die Immofinanz überführt. Neben Personal- und Rechtsabteilung war auch der Betriebsrat in den Prozess eingebunden, um potenzielle negative Auswirkungen auf die Mitarbeiter:innen frühzeitig zu thematisieren und einen reibungslosen Übergang zu ermöglichen.

Der Vorstand pflegt eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat in Wien und führt einen konstruktiven und kooperativen Dialog, um einen fairen Interessenausgleich sicherzustellen. Ein professioneller Umgang mit den Arbeitnehmervertreter:innen, der keine Bevorzugung oder Benachteiligung zulässt, ist selbstverständlicher Teil der Unternehmenskultur. Darüber hinaus waren im Berichtsjahr zwei Mitglieder (eine Frau und ein Mann) in den Aufsichtsrat sowie ein Mitglied jeweils in den ESG- und Prüfungsausschuss entsandt worden, wodurch Arbeitnehmerinteressen auch in diesen Gremien verstärkt vertreten worden sind.

Gesundheit und Sicherheit

In Bezug auf die Mitarbeitergesundheit und Arbeitssicherheit setzt die S IMMO vor allem auf Präventionsmaßnahmen und stellt ihren Mitarbeiter:innen im Rahmen der betrieblichen Gesundheitsvorsorge unterschiedliche Vorsorgeangebote zur Verfügung. Am Standort Wien werden beispielsweise eine jährliche Gesundenuntersuchung, ein Melanom-Screening und saisonale Impfaktionen angeboten. Hierzu erkundigt sich die S IMMO stets nach aktuellen und neuen Möglichkeiten, die im Rahmen der betrieblichen Vorsorge umsetzbar sind.

Um die Arbeitssicherheit zu gewährleisten, stellt die S IMMO die Umsetzung der lokalen Arbeitnehmerschutzgesetze sicher. Diese umfassen insbesondere Maßnahmen im Bereich der Ersten Hilfe und des Brandschutzes. Am Standort Wien gibt es eine Sicherheitsvertrauensperson sowie mehrere Ersthelfer:innen.

Die Standorte aller S IMMO Tochterunternehmen sind barrierearm, zudem wird bei allen Neubauten auf Barrierefreiheit geachtet. Insgesamt waren zum 31.12.2023 6 Personen (2022: 5) mit nicht nur vorübergehender körperlicher, geistiger oder psychischer Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen angestellt. Das entspricht 6,0 % der Belegschaft (2022: 3,8 %).

Das Unternehmen schätzt das Unfall- und Verletzungsrisiko für die Mitarbeiter:innen der S IMMO auf Grund ihrer primären Tätigkeiten in Büros als vergleichsweise gering ein. Die Erhaltung und Förderung der Gesundheit sowie die Vermeidung von Arbeitsunfällen und berufsbezogenen Erkrankungen ist ein klares Ziel des Unternehmens. Die Gesellschaft sieht in Krankenstandstagen jedoch nur eine bedingt geeignete Kennzahl, um das Wohl und die Gesundheit der Mitarbeiter:innen zu beurteilen. Sie hält ihre Mitarbeiter:innen dazu an, Krankheiten und Verletzungen auszukurieren und dementsprechend erst nach vollständiger Genesung wieder an den Arbeitsplatz zurückzukehren. Darüber hinaus ist es dem Unternehmen ein Anliegen, dass Mitarbeiter:innen eine ausgewogene Balance zwischen Berufs- und Privatleben halten können – nicht zuletzt, um etwaige psychische Belastungen ausgleichen zu können. In diesem Zusammenhang wurde allen Mitarbeiter:innen im vierten Quartal 2023 ein Online-Seminar zur Burnout-Prävention angeboten.

Die S IMMO hat im Berichtsjahr kumulierte Krankenstandsdaten für alle Standorte erhoben. Im Durchschnitt waren die Mitarbeiter:innen an allen Standorten 9,6 Tage (gezählt ab dem ersten Tag) im Krankenstand (2022: 9,8). Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2023 5 Mitarbeiter:innen im Langzeitkrankenstand (2022: 3). Die Definition eines Langzeitkrankenstands ist länderspezifisch. Als Langzeitkrankenstand zählt das Unternehmen einen Krankenstand ab jenem Tag, ab dem nicht mehr das Unternehmen, sondern der Staat für die Lohnfortzahlung aufkommt. Bei der Berechnung der durchschnittlichen Krankenstandstage wurden Langzeitkrankenstände bis zu diesem

Zeitpunkt berücksichtigt, um die Aussagekraft dieser Kennzahl nicht zu verfälschen.

Die S IMMO verzeichnete im Jahr 2023 keine arbeitsbedingten Verletzungen (2022: 0). Im Jahr 2023 gab es eine arbeitsbedingte Erkrankung (2022: 0), keine Arbeitsunfälle (2022: 2 – Korrektur der Angabe aus dem Jahr 2022) und es kam zu keinen Todesfällen (2022: 0).

Neben der Sicherheit der eigenen Mitarbeiter:innen ist der S IMMO auch die Sicherheit auf ihren Baustellen ein großes Anliegen. Die von der S IMMO beauftragten Dienstleister:innen und Partnerunternehmen sorgen unter Berücksichtigung lokaler gesetzlicher Bestimmungen für den Schutz aller am Bau beteiligten Personen. Deshalb setzt die S IMMO bei der Auswahl der Partnerfirmen auf hohe Qualitätsstandards und Unternehmen, die ihrerseits unter anderem großen Wert auf Arbeitssicherheit und Arbeitnehmerschutz legen. So arbeitet die S IMMO beispielsweise in Deutschland mit Partnerfirmen zusammen, die im Bereich Energie-, Umwelt- und Qualitätsmanagement ISO-zertifiziert sind. Keine von der S IMMO beschäftigten Personen sind vorrangig auf Baustellen tätig. Bei der Auswahl der Dienstleister:innen wird die S IMMO auch in Zukunft mit höchster Sorgfalt und Fokus auf maximale Sicherheitsstandards vorgehen.

Sowohl das Management als auch das Team der S IMMO sind mit den gesetzten Maßnahmen in Bezug auf Gesundheit und Arbeitssicherheit sehr zufrieden und werden die bestehenden Maßnahmen daher im Einklang mit der ESG-Strategie fortführen.

Vergütung, Weiterbildung und Mitarbeiterbindung

Viele S IMMO Mitarbeiter:innen verfügen über qualitativ hochwertige Ausbildungen und jahrelange Berufserfahrung. Das spiegelt sich auch in den Statistiken zu den Altersgruppen und in der Dienstzugehörigkeit wider. Das Unternehmen kann somit auf ein großes Know-how zurückgreifen. Das Gewinnen und Halten qualifizierter und motivierter Mitarbeiter:innen ist ein wesentlicher Beitrag zum Unternehmenserfolg. Ein Abgang solcher Mitarbeiter:innen hat negative Folgen für das Unternehmen. Neben Verlust von Know-how kann ein Abgang negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben, wenn sich dadurch beispielsweise Projekte verzögern. Darüber hinaus binden die Nachbesetzung und die Einarbeitung neuer Mitarbeiter:innen Ressourcen.

Vor diesem Hintergrund setzt die S IMMO aktiv Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung. Eine Grundvoraussetzung ist die angemessene Entlohnung aller Mitarbeiter:innen. Außerdem werden selbstverständlich in allen Ländern, in denen die S IMMO Mitarbeiter:innen beschäftigt, sämtliche rechtliche Vorschriften und Auflagen gewissenhaft erfüllt. Um bestmöglich auf individuelle Bedürfnisse, aber auch auf lokale Gesetzgebungen eingehen

zu können, wird das Personalmanagement in den jeweiligen Töchtern vor Ort umgesetzt.

Vergütung

Die S IMMO legt großen Wert auf eine faire, branchenübliche und wettbewerbsfähige Vergütung ihrer Mitarbeiter:innen, um unternehmensinternes Know-how langfristig zu halten, aber auch um von potenziellen Bewerber:innen als attraktive Arbeitgeberin wahrgenommen zu werden. Bei den Gehältern wird auf eine strikte Gleichbehandlung der Geschlechter geachtet. Allen Mitarbeiter:innen wird eine faire Grundvergütung geboten.

Die Vergütung erfolgt dabei abhängig von der Position und der beruflichen Erfahrung und setzt sich aus dem Grundgehalt sowie häufig auch aus positionsabhängigen variablen Vergütungsbestandteilen zusammen. Anlassbezogen kommt es zu Sonderzahlungen wie beispielsweise Erfolgs-, Projekt- oder in den letzten beiden Jahren Teuerungsprämien. Die Parameter für die variablen Vergütungsbestandteile werden im Zuge jährlicher Mitarbeitergespräche festgelegt. Die Zielerreichung ist Voraussetzung für die Jahresprämie. Um eine jahresübergreifende Vergleichbarkeit sicherzustellen, werden in den Tabellen am Ende des Kapitels nur die Grundgehälter und variablen Vergütungsbestandteile inkludiert, Sonderzahlungen werden genauso wenig berücksichtigt wie etwaige Sonderzahlungen im Falle eines Austritts (zum Beispiel Resturlaub).

Im Folgenden wird auf die Vergütung der Mitarbeiter:innen in Österreich und Deutschland eingegangen. Für Kroatien erfolgt keine Offenlegung der Informationen, da auf Grund der geringen Mitarbeiteranzahl Rückschlüsse auf Einzelpersonen möglich wären. Mitarbeiter:innen der S IMMO AG, die im Laufe des Geschäftsjahres 2023 konzernintern zu der CPI oder der Immofinanz gewechselt sind, sind in der jeweiligen Berichtslegung dieser Gesellschaften inkludiert.

Für das Berichtsjahr 2023 wurde erstmalig der sogenannte Gender Pay Gap gruppenweit erhoben. Dieser bildet das Verhältnis der durchschnittlichen Gesamtvergütung weiblicher Mitarbeiterinnen zu männlichen Mitarbeitern ab. Der Gender Pay Gap beläuft sich auf 1,42. Im mittleren Management liegt er bei 1,17 und unter Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion bei 1,24. Auf Grund der geringen Mitarbeiteranzahl werden keine Informationen zu Mitarbeiter:innen im Top-Management und im Management auf Einstiegsebene ausgewiesen.

Die Analyse des Gender Pay Gaps zeigt, dass vorhandene Einkommensunterschiede zwischen Männern und Frauen teilweise von strukturellen Faktoren beeinflusst werden. So stehen beispielsweise am Standort Wien häufiger jüngere Frauen in Einstiegspositionen älteren Männern mit längerer Dienstzugehörigkeit gegenüber. Die S IMMO wird den Gender Pay Gap zukünftig jährlich analysieren und arbeitet an der schrittweisen Reduktion des Verdienstunterschieds.

Um die Mitarbeiter:innen angesichts der gestiegenen Inflation im Berichtsjahr zu unterstützen, wurden die Grundgehälter der Mitarbeiter:innen an die Inflation angepasst.

Aus- und Weiterbildung

Die S IMMO hat die Weiterbildung ihrer Mitarbeiter:innen als wesentliches Thema identifiziert und unterstützt diese bei Aus- und Weiterbildungen. Fehlende Weiterbildungsmaßnahmen oder eine nicht ausreichende Unterstützung derselben kann negative Auswirkungen auf die Mitarbeiterzufriedenheit und in Folge auf die Produktivität und die Fluktuation haben oder auch dazu führen, dass Mitarbeiter:innen nicht über die erforderlichen Fähigkeiten und Kenntnisse verfügen, um sich neuen Herausforderungen in ihren Fachbereichen zu stellen. Im Zuge der ESG-Strategie setzt sich das Unternehmen zum Ziel, dass alle Mitarbeiter:innen jährlich mindestens acht Weiterbildungsstunden absolvieren. Im Jahr 2023 nahmen die Mitarbeiter:innen Aus- und Weiterbildungen im Umfang von durchschnittlich 10,1 Stunden in Anspruch.

Vor diesem Hintergrund liegt der Fokus vor allem auf der Erweiterung von branchenspezifischem Know-how, beispielsweise durch Seminare aus den Bereichen Immobilienmanagement oder ESG. Das Unternehmen unterstützt aber auch die Inanspruchnahme von Coachings und Sprachkursen. Die vereinbarten Weiterbildungen werden über externe Institutionen und Dienstleister:innen erbracht. In diesem Zusammenhang wurden 2023 interne Weiterbildungsmaßnahmen ausgedehnt, mit dem Ziel, das intern vorhandene Know-how verstärkt zu nutzen und die digitalen Kompetenzen der Mitarbeiter:innen zu stärken. Die im Vorjahr eingeführte digitale Lernplattform wurde insbesondere um verpflichtende Schulungen in den Bereichen Compliance und IT erweitert.

Im Berichtsjahr wurden in der Hausverwaltungsfirma Maior Domus in Deutschland im Jahresdurchschnitt 3 Lehrlinge ausgebildet (2022: 3). Den Lehrlingen wird der Besuch einer privaten Berufsschule ermöglicht, um sie durch eine anspruchsvolle Ausbildung bestmöglich auf das Berufsleben vorzubereiten. Sie durchlaufen im Rahmen ihrer dreijährigen Ausbildung alle Abteilungen der Hausverwaltung und verantworten ab dem zweiten Lehrjahr auch eigenständig die Betreuung von Objekten, wobei sie von sogenannten Pat:innen unterstützt werden. Die Lehrlingsausbildung ist wesentlicher Bestandteil der Personalpolitik der Maior Domus und eine wertvolle Investition in die Zukunft.

Mitarbeiterbindung

Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden des Teams ist wesentliches Kapital der S IMMO und wird auch in Zukunft mit größter Sorgfalt sichergestellt werden. Die persönlichen Stärken und Potenziale aller Beschäftigten bestmöglich zu nutzen, liegt nicht nur im eigenen Interesse des Unternehmens, sondern stärkt nachhaltig Motivation und Identifikation aller Mitarbeiter:innen. Die S IMMO ist bestrebt, eine attraktive Arbeitgeberin zu bleiben

und auch weiterhin den Bedürfnissen der Mitarbeiter:innen gerecht zu werden. Die S IMMO pflegt unternehmensweit eine Offene-Tür-Politik und ist stets bemüht, alle möglichen Konflikte rasch und unbürokratisch mit einem für alle Seiten zufriedenstellenden Ergebnis zu lösen.

Neben der laufenden Kommunikation zwischen Mitarbeiter:innen und Führungskräften geben insbesondere die jährlichen Mitarbeitergespräche die Möglichkeit, die Anliegen und Bedürfnisse der Mitarbeiter:innen zu thematisieren. Ziele der Gespräche sind neben Zielvereinbarungen unter anderem die Möglichkeit des gegenseitigen Feedback-Gebens, die Verbesserung der Qualität der Zusammenarbeit, die effiziente und zielgerichtete Förderung der Mitarbeiter:innen für die derzeitige und zukünftige Aufgabenerfüllung sowie die Verbesserung der Unternehmenskultur und des Kommunikationsklimas. Im Berichtsjahr wurde mit 71,0 % der Mitarbeiter:innen ein Mitarbeitergespräch geführt (2022: 86,9 %). Nach Geschlechtern betrachtet haben 72,0 % der weiblichen Mitarbeiter:innen und 70,0 % der männlichen Mitarbeiter ein solches Gespräch geführt (2022: 81,4 % der Frauen und 93,3 % der Männer). Nach Mitarbeiterkategorie betrachtet haben 50,0 % der Mitarbeiter:innen im Top-Management (2022: 50,0 %), 52,6 % der Mitarbeiter:innen im mittleren Management und im Management auf Einstiegsebene (2022: 100 %) sowie 76,6 % der Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion (2022: 87,1 %) eine Beurteilung ihrer Leistungen erhalten. Die Anzahl der Gespräche ist infolge der gestiegenen Mitarbeiterfluktuation, auf die im Folgenden näher eingegangen wird, gesunken.

Im Berichtsjahr 2023 verließen 51 Mitarbeiter:innen die S IMMO bzw. ihre Tochtergesellschaften (2022: 19). Darunter fallen alle Mitarbeiter:innen der S IMMO Hungary und der S IMMO Romania (insgesamt 16 Mitarbeiter:innen), die allerdings im Rahmen eines umfangreichen Synergieprozesses nahezu vollständig von den jeweiligen lokalen CPI Tochtergesellschaften übernommen wurden. Darüber hinaus wurde am Standort Wien gemeinsam mit der Immofinanz eine Optimierung der Organisationsstruktur vereinbart, im Zuge derer die Mitarbeiter:innen der Finanzierungsabteilung vollständig in die Immofinanz überführt wurden. Somit sind all diese Personen zwar nicht mehr bei der S IMMO, aber weiterhin innerhalb der CPI Gruppe beschäftigt. Exklusive der Übertritte innerhalb der Gruppe beläuft sich die Fluktuation auf 31,0 %. Über alle Standorte gerechnet verzeichnet das Unternehmen eine stabile Dienstzugehörigkeit von durchschnittlich 8,0 Jahren (2022: 7,1 Jahre).

Mieter:innen

Für die S IMMO als Immobiliengesellschaft spielen Mieter:innen eine zentrale Rolle. Immobilien werden für Menschen gestaltet und sollen ihnen Lebens- und Arbeitsraum bieten. Die S IMMO begegnet ihren Mieter:innen auf Augenhöhe und ist stets um einen respektvollen Dialog und die Erfüllung von Mieterbedürfnissen bemüht. Ein positives Verhältnis zwischen der S IMMO

und ihren Mieter:innen ist unerlässlich für den geschäftlichen Erfolg und die Reputation des Unternehmens.

Mieterkommunikation

Ein gutes, offenes und ehrliches Verhältnis zu ihren Mieter:innen ist der S IMMO seit jeher ein großes Anliegen. Gerade zu Beginn der COVID-19-Pandemie gab es viele offene Fragen, und der laufende Austausch mit den Mieter:innen war entscheidend, um gemeinsam rasche und individuell geeignete Lösungen zu finden. Auch den aktuellen Herausforderungen im Zusammenhang mit steigender Inflation und Zinsniveau begegnet die S IMMO mit einem laufenden, konstruktiven Austausch mit allen Mieter:innen. Unter Berücksichtigung der jeweils nationalen Gesetzeslage gilt für die S IMMO stets der kooperative Ansatz – nur so kann am Ende ein für beide Seiten tragbares Ergebnis erzielt werden. In diesem Zusammenhang profitiert die Gesellschaft davon, im Großteil ihrer Märkte von Teams vor Ort oder anderenfalls von kompetenten und oft langjährigen Dienstleister:innen vertreten zu werden, die nicht nur mit den lokalen Begebenheiten bestens vertraut sind, sondern in ihrer täglichen Arbeit auch ein vertrauensvolles und partnerschaftliches Verhältnis zu allen Stakeholder:innen aufbauen können.

Im Zusammenhang mit ihrer ESG-Strategie und den darin verankerten Zielen arbeitet die S IMMO an der Einführung von gruppenweit einheitlichen Green-Lease-Verträgen bei neuen gewerblichen Mietverträgen und Verlängerungen. Dabei handelt es sich um Mietverträge, die Eigentümerin und Mieter:innen zu einer gemeinsamen, möglichst ressourcenschonenden Bewirtschaftung und Nutzung der Objekte veranlassen soll. Darin enthalten sind beispielsweise Regelungen zum sparsamen Umgang mit Energie, Wasser und Abfall sowie einem dahingehenden Datenaustausch. Zum aktuellen Zeitpunkt ist der Abschluss dieser Art von Mietverträgen für die Mieter:innen der S IMMO eine freiwillige Option. Mit Ende 2023 wurden bereits in ersten Objekten in Budapest und Wien solche Green-Lease-Verträge abgeschlossen, der Abdeckungsgrad über das gesamte Portfolio soll über die kommenden Jahre sukzessive gesteigert werden.

Mieterzufriedenheit

Für die S IMMO ist es wesentlich, langjährige, zufriedene Mieter:innen in ihren Immobilien zu wissen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Gesellschaft nicht nur um stetige, respektvolle Kommunikation auf Augenhöhe bedacht, sondern vor allem auch darum, ein engmaschiges Betreuungsnetz für ihre Mieter:innen zu bieten. Eine schlechte Beziehung zu den Mieter:innen kann sich potenziell negativ auf Mietvertragslaufzeiten, Leerstandsquote und Mieterlöse und somit unmittelbar auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO auswirken. Darüber hinaus besteht ein Reputationsrisiko, das zukünftige Vermietungen zusätzlich erschweren könnte.

Die lokalen Asset- und Portfoliomanagement-Teams vor Ort, die die Immobilien bestens kennen und Kontakte zu Interessent:innen und Mieter:innen pflegen, tragen wesentlich zum positiven

Verhältnis zu den Mieter:innen bei. Mit der Maior Domus verfügt die S IMMO darüber hinaus über eine eigene Hausverwaltungsgesellschaft, die sich um Mieterbelange innerhalb des deutschen Immobilienportfolios kümmert. Auch an den anderen Standorten werden die Mieter:innen und Objekte von eigenen Teams, größtenteils mit der Unterstützung von externen Expert:innen und Dienstleister:innen, betreut.

Dieser Zugang ermöglicht der S IMMO rasches und flexibles Reagieren und Agieren in sämtlichen Situationen. Das Unternehmen sieht in einem regelmäßigen Austausch und im direkten Kontakt mit seinen Mieter:innen die Basis für vertrauensvolle und langjährige Partnerschaften und einen entscheidenden Erfolgsfaktor. Die Mieterzufriedenheit lässt sich in der täglichen Arbeit und durch Kriterien wie Mietdauer, Verlängerung von bestehenden Mietverträgen und Erfolgen in der Nachvermietung gut einschätzen. Die für 2023 geplanten Mieterzufriedenheitsumfragen wurden zu Gunsten anderer Ziele und Maßnahmen vorerst verschoben und werden 2024 hinsichtlich einer Umsetzung erneut evaluiert.

Immobilienzertifizierungen

Als Immobilienunternehmen liegt einer der größten Hebel der S IMMO, um einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft und Gesellschaft zu leisten, darin, Bau, Betrieb und Modernisierung ihrer Liegenschaften so ressourcenschonend, emissionsarm und nutzerfreundlich wie möglich zu gestalten. Daher begann die Gruppe 2012 mit der schrittweisen Zertifizierung ihrer Immobilien anhand weltweit anerkannter Zertifizierungsrahmenwerke für Gebäude mit umweltbewussten und sozialen Eigenschaften – sogenannte Green Buildings. Inzwischen werden alle Eigenentwicklungsprojekte der S IMMO gemäß diesen Standards geplant und umgesetzt. Ebenso werden Ankäufe von Immobilien hinsichtlich einer Zertifizierung oder Zertifizierbarkeit evaluiert. Im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie hat sich die S IMMO zum Ziel gesetzt, den Anteil nach Access4you, BREEAM, DGNB, EDGE, Green Key, Green Star, HQE, LEED und WELL zertifizierter Gebäude weiter zu steigern, nachdem man das Vorjahresziel von 40 % bei Gewerbeimmobilien deutlich übertroffen hatte.

Zum 31.12.2023 umfasste das nach BREEAM, LEED und WELL zertifizierte Immobilienportfolio der S IMMO insgesamt 34 Objekte (2022: 23) mit einer Gesamtmietfläche von 726.414 m² (2022: 496.375 m²) an den Standorten Brunn, Budapest, Bukarest, Hradec Králové, Prag, Wien und Zagreb. Dies entspricht 49,2 % (2022: 34,8 %) der Gesamtmietfläche des gesamten Portfolios und einer Steigerung von 46,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Ebenso bedeutet dies, dass zum Stichtag insgesamt 53,8 % der Gesamtmietfläche der Gewerbeimmobilien im Bestand nach Green-Building-Standards zertifiziert waren (2022: 45,4 %). Diese weitere Steigerung konnte dadurch erzielt werden, dass viele der im Berichtsjahr angekauften Gebäude über Green-Building-Zertifizierungen verfügen und zeitgleich

nicht zertifizierte Objekte veräußert wurden. Der Anteil an zertifizierten Immobilien soll auch weiterhin durch Ankäufe, Entwicklungen und Modernisierungen gesteigert werden.

Die Erlöse der beiden von der S IMMO 2021 respektive 2022 begebenen Green Bonds, welche nach einer teilweisen Zurückzahlung infolge eines Kontrollwechselereignisses im Juni 2022 insgesamt EUR 95,5 Mio. betragen, flossen gänzlich in die (Re-)Finanzierung von Akquisitionen von Green-Building-zertifizierten Objekten und wurden zum Stichtag 31.12.2022 vollständig allokiert. Im Juli 2023 hat die S IMMO einen dritten Green Bond in Höhe von EUR 75 Mio. begeben.

Kommunikation mit Stakeholder:innen

Die S IMMO ist darauf bedacht, das Verhältnis zu ihren Stakeholder:innen zu pflegen und den persönlichen Austausch zu gewährleisten. Die ordentliche Hauptversammlung wurde im Mai 2023 als Präsenzveranstaltung umgesetzt. Darüber hinaus wurden 2023 viele Einzelgespräche mit Investor:innen – zum Teil in virtueller Form – durchgeführt, und der Vorstand und das Investor Relations-Team nahmen an einigen Roadshows teil. Die S IMMO war außerdem als Impulsgeberin bei mehreren ESG-Veranstaltungen eingeladen und konnte somit aktiv zum Diskurs zu mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche beitragen.

Kommunikation mit Stakeholder:innen

Der laufende Austausch mit den unterschiedlichen Stakeholdergruppen ist der S IMMO ein wichtiges Anliegen. Regelmäßige Kommunikation ermöglicht es, die Bedürfnisse und Anliegen, aber auch Feedback und Beschwerden der Stakeholder:innen – egal ob das Aktionär:innen, Mieter:innen, Mitarbeiter:innen oder andere Interessengruppen sind – zu kennen und sich frühzeitig daran zu orientieren. Das wirkt sich positiv auf wesentliche Kenngrößen wie zum Beispiel Aktienkurs, Fluktuation oder Vermietungsgrad aus und kann dazu beitragen, potenziell negative Auswirkungen für oder durch die S IMMO zu identifizieren.

Die S IMMO verantwortet in ihrem laufenden Geschäft mitunter auch negative Auswirkungen auf einzelne Stakeholder:innen. Während das Unternehmen darum bemüht ist, diese etwaigen Auswirkungen auf ein Minimum zu beschränken, stellt es gleichzeitig sicher, dass der Austausch mit seinen Dialoggruppen stets die Möglichkeit birgt, Beschwerden und kritische Anliegen zu deponieren. Die Vielzahl an Stakeholder:innen, die Diversität ihrer potenziellen Anliegen sowie die Tatsache, dass zumeist bereits ein direkter Kontakt zu einer Fachabteilung besteht, hat die S IMMO zu der Entscheidung veranlasst, für die Entgegennahmen von Beschwerden auf die bereits etablierten Kanäle und Kontakte zu setzen.

So können Anliegen von Stakeholder:innen persönlich, telefonisch und schriftlich bei den Mitarbeiter:innen der S IMMO ein-

gebracht werden, die diese Anliegen abhängig vom konkreten Anlassfall und Schweregrad selbst bearbeiten oder an die zuständige interne Stelle weiterleiten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Unternehmen als Ganzes zu kontaktieren, insbesondere über die öffentliche Telefonnummer sowie die E-Mail-Adresse office@simmoag.at. Die Bearbeitung erfolgt unter Einhaltung etwaig zutreffender gesetzlicher Fristen und kann in der am jeweiligen Unternehmensstandort gängigen Landessprache sowie auf Englisch erfolgen. Kritische Anliegen, die potenziell negative Auswirkungen auf die Organisation oder Stakeholder:innen haben, werden dem Vorstand gemeldet und gegebenenfalls auch an den Aufsichtsrat kommuniziert. Des Weiteren stehen bei Compliance- und anderen schwerwiegenden Vorwürfen das Compliance Management sowie das digitale und anonyme Whistleblower-System auf der Website der S IMMO allen Stakeholder:innen zur Verfügung.

Die Teams in den Märkten der Gesellschaft sind mit den lokalen Gegebenheiten vertraut und pflegen zum Teil langjährige Kontakte mit den relevanten Stakeholder:innen. Ein respektvoller Umgang und Kommunikation auf Augenhöhe mit allen Dialoggruppen sind die Basis für erfolgreiche Zusammenarbeit. In diesem Zusammenhang ist es für die S IMMO wichtig, die Bedürfnisse aller Beteiligten zu kennen, ihre Meinung ernst zu nehmen und – im Anlassfall – auch auf Beschwerden umgehend und umfassend zu reagieren.

Die Kommunikation mit den einzelnen Stakeholdergruppen erfolgt durch die entsprechenden Fachabteilungen bzw. durch die lokalen Teams. Im Zuge einer 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wurden untenstehende Stakeholdergruppen identifiziert, deren Einfluss auf das und Interesse am Unternehmen besonders groß ist. Die Details zum Prozess der Identifizierung der relevanten Stakeholder sind ab Seite 113 ausführlich erläutert.

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

Eine konstruktive und auf Transparenz basierende Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist wesentlich für eine stringente Unternehmensstrategie. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzungen ausführlich zu allen relevanten Geschäftsbereichen. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat auch kurzfristig und, soweit es möglich ist, unmittelbar über alle Entwicklungen in Kenntnis gesetzt, die entscheidend für die Unternehmensführung sind.

Die Mitarbeiter:innen werden über bereits etablierte Kanäle über laufende Entwicklungen informiert. In konkreten Anlassfällen wendete sich der Vorstand zeitnah an das Team, um zu informieren und die jeweils aktuelle Situation einzuordnen. Darüber hinaus besteht stets das Angebot eines persönlichen Gesprächs mit den Vorstandsmitgliedern. Der Betriebsrat hat als Interessensvertretung der Mitarbeiter:innen am Standort Wien die Möglichkeit, Mitarbeiteranliegen gegenüber dem Vorstand, aber auch dem Aufsichtsrat zu vertreten.

Um die höchstmögliche Mieterzufriedenheit sicherzustellen, steht die S IMMO in laufendem Austausch mit ihren Mieter:innen und Makler:innen und bietet durch ihre lokalen Teams kompetente Ansprechpartner:innen vor Ort. Diese bemühen sich um Lösungen, die individuell auf die Bedürfnisse der Mieter:innen abgestimmt sind. Durch den engen Kontakt und den regelmäßigen Austausch werden die Erwartungen an das Unternehmen sowie die Mieterzufriedenheit gesichert bzw. laufend verbessert. Mehr dazu im Abschnitt Mieterzufriedenheit.

Kernaktionär:innen, institutionelle Anleger:innen und Kleinanleger:innen ist das Unternehmen gleichermaßen verpflichtet. Die S IMMO pflegt den direkten Dialog zum Kapitalmarkt im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung, Investorenkonferenzen und persönlicher Gespräche. Genauso gehört der regelmäßige Austausch mit Dienstleister:innen, kreditgebenden Banken, Analysehäusern, Makler:innen etc. zum täglichen Geschäft. Die S IMMO legt in allen ihren Geschäftsbeziehungen großen Wert auf Transparenz und Kommunikation auf Augenhöhe.

Kooperationen und Mitgliedschaften

Die S IMMO nutzt Kooperationen und Mitgliedschaften, um ihrer gesellschaftlichen Verantwortung im Bereich Nachhaltigkeit auf Branchen- und Wirtschaftsebene gerecht zu werden und den Austausch zwischen Unternehmen und Organisationen zu fördern. Als langjähriges Mitglied des Austrian Business Council for Sustainable Development (respACT), der European Public Real Estate Association (EPRA) und der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) setzt sich die Gesellschaft für einen aktiven Wissenstransfer für mehr Nachhaltigkeit ein. Diese Kooperationen werden auch im Jahr 2024 fortgeführt. Außerdem sprachen der Vorstand sowie die Abteilung ESG & Sustainability als Impulsgeber bei mehreren ESG-Veranstaltungen über die Erfahrungen der S IMMO im Umgang mit Nachhaltigkeits Herausforderungen und trugen somit zum Informationsaustausch innerhalb der Branche und darüber hinaus bei.

Gesellschaftliches und lokales Engagement

Die S IMMO verfolgt ihr Anliegen, über das Kerngeschäft hinaus Verantwortung zu übernehmen, indem sie in den Ländern, in denen sie tätig ist, karitative Projekte unterstützt. Dabei setzt die S IMMO auf langfristige Partnerschaften, um möglichst nachhaltig zur Entwicklung und Veränderung beizutragen. So wurde

2023 nicht nur die langjährige Partnerschaft mit der Caritas Socialis, insbesondere durch die Unterstützung des Hospizes, fortgeführt. Auch verschiedene Projekte der Caritas in Österreich, Ungarn, Rumänien und Bulgarien, die es sich unter dem Leitgedanken „Obdach geben“ zur Aufgabe machen, jungen Menschen eine Zukunftsperspektive und Menschen in Not ein Zuhause zu geben, wurden wieder unterstützt.

Weiters wird in Ungarn das Gemeindezentrum „Unser Haus“ unterstützt, das sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche der Roma-Minderheit betreut, die gehäuft von Armut und Arbeitslosigkeit betroffen sind. Auch ein Familienkinderheim in Stremț (Rumänien), vier Hoffnungshäuser in Alba Iulia (Rumänien) für Kinder und Jugendliche sowie eine Einrichtung im bulgarischen Dorf Pokrovan, das seit Langem von starker Abwanderung betroffen ist, wodurch viele Einwohner:innen in Einsamkeit und auch Armut leben, werden unterstützt.

Im Rahmen ihrer traditionellen Weihnachtsaktion unterstützte die S IMMO im Jahr 2023 neunerimmo, ein gemeinnütziges Tochterunternehmen der Wiener Sozialorganisation neunerhaus, das es obdachlosen und armutsgefährdeten Menschen durch Vermitt-

lung leistbaren Wohnraums und Beratung ermöglicht, ein selbstbestimmtes und menschenwürdiges Leben zu führen.

Auch 2023 war die S IMMO im Kunstbereich aktiv, indem sie dem Wiener Kunstsupermarkt, der sich auch dieses Mal großer Beliebtheit erfreute, zum 17. Mal Räumlichkeiten in der Mariahilfer Straße 103 zur Verfügung stellte. Von Oktober 2023 bis März 2024 wurden erneut zahlreiche Originale und Unikate sowohl junger unbekannter als auch international renommierter Künstler:innen ausgestellt und zu moderaten Preisen verkauft. Der Kunstsupermarkt bietet im Vergleich zum traditionellen Kunsthandel eine Alternative des niederschweligen Zugangs für alle Interessierten. Darüber hinaus wurde auch das Dom Museum Wien unterstützt.

Ebenso unterstützte die S IMMO erneut die Internationale Sommerakademie der mdw – Universität für Musik und darstellende Kunst Wien – durch die Bereitstellung der Wiener Klassik Preise sowie die Green.Building.Solutions Summer University des OeAD, die sich mit dem Thema nachhaltigeres Bauen auseinandersetzt, mit einem Stipendium.

Soziale Kennzahlen

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Geschlecht¹

	2023	2022	Veränderung in %
Gesamtzahl der Beschäftigten	100	130	-23,1
davon weiblich	50	70	-28,6
davon männlich	50	60	-16,7
davon andere	0	0	0,0
davon keine Angabe	0	0	0,0

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

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Land¹

	2023	2022	Veränderung in %
Gesamtzahl der Beschäftigten	100	130	-23,1
davon Österreich	39	46	-15,2
davon Deutschland	60	66	-9,1
davon Kroatien	1	2	-50,0
davon weitere Länder	0	16	-100,0

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

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

	2023			2022			Veränderung gesamt in %
	Gesamt	Weiblich	Männlich	Gesamt	Weiblich	Männlich	
Gesamtzahl der Beschäftigten	100	50	50	130	70	60	-23,1
Aufschlüsselung nach Vertragsart							
davon permanent	95	48	47	129	69	60	-26,4
davon temporär	5	2	3	1	1	0	400,0
Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart							
davon nicht garantierte Stunden	0	0	0	0	0	0	0,0
davon Vollzeit	80	37	43	106	52	54	-24,5
davon Teilzeit ³	20	13	7	24	18	6	-16,7

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

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

³ Die Geschlechterverteilung unter Teilzeitmitarbeiter:innen im Jahr 2022 wurde infolge eines internen Berechnungsfehlers korrigiert und weicht somit von den Angaben im Geschäftsbericht 2022 ab.

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

	2023				2022					Veränderung gesamt in %
	Gesamt	Öster- reich	Deutsch- land	Kroatien	Gesamt	Öster- reich	Deutsch- land	Kroatien	Weitere Länder	
Gesamtzahl der Beschäftigten	100	39	60	1	130	46	66	2	16	-23,1
Aufschlüsselung nach Vertragsart										
davon permanent	95	39	55	1	129	46	66	2	15	-26,4
davon temporär	5	0	5	0	1	0	0	0	1	400,0
Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart										
davon nicht garantierte Stunden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
davon Vollzeit	80	34	45	1	106	36	55	2	13	-24,5
davon Teilzeit	20	5	15	0	24	10	11	0	3	-16,7

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

² Zum 31.12.2023 hatte die S IMMO Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland und Kroatien.

Neue Mitarbeiter:innen und Mitarbeiterfluktuation¹

	2023				2022			
	Neue Mitarbeiter:innen	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % ³	Neue Mitarbeiter:innen	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % ³
Gesamtzahl	15	15,0	51	31,0	22	16,2	19	14,0
Aufschlüsselung nach Geschlecht								
davon weiblich	9	60,0	32	54,8	11	50,0	6	31,6
davon männlich	6	40,0	19	45,2	11	50,0	13	68,4
Aufschlüsselung nach Altersgruppen								
davon unter 30 Jahre alt	10	66,7	7	19,4	7	31,8	4	21,1
davon 30-50 Jahre alt	4	26,7	30	48,4	9	40,9	8	42,1
davon über 50 Jahre alt	1	6,7	14	32,3	6	27,3	7	36,8
Aufschlüsselung nach Land²								
davon Österreich	9	60,0	22	51,6	8	36,4	3	15,8
davon Deutschland	6	40,0	12	38,7	11	50,0	15	79,0
davon Kroatien	0	0,0	1	3,2	0	0,0	0	0,0
davon weitere Länder	0	0,0	16	6,5	3	13,6	1	5,3

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

² Zum 31.12.2023 hatte die S IMMO Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland und Kroatien.

³ 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 2023 zur Immofinanz bzw. zur CPI gewechselt sind, werden bei der Berechnung der Fluktuationsrate nicht berücksichtigt.

Tarifvertragliche Deckung und sozialer Dialog

Abdeckungsrate	Abdeckung durch Tarifverhandlungen		Sozialer Dialog
	Beschäftigte – EWR (für Länder mit über 50 Beschäftigten, die über 10 % der Gesamtbeschäftigung ausmachen)	Beschäftigte – Nicht-EWR (Schätzung für Regionen mit über 50 Beschäftigten, die über 10 % der Gesamtbeschäftigung ausmachen)	Vertretung am Arbeitsplatz (nur EWR) (für Länder mit über 50 Beschäftigten, die über 10 % der Gesamtbeschäftigung repräsentieren)
0-19 %	Deutschland, Kroatien		Deutschland, Kroatien
20-39 %			
40-59 %			
60-79 %			
80-100 %	Österreich		Österreich

Mitarbeiterdiversität¹

	2023		2022		Veränderung der Gesamtanzahl in %
	Anzahl der Personen	Anzahl in %	Anzahl der Personen	Anzahl in %	
Vorstand	2	100,0	2	100,0	0,0
Nach Geschlecht					
davon weiblich	1	50,0	0	0,0	n/a
davon männlich	1	50,0	2	100,0	-50,0
Nach Altersgruppe					
davon unter 30 Jahre alt	0	0,0	0	0,0	0,0
davon 30-50 Jahre alt	0	0,0	0	0,0	0,0
davon über 50 Jahre alt	2	100,0	2	100,0	0,0
Top-Management	4	4,0	6	4,6	-0,6
Nach Geschlecht					
davon weiblich	2	50,0	3	50,0	-33,3
davon männlich	2	50,0	3	50,0	-33,3
Nach Altersgruppe					
davon unter 30 Jahre alt	0	0,0	0	0,0	0,0
davon 30-50 Jahre alt	2	50,0	3	50,0	-33,3
davon über 50 Jahre alt	2	50,0	3	50,0	-33,3
Mittleres Management und Management auf Einstiegsebene	19	19,0	8	6,2	12,8
Nach Geschlecht					
davon weiblich	6	31,6	3	33,3	100,0
davon männlich	13	68,4	5	66,7	116,7
Nach Altersgruppe					
davon unter 30 Jahre alt	1	5,3	0	0,0	n/a
davon 30-50 Jahre alt	11	57,9	4	55,6	120,0
davon über 50 Jahre alt	7	36,8	4	44,4	75,0
Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	77	77,0	116	89,2	-12,2
Nach Geschlecht					
davon weiblich	42	54,6	64	55,2	-34,4
davon männlich	35	45,5	52	44,8	-32,7
Nach Altersgruppe					
davon unter 30 Jahre alt	16	20,8	15	12,9	6,7
davon 30-50 Jahre alt	33	42,9	63	54,3	-47,6
davon über 50 Jahre alt	28	36,4	38	32,8	-26,3

¹ Headcounts zum 31.12. ohne ruhende Mitarbeiter:innen

Kennzahlen zur Ausbildung und Kompetenzentwicklung

	2023		2022		Veränderung Gesamtstunden/ HC in %
	Stunden gesamt	je Mitarbeiter:in	Stunden gesamt	je Mitarbeiter:in	
Anzahl Schulungsstunden¹	1.005,5	10,1	n/a	n/a	n/a
Nach Geschlecht					
davon weiblich	522,0	10,4	n/a	n/a	n/a
davon männlich	483,5	9,7	n/a	n/a	n/a
Nach Altersgruppe					
davon unter 30 Jahre alt	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon 30-50 Jahre alt	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon über 50 Jahre alt	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Nach Angestelltenkategorie					
davon Top-Management	13,0	3,3	n/a	n/a	n/a
davon mittleres Management	214,5	15,3	n/a	n/a	n/a
davon Management auf Einstiegsebene	33,8	6,8	n/a	n/a	n/a
davon Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	744,3	9,7	n/a	n/a	n/a

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

Gesundheitsmanagement

Gesundheit und Sicherheit ¹	2023
Prozentsatz aller Beschäftigten, für die das Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem auf der Grundlage gesetzlicher Vorschriften und/oder anerkannter Normen oder Leitlinien gilt, in %	100
Anzahl der arbeitsbedingten Unfälle	0
Anzahl der Fälle von arbeitsbedingten Erkrankungen	1
Anzahl der Fälle von arbeitsbedingten Verletzungen	0
Anzahl der Arbeitsunfälle mit schwerwiegenden Folgen (ohne tödliche Unfälle)	0
Zahl der Todesfälle infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und arbeitsbedingten Erkrankungen	0
Anzahl der Ausfalltage aufgrund von Arbeitsunfällen, arbeitsbedingten Erkrankungen und Todesfällen aufgrund von Krankheiten	165
Zahl der meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen, vorbehaltlich rechtlicher Einschränkungen bei der Datenerhebung	0
Berechnungsrate der arbeitsbedingten Verletzungen ²	0

¹ Die Zahlen beziehen sich nur auf Beschäftigte, da die Zahl der Nicht-Beschäftigten unerheblich ist.

² Zur Berechnung der Quote der arbeitsbedingten Verletzungen teilt das Unternehmen die jeweilige Anzahl der Fälle durch die Anzahl der von den eigenen Mitarbeiter:innen geleisteten Arbeitsstunden und multipliziert sie mit 1.000.000. Diese Quoten stellen somit die Anzahl der jeweiligen Fälle pro eine Million Arbeitsstunden dar. Eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 geleisteten Arbeitsstunden gibt die Zahl der arbeitsbedingten Verletzungen pro 500 Vollzeitbeschäftigte in einem Zeitraum von einem Jahr an. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 Arbeitsstunden auch für Unternehmen mit weniger als 500 Beschäftigten verwendet.

Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

Elternzeit	2023	2022	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit	100	127	-21,3
davon weiblich	50	67	-25,4
davon männlich	50	60	-16,7
Gesamtanzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben	3	5	-40,0
davon weiblich	3	5	-40,0
davon männlich	0	0	0,0
Anteil der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit an der Gesamtanzahl der Mitarbeiter:innen %	100,0	97,7	2,3
davon weiblich	50,0	51,5	-1,5
davon männlich	50,0	47,7	2,3
Anteil der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, an der Gesamtanzahl der Mitarbeiter:innen %	3,0	3,8	-0,8
davon weiblich	100,0	100,0	0,0
davon männlich	0,0	0,0	0,0
Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind	3	1	200,0
davon weiblich	2	0	n/a
davon männlich	1	1	0,0
Gesamtzahl der Angestellten, die nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind und zwölf Monate nach ihrer Rückkehr an den Arbeitsplatz noch beschäftigt waren	0	2	-100,0
davon weiblich	0	2	-100,0
davon männlich	0	0	0,0
Rückkehrrate in %	50,0	100,0	-50,0
davon weiblich	66,7	0,0	n/a
davon männlich	33,3	100,0	-66,7
Verbleiberate in %	0,0	100,0	-100,0
davon weiblich	0,0	100,0	-100,0
davon männlich	0,0	0,0	0,0

Geschlechtsspezifischer Verdienstunterschied und Vergütungsquote

	2023	2022
Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied	1,42	n/a
Aufschlüsselung nach Mitarbeiterkategorie		
davon Top-Management ¹	n/a	n/a
davon mittleres Management	1,17	n/a
davon Management auf Einstiegsebene ¹	n/a	n/a
davon Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	1,24	n/a
Jährliche Gesamtvergütungsquote²	18,38	n/a

¹ Auf Grund der geringen Mitarbeiteranzahl erfolgt keine Offenlegung.

² Jahresvergütung der höchstbezahlten Person des Unternehmens (Vorstandsmitglied) geteilt durch den Median der jährlichen Gesamtvergütung der Mitarbeiter:innen (ohne die höchstbezahlte Person)

Mitarbeiterstruktur¹

	2023	2022	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis	100	130	-23,08
Vollzeit			
davon weiblich	37	52	-28,9
davon männlich	43	54	-20,4
Teilzeit			
davon weiblich	13	17	-23,5
davon männlich	7	7	0,0

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

Governance

Als börsennotierte Gesellschaft ist die S IMMO zu jedem Zeitpunkt ihren Aktionär:innen verpflichtet. Der nachhaltige und integre Umgang mit dem zur Verfügung gestellten Kapital ist wesentlicher Teil des unternehmerischen Selbstverständnisses der Gesellschaft. Die Wahrnehmung dieser Verantwortung erfolgt nicht nur durch das eigene Team, sondern auch im Rahmen der Kooperation mit Geschäftspartner:innen. In Ergänzung zu dem folgenden Kapitel stehen der Corporate-Governance-Bericht (siehe ab Seite 104) sowie der Verhaltenskodex, die Organisationsrichtlinie für Menschenrechte, die Organisationsrichtlinie für Emittenten-Compliance und die Organisationsrichtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption auf der Konzernwebsite (www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance) für weiterführende Informationen zur Verfügung.

In diesem Kapitel werden die Themen Digitalisierung und nachhaltige Wertsteigerung behandelt, die im Zuge der 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse als wesentlich identifiziert wurden.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Die S IMMO verfolgt seit mittlerweile 35 Jahren eine umsichtige und bewährte Geschäftspolitik. Ein zentraler Aspekt der Unternehmensstrategie ist die nachhaltige Wertsteigerung im Interesse der Aktionär:innen. Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist nicht auf kurzfristige Gewinne ausgerichtet, sondern verfolgt eine ausgewogene und beständige Entwicklung, die sowohl den finanziellen Erfolg als auch die sozialen und ökologischen Auswirkungen berücksichtigt. Details zum Geschäftsmodell werden im Kapitel Grundlagen des Konzerns ab Seite 68 erläutert.

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

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

seine negativen Auswirkungen fortlaufend zu identifizieren und zu minimieren.

Die S IMMO setzt neben einer auf Fairness und Gleichberechtigung ausgelegten Unternehmenskultur auch auf klare Richtlinien sowie unternehmensweite Standards und verfolgt eine transparente Informations- und Schulungspolitik, um alle Beteiligten für Governance-relevante Themen zu sensibilisieren. Die S IMMO bekennt sich zudem seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (siehe hierzu das Kapitel Corporate-Governance-Bericht), der Grundsätze zur Transparenz und einer guten Unternehmensführung beinhaltet. Der Vorstand hat die Unternehmensführung entsprechend den Grundsätzen des Österreichischen Corporate Governance Kodex ausgerichtet und erklärt gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Beachtung und Einhaltung der C-Regeln des Kodex (Abweichungen von den C-Regeln werden ebenfalls im Corporate-Governance-Bericht angeführt). Des Weiteren ist die S IMMO auch von der Teilnahme der CPI am United Nations Global Compact (UNGC) umfasst.

Aktionär:innen

Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen ergeben sich zum einen aus dem Aktiengesetz (AktG) und zum anderen aus der Satzung der S IMMO (www.simmoag.at/corporate-governance). Zu den wesentlichen Rechten gehören das Recht auf Gewinnbeteiligung und das Teilnahme-, Stimm- und Auskunftsrecht auf der Hauptversammlung. Ab klar definierten Beteiligungshöhen stehen Aktionär:innen darüber hinausgehende Rechte wie zum Beispiel das Recht auf eine Ergänzung der Tagesordnung zu. Alle Rechte der Aktionär:innen werden jährlich im Rahmen der Einberufung der Hauptversammlung auf der Website veröffentlicht.

Details zur Aktionärsstruktur sowie zu den Investor-Relations-Aktivitäten der Gesellschaft finden sich im Kapitel 2 „S IMMO am Kapitalmarkt“ sowie unter www.simmoag.at/aktie.

Vorstand

Gemäß österreichischem Aktiengesetz leitet der Vorstand der S IMMO die Gesellschaft in eigener Verantwortung und unter Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder:innen. Der Vorstand leitet das operative Management, das wiederum für die unterschiedlichen Geschäftsbereiche und Funktionen verantwortlich ist. Hierbei stehen ein konstanter, offener Informationsaustausch und kurze Entscheidungswege im Vordergrund. Der Aufsichtsrat verantwortet die Bestellung des Vorstands und achtet insbesondere auf Marktexpertise, Erfahrung,

relevante Kompetenzen und einen entsprechenden Track Record. Bei der Zusammensetzung des Vorstands steht im Vordergrund, ein breites Kompetenzspektrum abzudecken und zeitgleich eine kollegiale, zielgerichtete Zusammenarbeit sicherzustellen.

Die S IMMO bekennt sich zu einer marktconformen und leistungsorientierten Vergütung ihrer Vorstandsmitglieder, die es der Gesellschaft ermöglichen soll, qualifizierte Führungskräfte anzuziehen und an das Unternehmen zu binden. Der Aufsichtsrat der S IMMO hat im Frühjahr 2020 die Grundsätze für die Vergütung der Mitglieder des Vorstands (Vergütungspolitik) gemäß § 78a Aktiengesetz (AktG) aufgestellt. Diese Vergütungspolitik wurde der 31. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO im Oktober 2020 vorgelegt (www.simmoag.at/hauptversammlung) und von dieser mit einer Mehrheit von 75,58 % beschlossen.

Durch die Vergütungspolitik wird sichergestellt, dass die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands in einem angemessenen Verhältnis zur Lage der Gesellschaft sowie zur üblichen Vergütung stehen, langfristige Verhaltensanreize zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung gesetzt und die Geschäftsstrategie und die langfristige Entwicklung der Gesellschaft gefördert werden. Ziel ist es, eine nachhaltige, wertschaffende und wachstumsorientierte Unternehmensentwicklung durch Herstellung eines Interessengleichklangs zwischen Gesellschaft, Aktionär:innen und Vorstandsmitgliedern zu schaffen. Basierend auf dieser Vergütungspolitik wird der Hauptversammlung jährlich ein Vergütungsbericht vorgelegt, der spätestens drei Wochen vor der jeweiligen ordentlichen Hauptversammlung auf der Website der Gesellschaft (www.simmoag.at/hauptversammlung) veröffentlicht wird. Der Vergütungsbericht ist von der Hauptversammlung zu beschließen, die Ergebnisse der Abstimmung werden nach der Hauptversammlung auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Der Vergütungsbericht stellt die Grundzüge der Vergütungspolitik für den Vorstand und den Aufsichtsrat der S IMMO AG im abgelaufenen Geschäftsjahr dar. Überdies werden die Vergütungen, die den aktuellen und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats im Berichtsjahr gewährt wurden, individuell offengelegt. Genauso veröffentlicht wird das Durchschnittsgehalt aller Beschäftigten sowie der prozentuelle Anstieg im Jahresvergleich und im Vergleich zu den Vorstandsgesältern.

Im Einklang mit ihrer ESG-Strategie hat es sich die S IMMO zum Ziel gesetzt, den Anteil der an ESG-Kriterien geknüpften variablen Vorstandsvergütung zu steigern. Im Jahr 2022 wurde dieser Anteil bereits von 10 % auf aktuell 20 % angehoben, bis 2025 soll er bei mindestens 25 % liegen.

Aufsichtsrat

Die Struktur, Zusammensetzung und Aufgabenverteilung des Aufsichtsrats sowie das Diversitätskonzept der Gesellschaft werden im Bericht des Aufsichtsrats (siehe ab Seite 101) sowie im Corporate-Governance-Bericht (siehe ab Seite 104) detailliert dargestellt. Seit 2021 verfügt der Aufsichtsrat über einen eigenen ESG-Ausschuss, der sich vorrangig mit der Strategie und den Zielsetzungen bezüglich der Nachhaltigkeitskriterien auseinandersetzt. Damit korrespondierend wurde im gleichen Jahr auch ein Vorstandsmitglied explizit mit dem ESG-Ressort betraut.

Der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit deckt jene Branchenerfahrung und Kompetenz ab, die für eine wirksame Wahrnehmung aller Aufsichtspflichten erforderlich ist: (internationale) Immobilienbranche, Finanzen, Kapitalmarkt und Recht. Bei der Suche nach neuen Aufsichtsratsmitgliedern orientiert sich der Aufsichtsrat entsprechend an den zur Verstärkung des Gremiums erforderlichen Kompetenzen, wobei bei der Auswahl jeweils auf das Nichtvorliegen von Interessenkonflikten und auf die Anzahl bestehender Aufsichtsratsmandate geachtet wird.

Die Wahl in den Aufsichtsrat obliegt der jährlichen ordentlichen Hauptversammlung. Gemäß der Satzung der S IMMO haben keine Aktionär:innen das Anrecht, einen Aufsichtsrat zu nominieren. Die Lebensläufe und Erklärungen gemäß § 87 Abs. 2 AktG werden zeitgerecht vor der Hauptversammlung auf der Website der Emittentin veröffentlicht. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ist auch der Betriebsrat berechtigt, Aufsichtsratsmitglieder aus seiner Mitte zu entsenden.

Die Bestelldauer aller Aufsichtsratsmitglieder wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht (www.simmoag.at/management), die Anzahl an Mitgliedern, die sich für unabhängig erklärt haben, wird im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 105 offengelegt. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen, somit auch zu Mitgliedern des Aufsichtsrats, benötigen eine Zustimmung des Aufsichtsrats und werden auf Seite 65 dieses Berichts veröffentlicht. Transaktionen, die der Vorstand, Mitglieder des Aufsichtsrats oder ihnen nahestehende Personen im Zusammenhang mit Wertpapieren der S IMMO durchführen, werden als Directors' Dealings gemeldet und auf der Website der S IMMO veröffentlicht (www.simmoag.at/corporate-governance).

Die S IMMO führt regelmäßig interne Evaluationen zur Aufsichtsratsarbeit – insbesondere zur Zusammensetzung und Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sowie hinsichtlich der Zusammenarbeit mit dem Vorstand – durch. Die letzte Selbstevaluierung wurde 2022 durchgeführt. Da sich der aktuelle Aufsichtsrat erst Ende Jänner 2024 konstituiert hat, ist eine Evaluation im Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2025 angedacht.

Compliance

Die Einhaltung von international gültigen Regeln, der faire Umgang mit Stakeholder:innen sowie eine transparente Kommunikation mit allen Dialoggruppen gehören zu den wesentlichen Grundpfeilern der Unternehmenskultur der S IMMO. Als börsennotiertes Unternehmen unterliegt die S IMMO den österreichischen und europäischen kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen. Darüber hinaus hat sie einen Verhaltenskodex sowie verbindliche Richtlinien etabliert, die konzernweit die Verhaltensgrundsätze für die Geschäftstätigkeit regeln.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats haben ihre Beschlüsse frei von Eigeninteressen und Interessen bestimmender Aktionär:innen sachkundig und unter Beachtung aller relevanten Rechtsvorschriften zu fassen. Etwaige Interessenskonflikte sind unverzüglich offenzulegen, darüber hinaus müssen Organfunktionen – auch von leitenden Angestellten – in anderen Gesellschaften vom Vorstand bzw. vom Aufsichtsrat genehmigt werden. Es gilt zudem das gesetzliche Wettbewerbsverbot. Kritische Anliegen wie zum Beispiel Beschwerden oder Prozesse, die potenziell negative Auswirkungen auf die Organisation oder Stakeholder:innen haben, müssen dem Vorstand gemeldet und gegebenenfalls auch an den Aufsichtsrat kommuniziert werden.

Im Jahr 2023 gab es weder Compliance-Verstöße noch Hinweise auf Korruption oder Fälle, in denen es zu disziplinären Maßnahmen, gerichtlichen Verfahren oder zu einer Beendigung eines Arbeitsverhältnisses gekommen ist. Es wurden auch keine kritischen Anliegen gemeldet. Ebenso mussten keine Lieferantverträge auf Grund von Verstößen gegen Compliance-Richtlinien aufgelöst werden. Die S IMMO hatte im Berichtsjahr keine Strafzahlungen im Zusammenhang mit Korruptionsfällen oder dem Wettbewerbsrecht zu leisten.

Verhaltenskodex und Whistleblowing

Die S IMMO verfügt über einen konzernweit gültigen Verhaltenskodex, welcher alle Organe und Mitarbeiter:innen zu einem Verhalten nach den ethischen Standards des Unternehmens verpflichtet. Mit Verweis auf die entsprechenden Organisationsrichtlinien regelt dieser übergeordnet die Verhinderung von Korruption, die Sicherstellung der Emittenten-Compliance und Wahrung der Menschenrechte sowie die Berücksichtigung von Umweltbelangen. In diesem Verhaltenskodex hat sich die S IMMO darüber hinaus dazu verpflichtet, weder politische Beiträge oder Spenden an politische Parteien zu leisten noch politisches Lobbying zu betreiben.

Sollten Mitarbeiter:innen Kenntnis von einem nachweislichen oder möglichen Verstoß gegen den Verhaltenskodex erlangen, haben diese darüber unverzüglich entweder dem Compliance Management der S IMMO zu berichten oder eine entsprechende anonyme Meldung über das auf der Website der Gesell-

schaft öffentlich zugängliche, digitale Hinweisgebersystem (Whistleblower-System) abzugeben. Die gemeldeten Vorfälle werden vertraulich behandelt und den meldenden Personen Anonymität zugesichert.

In Einklang mit den Zielen der ESG-Strategie der S IMMO wurden im Geschäftsjahr 2023 verpflichtende Schulungen zu allen relevanten Compliance-Themen im Rahmen von Online-Kursen abgehalten. Dabei wurden die Mitarbeiter:innen unter anderem mit den Inhalten und dem Anwendungsbereich des konzernweit gültigen Verhaltenskodex, zugehörigen Richtlinien und den vorhandenen Verstoßmeldungs- und Whistleblowing-Mechanismen vertraut gemacht. Außerdem war eine explizite Anerkennung des Verhaltenskodex erforderlich. Diese Schulungen wurden 2022 eingeführt und werden auch in Zukunft jährlich fortgeführt werden, um die permanente Verankerung der wesentlichen Grundsätze im Bewusstsein und Handeln aller Mitarbeiter:innen zu fördern.

Menschenrechte

Die S IMMO ist sich bewusst, dass sie durch ihre Unternehmens-tätigkeit unmittelbar und mittelbar in Berührung mit Menschenrechtsthematiken kommt. Durch eine im Jahr 2022 eingeführte Organisationsrichtlinie wurden einheitliche prozessuale Abläufe im Bereich des Menschenrechtsmanagements etabliert und relevante Menschenrechtsthematiken in das aktive Risikomanagement der S IMMO integriert.

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

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

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

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

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

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

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

Dialog, um einen fairen Interessenausgleich zu verfolgen. Zum 31.12.2023 hat nur der Standort in Wien einen Betriebsrat.

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

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

Zentrale Anlaufstelle für alle Beschwerden und Verdachtsmeldungen hinsichtlich tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsbeeinträchtigungen ist das Compliance Management der S IMMO. Des Weiteren kann in erster Instanz auch das lokale Management in den Niederlassungen kontaktiert werden. Eine anonyme Meldung kann außerdem über das digitale Whistleblower-System des Konzerns abgegeben werden. Alle drei Kanäle stehen unternehmensinternen und -externen Personen gleichermaßen stets offen. Sämtliche gemeldete Vorfälle laufen beim Compliance Management ein und werden vertraulich und unter Zusicherung der Wahrung der Anonymität behandelt. Bei Bestätigung werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert. Dabei erfolgt die Einbindung mindestens eines weiteren Vorstandsmitglieds.

Sollte es zeitgleich zu mehreren Menschenrechtsbeeinträchtigungen kommen, werden solche mit schwerwiegenden und zeitkritischen Auswirkungen priorisiert. Diese Beschwerdemechanismen verfolgen das Ziel, die Ansprüche im Hinblick auf Legitimität, Zugänglichkeit, Berechenbarkeit, Ausgewogenheit, Transparenz

und menschenrechtliche Kompatibilität zu jeder Zeit zu erfüllen. Die Art der Maßnahmen ist dabei gänzlich einzelfallbezogen und wird nach geltendem Recht individuell und, sofern möglich, im Dialog mit den betroffenen Parteien festgelegt.

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

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

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

Vorbeugung von Bestechung und Korruption

Die S IMMO verfolgt eine Nulltoleranzstrategie in Sachen Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption. Unter Korruption wird gewöhnlich das Ausnutzen einer Position zum eigenen persönlichen Vorteil – häufig zu Lasten Dritter – gesehen. Kennzeichnend ist der Missbrauch einer öffentlichen oder vergleichbaren wirtschaftlichen Funktion. Neben einem finanziellen Schaden trägt Korruption in hohem Maße zum Vertrauensverlust bei Kund:innen und Lieferant:innen bei und gefährdet die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und somit letztlich Arbeitsplätze. Eine verbindliche, vom Vorstand beschlossene Richtlinie regelt die strukturellen und prozessualen Maßnahmen zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption und ist zusätzlich darauf ausgerichtet, die Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen zu fördern und Bewusstsein für die Folgen von Korruption und die Möglichkeiten ihrer Bekämpfung zu schaffen. Darüber hinaus ist die finanzielle Unterstützung von Lobbyismus und politischen Parteien darin strikt untersagt und wurde bzw. wird durch die S IMMO in keiner Form praktiziert. Die operative Umsetzung der Maßnahmen obliegt der Funktion Compliance Management, welche aktuell durch ein Vorstandsmitglied erfüllt wird. Allen Mitarbeiter:innen stehen bei Anfragen und Verdachtsfällen zuständige Ansprechpersonen innerhalb der S IMMO zur Verfügung. Auch das lokale Management kann als Anlaufstelle für Meldungen von Compliance-Verstößen genutzt

werden. Das Unternehmen hat im Rahmen der konzernweiten Risikobewertung die Risiken im Bereich Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption überprüft und generell als gering eingestuft.

Im vierten Quartal 2023 wurde wie im Vorjahr ein Online-Kurs zum Thema Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption abgehalten, im Zuge dessen auf die geltenden Antikorruptionsrichtlinien hingewiesen und erläutert wurde, wie Mitarbeiter:innen Korruption erkennen und verhindern können. Am Kurs haben 76 Mitarbeiter:innen teilgenommen, das entspricht einer Teilnahmequote von 87,4 %. Insgesamt haben 1 Mitarbeiter im Top-Management (Teilnahmequote 50,0 %), 11 Mitarbeiter:innen im mittleren Management (Teilnahmequote 78,6 %), 5 Mitarbeiter:innen im Management auf Einstiegsebene (Teilnahmequote 100,0 %) und 59 Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion (Teilnahmequote 89,4 %) den Kurs absolviert. Nach Land betrachtet verteilt sich die Anzahl der Teilnehmer:innen auf 31 Mitarbeiter:innen in Österreich (Teilnahmequote 91,2 %) und 45 Mitarbeiter:innen in Deutschland (Teilnahmequote 86,5 %). In Kroatien gab es keine Teilnehmer:innen (Teilnahmequote 0 %). Außerdem haben zwei Vorstandsmitglieder (Teilnahmequote 100 %) und drei Aufsichtsratsmitglieder (Teilnahmequote 50 %) an dieser Schulung teilgenommen.

Darüber hinaus ist die konzernweit gültige Organisationsrichtlinie für Emittenten-Compliance für alle Mitarbeiter:innen verbindlich und regelt den Umgang mit Insiderinformationen sowie die Kapitalmarkt-Compliance-Organisation und klärt über die Rechtsfolgen von Missbrauch von Insiderinformationen auf. Auch zu diesem Themenkreis wurden die Mitarbeiter:innen im Rahmen eines Online-Kurses und einer Hybrid-Veranstaltung geschult. Im Berichtsjahr wurden keine Fälle von Korruption oder Verstößen gegen die Emittenten-Compliance gemeldet.

Steuern und fairer Wettbewerb

Der Managementansatz zur Steuer-Compliance in der S IMMO basiert auf einer kaufmännisch orientierten Steuerstrategie mit dem übergeordneten Ziel, die geltenden Steuergesetze in allen Ländern transparent einzuhalten. Diese Strategie wird vom Vorstand überwacht und wesentliche steuerrelevante Geschäftsvorfälle müssen von diesem genehmigt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die interne Steuerabteilung der S IMMO in die geschäftsrelevanten Prozesse eingebunden. Die Steuerabteilung ist mit erfahrenen Steuerexpert:innen im Headquarter besetzt und zieht bei Bedarf externe Steuerexpert:innen hinzu. Das Reporting erfolgt direkt an den Vorstand und die Steuerabteilung ist standardisiert in den Genehmigungsprozess für relevante Geschäftsentscheidungen eingebunden.

Der Steuer-Compliance-Prozess beinhaltet ein Vier-Augen-Prinzip, da externe Berater:innen in die Erstellung der Steuererklärungen eingebunden werden. Darüber hinaus wird die Berichterstattung über Steuerrisiken konzernweit gesammelt und

jedes Unternehmen hinsichtlich seines Steuerrisikos kritisch analysiert, einschließlich der laufenden Berichterstattung über alle Steuerprüfungsverfahren und Rechtsstreitigkeiten. Der Erfolg dieses risikoarmen Ansatzes hat sich bei allen bisherigen Steuerprüfungen gezeigt, bei denen keine wesentlichen Feststellungen gemacht wurden.

Neben den lokalen steuerrechtlichen Anforderungen beachtet die S IMMO auch sorgfältig die internationalen Berichtsanforderungen. Beispielsweise werden die Anforderungen der EU-Richtlinie DAC 6 regelmäßig überwacht. Da die CPI Property Group S.A. im Jahr 2022 sowohl an der IMMOFINANZ AG als auch an der S IMMO AG eine Mehrheitsbeteiligung erwarb, wurde erstmals die für das Country-by-Country-Reporting (CbCR) relevante Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Dementsprechend unterliegen die S IMMO und ihre Konzerngesellschaften ab 2022 den CbCR-Anforderungen und erfüllen diese vollständig. Darüber hinaus wird jährlich eine Verrechnungspreisdokumentation nach den OECD-Grundsätzen erstellt.

Sämtliche Einkünfte in der S IMMO Gruppe – insbesondere Mieterträge, Veräußerungsgewinne und konzerninterne Finanzierungserträge – werden ausschließlich in Österreich und in den operativen Ländergesellschaften erwirtschaftet und versteuert.

Die S IMMO fällt unter die Group Competition Law Compliance Policy der CPI und alle Mitarbeiter:innen der S IMMO wurden im Jahr 2023 im Rahmen einer Online-Schulung mit den Inhalten und Grundlagen des fairen Wettbewerbs vertraut gemacht. Gleichzeitig kam es im abgelaufenen Jahr zu keinem Verstoß gegen das Wettbewerbsrecht.

Digitalisierung, Datenschutz und IT-Sicherheit

Die S IMMO beschäftigt sich intensiv mit den Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung im Hinblick auf die Tätigkeiten und Abläufe des Unternehmens. Das Thema Digitalisierung ist strukturell im IT-Ressort des Vorstands verankert. Ziel ist es, das Unternehmen mittelfristig von einer prozessgesteuerten in eine datengesteuerte Organisation weiterzuentwickeln. Dabei werden neben dem Vorstand und internen Expert:innen auch externe Beratungsunternehmen und IT-Dienstleister:innen miteinbezogen. Zu Beginn dieser Entwicklung standen vor allem IT-Governance- und IT-Sicherheitsthemen sowie Kollaborationsprozesse im Fokus der Weiterentwicklung. Im Berichtsjahr 2023 wurden umfangreichere Projekte in den Bereichen Daten- und Dokumentenmanagement sowie automatisierte Reporting-Routinen umgesetzt, letzteres vor allem vor dem Hintergrund eines schnelleren und einheitlichen Datenaustauschs mit CPI und Immofinanz. Dazu wurde ein sogenannter Data Lake aufgesetzt und mit bestehenden Softwarelösungen und eigenen Dashboards verknüpft, um innerhalb der S IMMO Gruppe eine systemübergreifend harmonische Datenlandschaft zu schaffen und daraus Informationen für die Berichterlegung, aber auch die strategische Entscheidungsfindung generieren zu können.

Die Digitalisierung ermöglicht die Optimierung und Automatisierung von Arbeitsprozessen und Abläufen sowie die Stärkung der Kompetenzen der Mitarbeiter:innen. Diese Maßnahmen sollen zu erhöhter Produktivität und Effizienz führen sowie Synergien bei der Zusammenarbeit mit CPI und Immofinanz stärken. Die Digitalisierungsinitiative soll darüber hinaus zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen und die Flexibilität von Unternehmen und Mitarbeiter:innen in einer sich wandelnden Wirtschafts- und Arbeitswelt erhöhen. Das Unternehmen ist sich bewusst, dass sich die erhöhte Flexibilität aber auch negativ auf die Balance zwischen Berufs- und Privatleben auswirken könnte.

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

Der Respekt der Privatsphäre und die Einhaltung des Datenschutzes sind für die S IMMO und ihre Stakeholder:innen wesentlich. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Schutz persönlicher Daten von Mitarbeiter:innen, Mieter:innen und Geschäftspartner:innen zu. Der Diebstahl und der Verlust personenbezogener Daten können negative Auswirkungen auf das Unternehmen haben und die Vertrauensbasis zwischen ihm und den Stakeholdergruppen nachhaltig beeinflussen. Auch der vorübergehende oder dauerhafte Zugriff auf Unternehmensdaten durch Dritte oder der Verlust von Daten kann zum Stillstand im Unternehmen führen und sich darüber hinaus negativ auf die Reputation des Unternehmens auswirken.

Das Thema Datenschutz ist strukturell im Rechtsressort des Vorstands verankert. Operativ kümmert sich eine damit beauftragte Person im Austausch mit den Abteilungen Recht, IT und Unternehmenskommunikation & Investor Relations um die Erarbeitung und Umsetzung interner Datenschutzrichtlinien sowie die Aktualisierung des Verarbeitungsverzeichnisses, in dem Datenflüsse von personenbezogenen Daten dokumentiert werden. Diese Person ist die zentrale Anlaufstelle für Mitarbeiter:innen und andere Stakeholder:innen bei datenschutzrechtlichen Angelegenheiten. Darüber hinaus werden Entscheidungen der Datenschutzbehörde (DSB) und andere relevante Entwicklungen durch sie beobachtet und im Bedarfsfall externe Rechtsexpert:innen zu Rate gezogen. Im Anlassfall wird auch der Betriebsrat der S IMMO AG miteinbezogen, um sicherzustellen, dass die Interessen und Rechte der Mitarbeiter:innen gewahrt

werden. Im Rahmen der umfangreichen Digitalisierungsaktivitäten gibt es außerdem eine Betriebsvereinbarung, die die Zugriffsbeschränkung auf personenbezogene Daten der Mitarbeiter:innen regelt. Wie im Vorjahr wurden auch 2023 die Mitarbeiter:innen im Rahmen verpflichtender Onlinekurse im Hinblick auf die IT- und Datenschutzanweisungen des Unternehmens sowie Themen der Cyber- und Datensicherheit geschult. Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Beschwerden bezüglich der Verletzung der DSGVO durch die S IMMO.

Um den Schutz persönlicher und betrieblicher Daten und Prozesse zu gewährleisten, sind auch eine entsprechend sichere IT-Infrastruktur sowie der Schutz vor Cyberkriminalität von wesentlicher Bedeutung. Die IT-Abteilung der S IMMO verantwortet die Bereitstellung modernster IT-Infrastruktur und berichtet dabei direkt an den Vorstand. Außerdem wird sie durch renommierte IT-Dienstleistungsunternehmen unterstützt. Die S IMMO setzt auf eine Vielzahl an Maßnahmen und Lösungen, um die Verletzung der Vertraulichkeit, Verfügbarkeit oder Integrität von Unternehmensdaten durch missbräuchliche Veröffentlichungen, Verschlüsselungen oder Verluste zu verhindern. Beispielsweise verfügt die S IMMO über ein zentrales Benutzer- und Log-Management und setzt rund um die Uhr ein intelligentes Cyberabwehrprogramm und Programme zur automatisierten Erkennung von Datensicherheitsrisiken ein. Des Weiteren werden Festplatten, Datenträger und mobile Geräte verschlüsselt und Server in einem ausfallsicheren Rechenzentrum eines externen Dienstleisters gehostet. Es kommt stets aktuelle Hardware zum Einsatz, und Betriebssysteme und Software erfahren regelmäßige Updates. Die IT- und Datenschutzanweisungen des Unternehmens werden ständig weiterentwickelt und umfassen auch das Thema Datensicherheit.

Im Jahr 2022 wurde ein Penetrationstest durch einen externen Dienstleister durchgeführt, welcher 2024 wiederholt werden soll, nachdem es im Berichtsjahr zu einigen Umstellungen in der IT-Infrastruktur kam. Im Zuge dieses Tests werden Angriffe auf das System simuliert, um Schwachstellen und Sicherheitslücken zu identifizieren und die Systemsicherheit zu bewerten. Aus den Testergebnissen wurden konkrete Maßnahmen zur Erhöhung der Widerstandsfähigkeit der IT-Systeme abgeleitet und umgesetzt. Darüber hinaus wurden zusätzliche Sicherheitsupdates an den IT-Systemen durchgeführt. 2023 wurden keine Cyberangriffe auf die IT-Infrastruktur der S IMMO verzeichnet. Im Übrigen wurden keine Leaks oder der Diebstahl bzw. Verlust von persönlichen Daten gemeldet.

Lieferkettenmanagement

Die von der S IMMO beauftragten Lieferant:innen sind breit diversifiziert und reichen von Bauunternehmen und Hausverwaltungen über Beratungsdienstleister:innen bis hin zu Versicherungen und Banken. Die Gesellschaft legt großen Wert auf eine sorgfältige und verantwortungsbewusste Auswahl ihrer Geschäftspartner:innen und achtet dabei vor allem darauf, Risiken

im Hinblick auf Kinder-, Zwangs- oder Pflichtarbeit sowie durch andere soziale Versäumnisse oder Missstände zu reduzieren. Die Zusammenarbeit erfolgt mit renommierten und anerkannten Partner:innen, welcher ein entsprechender Auswahlprozess vorgeht. Die Geschäftsbeziehungen fußen auf klaren vertraglichen Rahmenbedingungen und Regelungen, wobei die Einhaltung der hohen gesetzlichen Standards und Bestimmungen innerhalb der Europäischen Union dabei das Mindestmaß darstellt. Neben der verantwortungsvollen Auswahl von Lieferant:innen kommt auch dem konstanten Informationsaustausch mit allen Dienstleister:innen eine wesentliche Funktion in der Prävention von Lieferkettenrisiken zu.

Im Vergleich zu An- und Verkauf sowie der Vermietung von Immobilien ist das Thema der Lieferkette im Bereich der Bautätigkeiten wesentlich komplexer. Durch die Strukturen in der Bauindustrie und die Involvierung zahlreicher Unternehmen und Zuliefer:innen ist die Kontrolle der Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards erschwert. Negative Auswirkungen können potenziell insbesondere durch Transporte, Flächenbedarf und die Entsorgung problematischer Stoffe sowie durch arbeits- und sozialrechtliche Verstöße entstehen.

Bautätigkeiten stellen in der Geschäftstätigkeit der S IMMO aktuell eine untergeordnete Rolle dar. Trotzdem ist das Unternehmen darum bemüht, etwaige Risiken aktiv zu reduzieren. Zu diesem Zweck setzt die S IMMO auch bei Entwicklungs- und Bauprojekten auf renommierte und langjährige Geschäftspartner:innen. Das Unternehmen beabsichtigt, im Rahmen der gemeinsamen ESG-Strategie zusammen mit CPI und Immofinanz einen Verhaltenskodex für Lieferant:innen zu erstellen, der geforderte Sozial- und Umweltstandards definieren und Bestandteil neuer Verträge sein soll. Die S IMMO erkennt hierin eine weitere Chance, zu einer umwelt- und sozialverträglicheren Immobilienbranche beizutragen.

Im Berichtszeitraum kam es zu einer wesentlichen Änderung in den Lieferketten. In Rumänien, der Slowakei und Ungarn haben lokale Tochterunternehmen der CPI die Asset- und teilweise auch Property-Management-Leistungen für die dortigen Immobilien der S IMMO übernommen und dabei Tochterunternehmen der S IMMO und externe Dienstleister:innen abgelöst. Bei den im Berichtsjahr angekauften Objekten in Tschechien ist die CPI ebenfalls mit solchen Aufgaben betraut, während die am Wienerberg in Wien akquirierten Liegenschaften im Betrieb durch die Immofinanz betreut werden. In allen Fällen soll die lokale Expertise und Vertrautheit der handelnden Personen mit den Objekten im Rahmen einer engeren Zusammenarbeit in der Gruppe das Heben von Synergien und eine schlanke Organisation ermöglichen.

Einzelabschluss

167 **Jahresabschluss**

167 Bilanz

169 Gewinn- und Verlustrechnung

170 Anhang zum Einzelabschluss

182 Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2023

183 **Lagebericht 2023 (Einzelabschluss)**

197 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

Bilanz zum 31. Dezember 2023

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	889.558,45	81
2. geleistete Anzahlungen	0,00	402
	889.558,45	483
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	98.872.000,34	122.248
davon Grundwert	37.761.671,11	44.761
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	191.544,16	299
3. Anlagen in Bau	144.045,60	778
	99.207.590,10	123.325
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.532.813.174,92	1.253.313
davon Verschmelzungsmehrwert	369.528,03	370
2. Beteiligungen	3.054.017,60	3.054
	1.535.867.192,52	1.256.367
	1.635.964.341,07	1.380.176
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	435.352,19	169
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	37.244,99	29
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.640.157,90	26.889
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.320.435,49	1.959
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	20.750.145,34	11.437
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	76.439,00	370
	33.146.090,92	40.454
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	381.910.083,90	137.524
	415.056.174,82	177.978
C. Rechnungsabgrenzungsposten	897.211,37	553
Summe Aktiva	2.051.917.727,26	1.558.707

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Grundkapital	255.588.961,41	256.249
übernommenes Grundkapital	267.457.923,62	267.458
Nennbetrag eigener Anteile	-11.868.962,21	-11.209
einbezahltes Grundkapital	255.588.961,41	256.249
II. Kapitalrücklagen		
1. gebundene	202.520.195,55	202.520
III. Gewinnrücklagen		
1. Rücklage für eigene Anteile, Anteile an herrschenden oder mit Mehrheit beteiligten Unternehmen	11.868.962,21	11.209
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	30.560.551,68	32.919
	42.429.513,89	44.128
IV. Bilanzgewinn	299.690.743,82	50.000
davon Gewinnvortrag	50.000.000,00	20.371
	800.229.414,67	552.898
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	276.058,00	3.999
davon Rückstellungen für latente Steuern	26.058,00	1.142
2. sonstige Rückstellungen	4.259.498,73	4.297
	4.535.556,73	8.296
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	620.597.000,00	545.597
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	100.000.000,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	520.597.000,00	545.597
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.004.476,38	132.621
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.183.937,31	4.713
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	113.820.539,07	127.908
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.322.396,31	648
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.322.396,31	648
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	490.651.587,79	305.706
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	341.926.331,53	294.742
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	148.725.256,26	10.964
5. sonstige Verbindlichkeiten	15.955.304,81	12.422
davon aus Steuern	4.248.195,91	765
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	104.093,89	116
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	14.618.504,13	10.628
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.336.800,68	1.794
	1.246.530.765,29	996.994
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	462.051.169,28	310.731
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	784.479.596,01	686.263
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	621.990,57	520
Summe Passiva	2.051.917.727,26	1.558.707

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	2023 EUR	2022 TEUR
1. Umsatzerlöse	29.196.162,88	26.068
2. sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	45.557.210,09	5.159
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	67.972,50	427
c. übrige	143.097,40	406
	45.768.279,99	5.992
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-8.180.210,13	-5.819
4. Personalaufwand		
a. Gehälter	-9.774.380,79	-11.105
b. soziale Aufwendungen	-1.955.572,52	-1.827
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-194.371,51	-233
aa. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen	-359.057,30	-120
bb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.331.560,32	-1.362
	-11.729.953,31	-12.932
5. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.770.831,75	-4.767
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. übrige	-9.157.694,41	-9.329
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	41.125.753,27	-787
8. Erträge aus Beteiligungen	234.818.269,00	25.711
davon aus verbundenen Unternehmen	233.820.000,00	25.000
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.799.833,24	16.839
davon aus verbundenen Unternehmen	59.034,38	72
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-41.382.827,31	-25.678
davon betreffend verbundene Unternehmen	-21.994.156,10	-4.061
11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzergebnis)	213.235.274,93	16.872
12. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 11)	254.361.028,20	16.085
13. Steuern vom Einkommen	-4.670.284,38	2.331
davon latente Steuern	1.115.536,00	-3.860
davon aus Steuerumlagen	-5.909.231,38	23.048
14. Ergebnis nach Steuern	249.690.743,82	18.416
15. Jahresüberschuss	249.690.743,82	18.416
16. Auflösung von Gewinnrücklagen	0,00	11.213
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	50.000.000,00	20.371
18. Bilanzgewinn	299.690.743,82	50.000

Anhang

für das Geschäftsjahr 2023
der
S IMMO AG, Wien

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 2023 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:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	22 - 67
Hardware	3 - 5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10
PKW	4 - 8

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

Passive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt.

Vom Wahlrecht des § 198 Abs. 9 UGB, latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge zu bilanzieren, wurde kein Gebrauch gemacht. Die Bilanzierung latenter Steuern erfolgte unter Beachtung der Ausführungen in der AFRAC-Stellungnahme 30 („Latente Steuern im Jahres- und Konzernabschluss“).

Der bilanzierte Betrag an passiven latenten Steuern stellt einen Überhang passiver über aktive latente Steuern dar. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

1.6 Rückstellungen

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 Beachtung auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

1.8 Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen sind mit dem Entstehungskurs bzw. dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Anschaffungskurs bzw. dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

1.9 Änderung von Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten **Bewertungsmethoden** wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

2. Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

2.1 Bilanz

2.1.1. Bilanz - Aktivseite

Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Geschäftsjahr ist im Anlagenspiegel angeführt (Beilage zum Anhang). Im Geschäftsjahr 2023 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0).

In den Grundstücken und Bauten ist ein Verschmelzungsmehrwert in Höhe von TEUR 2.297 (Vorjahr: TEUR 6.350) enthalten.

Investitionszuschüsse zu Grundstücke und Bauten

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse und ihre Entwicklung im Berichtsjahr wird wie folgt dargestellt:

	Stand am 01.01.2023 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung auf Grund Verkaufs TEUR	Stand am 31.12.2023 TEUR
Investitionszuschuss Adlerhof	2.699	93	2.606	0
	2.699	93	2.606	0

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	31.12.2023	TEUR	986.540*	31.437*
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	89,9	31.12.2023	TEUR	346.121*	197.908*
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2023	TEUR	127.717*	-28.637*
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2023	TEUR	313.080	12.972

* noch nicht geprüft

Bei den Finanzanlagen gab es im Jahr 2023 Zugänge in Höhe von 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 werden die Kommanditbeteiligung an der BGM – EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG und die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

Umlaufvermögen

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wie folgt gegliedert:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	435.352,19	398.107,20	37.244,99
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.640.157,90	9.640.157,90	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.320.435,49	2.320.435,49	0,00
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	20.750.145,34	20.673.706,34	76.439,00
	33.146.090,92	33.032.406,93	113.683,99

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Vorjahres wie folgt gegliedert:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	169	141	29
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.889	26.889	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.959	1.959	0
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	11.437	11.066	370
Summe Forderungen	40.454	40.055	399

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 99) sind bereits abgezogen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Cash-Pool-Forderungen in Höhe von TEUR 1.737 (Vorjahr: TEUR 2.063), Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 5.235 (Vorjahr: TEUR 23.554) sowie diverse Weiterverrechnungen in Höhe von TEUR 2.668 (Vorjahr: TEUR 1.272).

Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 522) 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 1.740 (Vorjahr: TEUR 3.031) sonstige Forderungen aus Hausverwaltung, mit TEUR 6.075 (Vorjahr: TEUR 7.004) Forderungen gegenüber dem Finanzamt, mit TEUR 12.000 Forderungen aus einem Immobilienverkauf (Vorjahr: TEUR 0) und mit TEUR 930 (Vorjahr: TEUR 879) sonstige Forderungen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von TEUR 20.369 (Vorjahr: TEUR 10.057) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

2.1.2. Bilanz - Passivseite

Eigenkapital

Das Grundkapital wird mit TEUR 267.458 (Vorjahr: TEUR 267.458) abzüglich eigene Anteile in Höhe von TEUR 11.869 (Vorjahr: TEUR 11.209) ausgewiesen und zerfällt in 73.608.896 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren 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 2023 wurden 181.740 Stück eigene Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 2.361 rückgekauft. Somit hält die S IMMO AG per 31.12.2023 3.266.537 Stück (Vorjahr: 3.084.797 Stück) eigene Aktien, die in Übereinstimmung mit den Regelungen des RÄG 2014 vom Grundkapital abgesetzt und durch Umwidmung frei verfügbarer Gewinnrücklagen in einer eigenen Rücklage (TEUR 11.869) erfasst wurden. Der Unterschiedsbetrag wurde mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Im Geschäftsjahr wurde die Rücklage für eigene Anteile um TEUR 660 erhöht. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

Insgesamt unterliegt ein Betrag von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) einer Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 2 UGB.

Der Vorstand wird dem Aufsichtsrat empfehlen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen, um die Mittel zur Stärkung der Bilanz zu verwenden.

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 01.01.2023 EUR	Veränderung EUR	Stand am 31.12.2023 EUR
Rücklage für eigene Anteile	11.208.609,90	660.352,31	11.868.962,21
freie Rücklagen	32.919.381,15	-2.358.829,47	30.560.551,68
	44.127.991,05	-1.698.477,16	42.429.513,89

Bezüglich der Veränderungen verweisen wir auf die Erläuterungen zum Eigenkapital insbesondere auf den Absatz zum Rückkauf der eigenen Aktien.

Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2023 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2023 EUR
Steuerrückstellungen	3.999.329,36	1.530.000,00	2.193.271,36	0,00	276.058,00
davon Rückstellungen für latente Steuern	1.141.594,00	0,00	1.115.536,00	0,00	26.058,00
sonstige Rückstellungen	4.296.510,22	4.009.591,12	67.972,50	4.040.552,13	4.259.498,73
	8.295.839,58	5.539.591,12	2.261.243,86	4.040.552,13	4.535.556,73

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

	Stand am 31.12.2023 TEUR	Stand am 31.12.2022 TEUR
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	483	692
Gebäudeinvestitionen	189	314
Instandhaltung	379	181
Personal	3.208	3.110
	4.259	4.297

Latente Steuern

Im aktuellen Jahr stellt der bilanzierte Rückstellungsbetrag für latente Steuern wieder einen Überhang passiver über aktive latente Steuern dar. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern (vor Aufrechnung der Salden innerhalb der gleichen Steuerjurisdikatur) stellt sich wie folgt dar:

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 20%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	1.806.494	1.806.494	361.299
Übertragungsbetrag Abfertigung	0	44.987	44.987	8.997
Summe Stand 31.12.2023				370.296

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 20%)
Passive latente Steuern				
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
Summe Stand 31.12.2023				-396.354

Per 31.12.2023 ergibt sich auf saldierter Basis eine passive Latenz in Höhe von TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 1.142). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 1.116 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%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	2.152.369	2.152.369	495.045
Übertragungsbetrag Abfertigung	0	59.983	59.983	13.796
Summe Stand 31.12.2022				508.841

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 23%)
Passive latente Steuern				
Verschmelzungswerte	6.349.574	0	-6.349.574	-1.460.402
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	17.257.999	16.431.768	-826.231	-190.033
Summe Stand 31.12.2022				-1.650.435

Verbindlichkeiten

Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2023 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert TEUR	Kupon	Begeben in	Laufzeit bis
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.449,50	1,75%	2021	04.02.2028
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.058,50	1,25%	2022	11.01.2027
AT0000A1DBM5	15.890,00	3,25%	2015	09.04.2025
AT0000A1DVK5	34.199,00	3,25%	2015	21.04.2027
AT0000A1Z9D9	100.000,00	1,75%	2018	06.02.2024
AT0000A1Z9C1	50.000,00	2,875%	2018	06.02.2030
AT0000A285H4	150.000,00	1,875%	2019	22.05.2026
AT0000A2AE8	100.000,00	2,00%	2019	15.10.2029
AT0000A35Y85 (Green Bond)	75.000,00	5,50%	2023	12.07.2028
Gesamt	620.597,00			

Sämtliche Anleihenverbindlichkeiten sind endfällig.

Verbindlichkeiten

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren EUR	Restlaufzeit über fünf Jahren EUR	Bilanzwert EUR
Anleihen	100.000.000,00	370.597.000,00	150.000.000,00	620.597.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.183.937,31	98.385.517,00	15.435.022,07	118.004.476,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.322.396,31	0,00	0,00	1.322.396,31
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	341.926.331,53	148.724.360,36	895,90	490.651.587,79
sonstige Verbindlichkeiten	14.618.504,13	0,00	1.336.800,68	15.955.304,81
	462.051.169,28	617.706.877,36	166.772.718,65	1.246.530.765,29

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen zum 31.12.2022 folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Restlaufzeit über fünf Jahren TEUR	Bilanzwert TEUR
Anleihen	0	325.148	220.450	545.597
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	4.713	55.290	72.618	132.621
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	648	0	0	648
Verbindlichkeiten gegenüber				
verbundenen Unternehmen	294.742	10.899	64	305.706
sonstige Verbindlichkeiten	10.628	0,00	1.794	12.422
	310.731	391.337	294.926	996.994

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 118.004 (Vorjahr: TEUR 132.621) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

Derivate Finanzinstrumente

DDerivate 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 TEUR	Marktwert in TEUR
Positive Zinsswaps	298.371	10.065
Positive Zinscaps	10.000	35
	308.371	10.100

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag vom Vorjahr Zinsswap- und Zinscap-Verträge abgeschlossen:

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Positive Zinsswaps	489.000	32.742
Positive Zinscaps	130.000	1.293
	619.000	34.035

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 177.853 (Vorjahr: TEUR 224.769), Verbindlichkeiten aus erhaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 302.896 (Vorjahr: TEUR 77.444), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 9), Steuerverbindlichkeiten gegenüber dem Gruppenträger bzw. österreichischen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 9.803 (Vorjahr: TEUR 3.484) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 0).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.337 (Vorjahr: TEUR 1.794) Kautionen, mit TEUR 4.248 (Vorjahr: TEUR 765) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 104 (Vorjahr: TEUR 116) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 9.519 (Vorjahr: TEUR 7.603) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit 747 (Vorjahr: TEUR 2.144) übrige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 10.410 (Vorjahr TEUR 10.034) 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 279.466,62 (Vorjahr: TEUR 325) und den passiven Rechnungsabgrenzungen zu den Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 342.523,95 (Vorjahr: TEUR 195).

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2023 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in Garantien in Höhe von TEUR 633.640 (Vorjahr: TEUR 326.324), Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 146.128 (Vorjahr: TEUR 186.658) für Konzerngesellschaften sowie sonstige Haftungen in Höhe von TEUR 6.110 (Vorjahr: TEUR 235).

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:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Erlöse aus Vermietung	18.742	17.084
Betriebskostenweiterverrechnung	4.791	4.407
Konzerninterne Verrechnungen	5.489	4.385
Diverse	174	192
	29.196	26.068

Die konzerninternen Verrechnungen betreffen Verrechnungen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit Asset Management, Projektentwicklung, Cash Management, Finanzierung und sonstigen Leistungen sowie Verwaltungsentgelte bzw. eine Personalüberlassung. Weiters sind in dieser Position Haftungsprovisionen in Zusammenhang mit gewährten Creditsicherheiten für Konzerngesellschaften erfasst.

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von TEUR 26.950 (Vorjahr: TEUR 23.565) das Inland und in Höhe von TEUR 2.246 (Vorjahr: TEUR 2.503) die Europäische Union..

Sonstige betriebliche Erträge

	2023 TEUR	2022 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	68	427
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	45.557	5.159
Diverse	143	406
	45.768	5.992

Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2023 TEUR	2022 TEUR
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	5.381	4.604
Instandhaltungsaufwendungen	2.799	1.215
	8.180	5.819

Personalaufwand

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für freiwillige Abfertigungen in Höhe von TEUR 229 (Vorjahr: TEUR 0) und Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 120) enthalten.

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstands lassen sich wie folgt auflgliedern:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Fix	830	1.077
Variabel	2.319	4.671
davon Auszahlung im laufenden Geschäftsjahr	1.429	3.028
davon Abgrenzung Abgangsschädigung	0	1.000
davon Abgrenzung Prämie 2023/2022	890	643
	3.149	5.748

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 114) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 39) enthalten.

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.751 (Vorjahr: TEUR 4.758) auch Vollabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 9). Der Verbrauch des Investitionszuschusses in Höhe von TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 93) ist in den Abschreibungen enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen **übrigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Verwaltungskosten	3.189	3.644
Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten	1.031	1.401
Rechts- und Beratungsaufwand	2.937	3.111
Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder	179	246
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	9	0
Diverse	1.813	927
	9.158	9.329

Erträge aus Beteiligungen

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 233.820 (Vorjahr: TEUR 25.000) und aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 998 (Vorjahr: TEUR 711) ausgewiesen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit TEUR 4.534 (Vorjahr: TEUR 3) Zinserträge aus Bankguthaben, mit TEUR 15.159 (Vorjahr: TEUR 16.744) Erträge aus Derivaten, mit TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 73) Zinsen aus dem Cash Pool und mit TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 19) Anspruchszinsen für das Körperschaftsteuerguthaben.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand resultiert mit TEUR 5.484 (Vorjahr: TEUR 1.751) aus Bankzinsen, mit TEUR 21.994 (Vorjahr: TEUR 4.061) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen bzw. dem Cash Pool, mit TEUR 13.128 (Vorjahr: TEUR 13.408) aus begebenen Anleihen, mit TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0) aus Nebenkosten für Aktienrückkäufe, mit TEUR 775 (Vorjahr: TEUR 2.780) aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen und im Vorjahr mit TEUR 3.678 aus Derivaten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 9.738 die Gruppenumlage 2023 gegenüber der IMMOFINANZ AG (Vorjahr: Körperschaftsteueraufwand (keine Gruppenumlage) TEUR 16.855), Körperschaftsteuererträge aus Vorperioden in Höhe von TEUR 123 (Vorjahr: Aufwand TEUR 3), sowie Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.116 (Vorjahr: Aufwand TEUR 3.859). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen für das aktuelle Jahr und das Vorjahr in Höhe von TEUR 3.829 (Vorjahr: TEUR 23.048) zum Ausweis.

Mindestbesteuerung

Im Dezember 2022 wurde 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) von den EU-Mitgliedstaaten beschlossen. Die EU-Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis zum 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Januar 2024 umzusetzen. Die EU-Richtlinie 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. Januar 2024 umgesetzt.

Die in § 198 Abs 10 Z4 UGB neu geregelte, verpflichtend anzuwendende Ausnahme der Bilanzierung von latenten Steueransprüchen und -verbindlichkeiten, die sich aus der Einführung des Mindestbesteuerungsgesetzes ergeben, wurde von der

S IMMO AG angewendet. Laufende Steuern waren mangels Anwendbarkeit zum 31.12.2023 nicht zu erfassen.

Aufgrund der Übernahme der IMMOFINANZ AG und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. im Jahr 2022 wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die S IMMO AG sowie die S IMMO Konzerngesellschaften den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der S IMMO AG sowie der S IMMO Konzerngesellschaften, wobei die IMMOFINANZ AG die oberste österreichische Muttergesellschaft darstellt.

Die quantitativen Auswirkungen aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes können derzeit auf Grund der Komplexität der Gesamtstruktur des Konzerns noch nicht verlässlich geschätzt werden.

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 31.12.2023 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

3. Ergänzende Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 43 Angestellte und keine Arbeiter (im Vorjahr 3 Vorstandsmitglieder, 49 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 IMMOFINANZ AG.

Zwischen dem Gruppenträger 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 24% 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.

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:

- MMag. Holger SCHMIDTMAYR, MRICS (bis 16.06.2023)
- DI Herwig TEUFELSDORFER, MRICS (bis 02.02.2024)
- Radka DOEHRING (seit 17.06.2023)
- Tomáš SALAJKA (seit 03.02.2024)

Aufsichtsrat:

- Martin MATULA, (seit 29.01.2024, Vorsitzender)
- 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)
- Vít URBANEC, M.D. (seit 29.01.2024)
- Andreas FEUERSTEIN (Arbeitnehmervertreter)
- Dr. Karin REST, EMBA (bis 15.01.2024, Vorsitzende bis 15.01.2024)
- Martin NĚMEČEK (bis 29.01.2024, 1. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- Dkfm. Ulrich Steffen RITTER (bis 29.01.2024, 2. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- John VERPELETI (bis 29.01.2024)
- Mag. Elisabeth WAGERER (Arbeitnehmervertreterin bis 02.02.2024)

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2023 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

Dr. Karin REST, EMBA	EUR 50.000,00
Martin NĚMEČEK	EUR 45.000,00
Dkfm. Ulrich Steffen RITTER	EUR 48.237,97
John VERPELETI	EUR 35.389,49

Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Vorschüsse, Kredite oder Haftungsverhältnisse an die Mitglieder des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

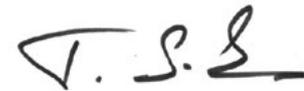
Am 15.01.2024 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 31.03.2024 enden wird.

Im Februar 2024 wurde eine Absichtserklärung für den möglichen Ankauf eines Immobilienportfolios in Tschechien von der CPI Property Group S.A. unterzeichnet.

Im März 2024 wurde die Portfoliostrategie angepasst. Im Zentrum steht die schrittweise Portfoliobereinigung allem voran um kleine und mittelgroße Büroimmobilien mit begrenztem Entwicklungspotenzial. Diese strategische Weichenstellung sieht – je nach Marktentwicklung und nur dann, wenn angemessene Preise erzielt werden können – in erster Linie substanzielle Veräußerungen in Kroatien, der Slowakei und Österreich vor und könnte zu einem vollständigen Marktaustritt in Kroatien und der Slowakei führen. In Österreich soll jedenfalls ein relevantes Portfolio bestehen bleiben. Die Erträge aus den Veräußerungen sollen strategiekonform in ertragsstarke Büro- und Gewerbeflächen in der CEE-Region reinvestiert werden. Darüber hinaus wurde das laufende Verkaufsprogramm in Deutschland auf das gesamte deutsche Portfolio ausgeweitet. In diesem Zusammenhang werden Einzel- und Portfolio-Verkäufe ebenso wie ein möglicher kompletter Rückzug aus dem deutschen Markt geprüft.

Weiters wurden im ersten Quartal 2024 drei Liegenschaften der S IMMO AG verkauft.

Wien, am 25.03.2024

Radka Doehring

Tomáš Salajka

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2023

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.23 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Um- buchungen EUR	Stand 31.12.23 EUR	Stand 01.01.23 EUR	Abschrei- bungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.22 EUR	Stand 01.01.23 EUR	Stand 31.12.23 EUR
A. ANLAGE- VERMÖGEN											
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände											
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	447.283,44	36.307,55	2.611,42	916.382,90	1.397.362,47	366.027,69	142.841,44	1.065,11	507.804,02	81.255,75	889.558,45
2. geleistete Anzahlungen	402.114,20	514.268,70	0,00	-916.382,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	402.114,20	0,00
	849.397,64	550.576,25	2.611,42	0,00	1.397.362,47	366.027,69	142.841,44	1.065,11	507.804,02	483.369,95	889.558,45
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und Bauten	211.413.764,38	148.201,97	32.724.417,58	1.028.470,25	179.866.019,02	89.165.297,45	4.512.408,95	12.683.687,72	80.994.018,68	122.248.466,93	98.872.000,34
davon Grundwert	44.760.709,10	0,00	6.999.037,99	0,00	37.761.671,11	0,00	0,00	0,00	0,00	44.760.709,10	37.761.671,11
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.003.378,65	199.198,71	883.065,33	4.999,99	324.512,02	704.641,46	115.581,36	687.254,96	132.967,86	298.737,19	191.544,16
3. Anlagen in Bau	778.044,14	661.427,71	261.956,01	-1.033.470,24	144.045,60	0,00	0,00	0,00	0,00	778.044,14	144.045,60
	213.195.187,17	1.008.828,39	33.869.438,92	0,00	180.334.576,64	89.869.938,91	4.627.990,31	13.370.942,68	81.126.986,54	123.325.248,26	99.207.590,10
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.253.313.174,92	279.500.000,00	0,00	0,00	1.532.813.174,92	0,00	0,00	0,00	0,00	1.253.313.174,92	1.532.813.174,92
2. Beteiligungen	3.054.017,60	0,00	0,00	0,00	3.054.017,60	0,00	0,00	0,00	0,00	3.054.017,60	3.054.017,60
	1.256.367.192,52	279.500.000,00	0,00	0,00	1.535.867.192,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1.256.367.192,52	1.535.867.192,52
SUMME ANLAGENSPIEGEL	1.470.411.777,33	281.059.404,64	33.872.050,34	0,00	1.717.599.131,63	90.235.966,60	4.770.831,75	13.372.007,79	81.634.790,56	1.380.175.810,73	1.635.964.341,07

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Geschäftstätigkeit der S IMMO AG

Die S IMMO AG ist eine international tätige Immobilieninvestment- und entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Wien und Notiz an der Wiener Börse. Sie ist zum 31.12.2023 als Konzernleitgesellschaft der S IMMO Gruppe direkt bzw. über Tochterunternehmen indirekt in den Segmenten Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Tschechien, Slowakei und Kroatien 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, ertragsreiche 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 2023 war vor allem von nach wie vor hohen Zinsen und hoher Inflation und unternehmensintern vom Verkauf von drei Liegenschaften in Wien 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 29.196 über dem Vorjahr (2022: TEUR 26.068), was im Wesentlichen auf gestiegene Mieterlöse zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres 2023 sind vor allem durch den Verkauf von drei Liegenschaften in Wien geprägt, welche sich mit einem Nettobeitrag von rd. TEUR 45.557 in den sonstigen betrieblichen Erträgen niederschlug.

Gegenläufig zu den Umsatzerlösen stiegen die Aufwendungen für bezogene Leistungen auf TEUR 8.180 (2022: TEUR 5.819); die Personalaufwendungen sind nach Einmaleffekten im Vorjahr wieder etwas gesunken (2023: TEUR 11.730, 2022: TEUR 12.932).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 9.158 (2022: TEUR 9.329) und lagen damit etwas unter dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt ergab sich damit ein Betriebsergebnis von TEUR 41.126 (2022: TEUR -787).

Das Finanzergebnis war geprägt von sehr hohen Beteiligungserträgen (2023: TEUR 234.818, 2022: TEUR 25.711), einer Verbesserung der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ (2023: TEUR 19.800, 2022: TEUR 16.839), welche v. a. aus Zinserträgen aus Zinsderivaten resultierte, sowie aus einer Veränderung der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ (2023: TEUR -41.383, 2022: TEUR -25.678). Das Finanzergebnis war insgesamt äußerst positiv und belief sich auf TEUR 213.235 (2022: TEUR 16.872).

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss von TEUR 249.691 (2022: TEUR 18.416).

Anstieg von Bilanzsumme und Liquiditätsreserve

Sowohl die Bilanzsumme (31.12.2023: 2.051.918, 31.12.2022: TEUR 1.588.707) als auch die Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (31.12.2023: TEUR 381.910; 31.12.2022: TEUR 137.524) der Gesellschaft haben sich im Geschäftsjahr erhöht. Im Juli 2023 wurde eine Anleihe mit einem Nominale von EUR 75 Mio., einem Kupon von 5,5 % und einer 5-jährigen Laufzeit begeben. Weiters wurden drei Liegenschaften in Wien verkauft.

Das Eigenkapital belief sich zum 31.12.2023 auf TEUR 800.229 (31.12.2022: TEUR 552.898). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag 31.12.2023 mit rund 39 % (31.12.2022: 35,5%) über dem Vorjahresniveau.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen erhöhten sich von TEUR 545.597 auf TEUR 620.597, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von TEUR 132.621 per 31.12.2022 auf TEUR 118.004 verringert.

Voraussichtliche Entwicklung

Die Auswirkungen sowohl der Ukraine-Krise und als auch der Inflations- und Zinsentwicklungen, die sich sowohl im Bereich der von der S IMMO AG gehaltenen Immobilien als auch in den Konzerngesellschaften mit Auswirkung auf die S IMMO AG als Konzernmuttergesellschaft manifestieren können, sind aus heutiger Sicht in ihrer konkreten Gesamtauswirkung schwer zu prognostizieren.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die S IMMO Gruppe einen Strategiewechsel beschlossen, der v.a. die Veräußerung deutscher Wohnimmobilien und der Reinvestition in Büroimmobilien in anderen Kernmärkten, v.a. in Österreich und CEE, vorsieht. Darüber hinaus wurde Anfang 2023 das aktuelle Verkaufsprogramm von Wohnimmobilien um deutsche Gewerbeimmobilien außerhalb von Berlin erweitert.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden diese freien Mittel in Ankäufe von Büro und Gewerbeimmobilien von der CPI Property Group und der IMMOFINANZ AG investiert, was die Ertragskraft der Gruppe im Immobilienkerngeschäft stärken wird. Die S IMMO bleibt als Bestandhalterin eines hochqualitativen Immobilienportfolios mit Fokus auf Büroimmobilien in Hauptstädten der Europäischen Union positioniert und baut weiterhin auf ein sehr solides und ausgewogenes Finanzierungsprofil. Zeitgleich gewinnt die S IMMO als Teil der CPI Property Group einen starken strategischen Finanzpartner. Ziel ist es, von der langjährigen hervorragenden Etablierung und den jeweiligen Stärken der S IMMO sowie der CPI Property Group S.A. und der IMMOFINANZ AG zu profitieren.

Im März 2024 wurde die Portfoliostrategie angepasst. Im Zentrum steht die schrittweise Portfoliobereinigung allem voran um kleine und mittelgroße Büroimmobilien mit begrenztem Entwicklungspotenzial. Diese strategische Weichenstellung sieht – je nach Marktentwicklung und nur dann, wenn angemessene Preise erzielt werden können – in erster Linie substantielle Veräußerungen in Kroatien, der Slowakei und Österreich vor und könnte zu einem vollständigen Marktaustritt in Kroatien und der Slowakei führen. In Österreich soll jedenfalls ein relevantes Portfolio bestehen bleiben. Die Erträge aus den Veräußerungen sollen strategiekonform in ertragsstarke Büro- und Gewerbeflächen in der CEE-Region reinvestiert werden. Darüber hinaus wurde das laufende Verkaufsprogramm in Deutschland auf das gesamte deutsche Portfolio ausgeweitet. In diesem Zusammenhang werden Einzel- und Portfolio-Verkäufe ebenso wie ein möglicher kompletter Rückzug aus dem deutschen Markt geprüft.

Risikomanagement

Als Konzernmuttergesellschaft eines international tätigen Immobilienkonzerns ist die S IMMO AG mit einer Vielzahl von Chancen und Risiken konfrontiert, die auf die operative Geschäfts-

tätigkeit, 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, Deutschland, Ungarn, Tschechien sowie in weiteren CEE-Ländern. Im Portfolio befinden sich vorwiegend Büros, aber auch Einkaufszentren, Hotels und Wohnimmobilien. In den vergangenen Monaten beschäftigte sich die S IMMO damit, Wohnimmobilien in Deutschland sowie Gewerbeimmobilien außerhalb von Berlin zu veräußern. Die daraus gewonnenen liquiden Mittel wurden in Büro- sowie Retailimmobilien in CEE und Österreich reinvestiert.

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 2023 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2024 regelmäßig analysiert und bewertet.

Das Geschäftsjahr 2023 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 2024 sind verhalten. Die weiterhin hohe Inflation und die infolgedessen straffe Geldpolitik, der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die zahlreichen Konfliktherde im Nahen Osten beeinträchtigen das globale Wirtschaftsgeschehen sowie die internationalen Immobilienmärkte.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird entscheidend sein, ob die straffe Geldpolitik ihre Wirkung zeigt und die Inflation in Richtung der angestrebten 2 % sinkt, ohne dass dadurch zu stark die Konjunktur abgewürgt wird. Expert:innen rechnen mit einer ersten Zinssenkung im Sommer, gefolgt von zwei weiteren Zinssenkungsschritten noch in diesem Jahr, in Abhängigkeit von der Inflations- und Wirtschaftsentwicklung. Nachdem branchenspezifische Faktoren wie stark gestiegene Baukosten, hohe Zinskosten und eine restriktivere Kreditvergabepolitik der Banken in den letzten Monaten für zusätzliche negative Effekte in der Immobilienbranche sorgten und zahlreiche Insolvenzen zur Folge hatten, würde eine Lockerung der Geldpolitik und damit verbunden eine deutliche Senkung der Zinsen zu einer leichten Beruhigung am Immobilienmarkt führen.

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

Interne Revision

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

Die Grundlage für die in mehrjährigen Zyklen stattfindenden Revisionsprüfungen bildet der vom Vorstand und Aufsichtsrat genehmigte Jahresrevisionsplan. Zusätzlich werden im Bedarfsfall Sonderprüfungen beauftragt. Mit der Durchführung der Revisi-

onsprüfungen werden externe Expert:innen beauftragt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand sowie den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilien spezifische Risiken	Finanzielle Risiken	ESG-Risiken	Sonstige Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Umfeld- und Branchenrisiken • Strategische Risiken • Investitionsrisiken • Kapitalmarktrisiken 	<ul style="list-style-type: none"> • Immobilienportfoliorisiken • Vermietungs- und Mietausfallrisiken • Immobilienentwicklungsrisiken • Bautechnische Risiken • Immobilienbewertungsrisiken 	<ul style="list-style-type: none"> • Liquiditätsrisiken • Zinsänderungsrisiken • Finanzierungsrisiken • Kreditrisiken • Fremdwährungsrisiken 	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltrisiken • Soziale Risiken • Governance-Risiken 	<ul style="list-style-type: none"> • 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. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Immobilienmärkte auch in den kommenden Monaten noch von den hohen Zinsen, der restriktiven 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 Immobilienzuleufen Risiken ausgesetzt. Diese werden oft durch Faktoren verursacht, die außerhalb des Wirkungsbereichs der Gruppe liegen, wie beispielsweise Verzögerungen bei der Fertigstellung von Immobilienprojekten oder die nachträgliche Verschlechterung der lokalen wirtschaftlichen Lage. Daher zielt die Unternehmensstrategie darauf ab, durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Immobilienprojekte bzw. der Immobilienzuleufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich ist. Dennoch verbleibt bei jeder Investition immer ein Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows und Bewertungen negativ auswirken kann.

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

Kapitalmarktrisiken

Die S IMMO ist mit Aktien und Anleihen an der Wiener Börse notiert und die Finanzierung am Kapitalmarkt von entsprechender Bedeutung. Ereignisse und Sachverhalte wie instabile Kapitalmärkte, Unsicherheiten auf Grund von politischen Geschehnissen wie dem Krieg in der Ukraine oder dem Nahostkonflikt, der starke Zinsanstieg in den letzten Monaten, ein schwieriges wirtschaftliches Umfeld etc. können die Finanzierungsmöglichkeiten der Gruppe beeinträchtigen. Durch transparente und ver-

lässliche Informationen soll den Anleger:innen eine fundierte Entscheidungsgrundlage geboten und das Vertrauen des Kapitalmarkts in die von der S IMMO emittierten Wertpapiere gestärkt werden.

Immobilienpezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiken

Die S IMMO besitzt ein ertrags- und cashflowstarkes Immobilienportfolio, das sich zu 100 % in der Europäischen Union befindet. Das Portfolio setzt sich vorwiegend aus Büros, aber auch Einkaufszentren, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort, 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 einem 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 den hohen Zinsen 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 kaum Risiken ausgesetzt. Derzeit hat die S IMMO keine Entwicklungsprojekte in Bau, weswegen die Entwicklungsrisiken gering sind.

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 immobilien-spezifischen 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 stark 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 der 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. Seit Ende Dezember 2021 kam es zu einem Anstieg des Drei-Monats-EURIBOR von -0,57 % auf 3,9 % Ende Dezember 2023, angetrieben durch mehrere Erhöhungen des Leitzinses der EZB infolge der Bekämpfung der stark gestiegenen Inflation im Euroraum. Für das erste Halbjahr 2024 wird weiterhin ein hohes Zinsniveau erwartet. Eine erste Leitzinssenkung wäre Anfang Juni 2024 denkbar. Weitere Zinssenkungsschritte könnten bis Jahresende folgen – in Abhängigkeit von der Inflations- und Wirtschaftsentwicklung. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2023 waren 7 % (31.12.2022: 8 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 93 % (31.12.2022: 92 %) der Kreditverbindlichkeiten – fast ausschließlich an den Drei-Monats-EURIBOR gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. Per 31.12.2023 war das variabel verzinsten Finanzierungsportfolio zu 99,4 % abgesichert. Damit ist die S IMMO AG gut gegen weitere Zinsanstiege abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Fachabteilungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. Die durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (siehe Anhang, Kapitel 5.2.1.), zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert. So würde z.B. ein Drei-Monats-EURIBOR von +300 BP im Vergleich zum 31.12.2023 zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von 3

BP führen und eine Zinssensitivität von 1 % bedeuten im Vergleich zu der dann gültigen Zinsbasis im Stresstest.

Finanzierungsrisiken

Die Marktbedingungen für Liegenschafts- oder Bestandsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Durch den starken Anstieg der Zinsen und damit der Finanzierungskosten in Verbindung mit dem Druck auf die Immobilienwerte hat sich die Finanzierungsbereitschaft der Banken ganz generell stark verändert. Zudem ist zu beobachten, dass Banken infolge der Taxonomie-Verordnung der Erfüllung von ESG-Kriterien des Finanzierungsobjekts bei der Prüfung von Finanzierungsanfragen mehr Bedeutung zumessen. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung durch die Finanzierungspartner:innen. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger:innen unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber:innen (zum Bilanzstichtag per 31.12.2023 waren es 19 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2023 hatten die Bankverbindlichkeiten eine durchschnittliche Laufzeit von 5,0 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Verkehrswerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2023 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 44,0 % (31.12.2022: 33,2 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe

über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen betrug 5,0 % (31.12.2022: 8,1%) des Immobilienvermögens. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

Kreditrisiken

Als Kreditrisiko wird unter anderem die Gefahr verstanden, dass Vertragspartner:innen ausfallen oder ihre Verpflichtung nicht mehr rechtzeitig oder zur Gänze erfüllen können (Gegenpartei-ausfallrisiko). Treten Kreditrisiken ein, können daraus für die Gesellschaft finanzielle Schäden entstehen. Diesem Risiko wirkt die Gesellschaft zum einen mit einer sorgfältigen Auswahl der Vertragspartner:innen und zum anderen mit Garantien und einer entsprechenden Vertragsgestaltung in Form von Strafzahlungen oder anderen Entschädigungen entgegen. Kann eine Forderung teilweise oder gänzlich nicht eingebracht werden, wird sie abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Zusätzlich kann zum Kreditrisiko noch das Länderrisiko gezählt werden. Darunter versteht man spezielle Verlustrisiken, die sich aus unsicheren politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen eines anderen Staats 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 Zusammen-

hang mit den im nichtfinanziellen Bericht genannten Themen sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung dieser Risiken beschrieben.

Umweltrisiken

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

Zu den nicht durch den Klimawandel beeinflussten, wesentlichen Risiken gehören mögliche nukleare Zwischen- und Störfälle im geografischen Einzugskreis der eigenen Tätigkeit sowie die Erdbebengefahr – insbesondere in Kroatien und Rumänien. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung fließt daher in Entscheidungen bei der Planung und statischen Berechnung der Entwicklungsprojekte, der Ankaufsobjekte sowie beim Abschluss adäquater Gebäude- und Spezialversicherungen mit ein. Reparaturen an Gebäuden, die auf Grund von Erdbebenschäden notwendig werden können, werden zudem von Versicherungen gedeckt. Davon abgesehen kann es zu Beeinträchtigungen kritischer Infrastruktur kommen, insbesondere in Form von Ausfällen, Engpässen oder Verunreinigungen der Energie und Wasserversorgung von Immobilien und Entwicklungsprojekten.

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

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

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 Marktrisiken aktiv gesenkt werden, primär der Wertverlust CO₂-intensiver Gebäude, die schwierigere Vermietbarkeit CO₂-intensiver Gebäude sowie erhöhte Kosten durch höhere Energie- und Rohstoffpreise. Zusätzlich spiegeln die zu bedienenden erweiterten Anforderungen an die Berichterstattung 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 sich nun in der Umsetzung befindet.

Neben den Risiken bietet der Klimawandel auch Chancen für die S IMMO, beispielsweise durch die Erfordernis der Steigerung der eigenen Ressourceneffizienz, sowohl im Bau als auch im Betrieb, wobei der Trend hin zur Kreislaufwirtschaft den finanziellen Anreiz der Wiederverwendbarkeit von Materialien steigert und ihr somit eine stärkere wirtschaftliche Grundlage gibt. Insbesondere im Gebäudebetrieb können durch einen effizienteren Einsatz von Energie und Wasser sowohl Geld als auch Treibhausgasemissionen direkt und merklich eingespart werden, weshalb die S IMMO hier kurzfristig das größte Potenzial sieht. Der vermehrte Einsatz lokaler, erneuerbarer Energiegewinnung führt zu einem höheren Unabhängigkeitsgrad der Immobilien bei gleichzeitiger Emissionseinsparung. Eine breite und frühzeitige Umsetzung solcher Maßnahmen kann dabei auch Marktchancen bei klimabewussten Mieter:innen und Partnerunternehmen eröffnen und die Resilienz des Unternehmens längerfristig gewährleisten, wobei zusätzliche Investitionen durch Effizienzgewinne ausgeglichen oder sogar überkompensiert werden können.

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

Soziale Risiken

Die sozialen Risiken der S IMMO unterteilen sich in die 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. Die Gesellschaft bemüht sich daher als Arbeitgeberin langfristig attraktiv zu sein und bietet ihren Mitarbeiter:innen auch individuelle Lösungen an, um den Arbeitsalltag zu erleichtern. 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. Diesem Risiko plant die S IMMO zukünftig mit Mieterzufriedenheitsumfragen zusätzlich zum bestehenden Mieterdialog zu begegnen. 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

Die S IMMO bekennt sich seit 2007 zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex. Zusätzlich verpflichtet

der Verhaltenskodex der S IMMO die Organe und Mitarbeiter:innen zu einem Verhalten, das den ethischen Standards des Unternehmens entspricht. Es besteht das Risiko, dass Inhalte dieser Kodizes nicht eingehalten werden. Mitarbeiter:innen, die Kenntnis von einem nachweislichen oder möglichen Verstoß gegen den Verhaltenskodex oder darin angeführte Compliance-Richtlinien erlangen, haben diesen unverzüglich entweder dem Compliance Management der S IMMO zu melden oder eine entsprechende Meldung anonym über das auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugängliche digitale Whistleblower-System abzugeben. 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. 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 und jedes Einzelnen zu stärken und das Bewusstsein für die Folgen von Korruption und die Möglichkeiten ihrer Bekämpfung zu schaffen. Zu den Inhalten des Verhaltenskodex und der Richtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption werden seit dem Geschäftsjahr 2022 jährlich verpflichtende Schulungen abgehalten.

Als international tätiger Immobilienkonzern mit Gesellschaften in derzeit sieben 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 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 werden soll. 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 zumeist mit renommierten und anerkannten Partner:innen, welcher ein entsprechender Auswahlprozess vorangeht. Somit wird auch das finanzielle Risiko der Strafzahlungen oder gesetzlichen Restriktionen minimiert.

Sonstige Risiken

Generelle externe Risiken

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

Rechtsrisiken

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

Sonstige operationale Risiken

Sonstige operationale Risiken betreffen Risiken 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.

Gesamtaussage zu Risiken

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur und der Zinsentwicklung abhängig. Im Jahr 2023 war die Konjunktur allen voran vom Krieg in der Ukraine, dem Nahostkonflikt, hohen Inflationsraten und steigenden Zinsen massiv beeinflusst. Die Prognose für 2024 ist nach wie vor sehr verhalten und hängt wesentlich davon ab, inwieweit die Inflationsziele erreicht werden, ohne die Konjunktur abzuwürgen, und damit die straffe Geldpolitik gelockert werden kann. Die Immobilienbranche ist und wird in den kommenden Monaten mit Herausforderungen wie gestiegenen Baukosten, Ressourcenknappheit bei Investor:innen, Banken oder Bauträger:innen konfrontiert sein.

Die oben genannten Faktoren haben zumindest mittelbar Auswirkungen auf nahezu alle Risikokategorien der S IMMO. Aus diesem Grund begegnet das Unternehmen allen Risiken mit sorgfältigem Risikomonitoring und verantwortungsvoller Risikopolitik. Beispielsweise reduziert die S IMMO das mit der Erhöhung der Leitzinsen in Zusammenhang stehende Zinsänderungsrisiko mittels Absicherung von variabel verzinsten Krediten. Inflation und höhere Baukosten haben ebenfalls

Auswirkungen auf Projektentwicklungen – so kann es zu verzögerten Baustarts oder erheblichen Kostenerhöhungen kommen. Aktuell hat die S IMMO keine Immobilien in Bau. Gestiegene Zinsen und höhere Kosten können auch Bewertungsergebnisse von Immobilien negativ beeinflussen. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten könnten Mieter:innen auf Grund von hohen Mietkosten Flächen- bzw. Mietreduktionen fordern. Dadurch erhöht sich das Vermietungsrisiko. Durch aktives Asset Management versucht die S IMMO, diesem Risiko entgegenzuwirken.

Mit den gesetzten Maßnahmen kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden für bekannte konkrete und vorhersehbare Risiken bilanzielle Rückstellungen gebildet. Prognosen über den Krieg in der Ukraine oder den Nahostkonflikt liegen außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens und sind daher kaum vorhersehbar, was eine verlässliche Planung erschwert.

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

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:

		2023	2022
Eigenkapitalquote	%	39,0%	35,5%
Betriebsergebnis	TEUR	41.126	-787

Diese Finanzkennzahlen werden zur Steuerung des operativen Geschäfts durch mehrere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (Leerstandsquote, Portfoliostreuung, Standortqualität) ergänzt.

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2023 226.517 TEUR (2022: TEUR 12.683). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -215.087 (2022: TEUR 6.082), der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR +232.957 (2022: TEUR -235.325). 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 der Anlei-

heemission geprägt. Insgesamt betrug der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 381.910 (2022: TEUR 137.524).

Informationen gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB)

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

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

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

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

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.
5. Arbeitnehmer:innen, die im Besitz von Aktien sind, üben bei der Hauptversammlung ihr Stimmrecht gegebenenfalls unmittelbar aus.
6. Der Vorstand besteht aus ein, zwei, drei, vier oder fünf Personen. Der Aufsichtsrat kann beschließen, dass ein Vorstandsvorsitzender bestellt wird. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Die Bestellung zum Aufsichtsratsmitglied kann vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen

werden (§ 31 Abs. 1 der Satzung). Über Satzungsänderungen – ausgenommen Beschlüsse über ordentliche Kapitalerhöhungen (für welche die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals ausreichend ist) – beschließt die Hauptversammlung mit Drei-Viertel-Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

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

b) In der 33. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2022 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 01.12.2024, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze, sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionär:innen zu erwerben. Zum 31.12.2023 hielt die Gesellschaft 3.266.537 eigene Aktien, was rund 4,4 % des derzeitigen Grundkapitals ent-

spricht (am 09.01.2024 wurde erneut ein Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 31.03.2024 endet, beschlossen). Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 01.06.2027, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen zu beschließen.

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

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

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

der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

8. Die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 15,9 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 34,2 Mio.), die im Februar 2018 begebene 1,75 % S IMMO Anleihe 2018–2024 (Volumen EUR 100 Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018–2030 (Volumen EUR 50 Mio.), die im Mai 2019 begebene 1,875 % S IMMO Anleihe 2019–2026 (Volumen EUR 150 Mio.), die im Oktober 2019 begebene 2 % S IMMO Anleihe 2019–2029 (Volumen EUR 100 Mio.), der im Februar 2021 begebene 1,75 % S IMMO Green Bond 2021–2028 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 70,4 Mio.), der im Jänner 2022 begebene 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 25,1 Mio.) sowie der im Juli 2023 begebene 5,5 % S IMMO Green Bond 2023–2028 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 75 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021, 2022 und 2023 begebenen Green Bonds sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter:innen im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2021, 2022 und 2023 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine

solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

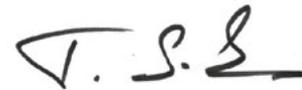
9. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts bestanden keine Entschädigungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder Arbeitnehmer:innen für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots.

Wien, am 25. März 2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Tomáš Salajka

Bestätigungsvermerk

S IMMO AG, Wien

31. Dezember 2023

BESTÄTIGUNGSVERMERK *)

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

S IMMO AG, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 2023 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 bedeutendsten 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 2023 sind Anteile an verbundenen Unternehmen in wesentlichem Umfang ausgewiesen (EUR 1.532,8 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 2023 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 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, Nutzfläche, 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

Hinweis auf sonstige Sachverhalte

Der Jahresabschluss der S IMMO AG, Wien, für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 27. März 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

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 die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 2. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 7. Juli 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind 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 2024

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.