

Nichtfinanzielle Erklärung

Allgemeine Informationen

ESRS 2 Allgemeine Angaben

Grundlagen für die Erstellung

BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitsklärungen

(BP-1_01, BP-1_02)

Konsolidierungskreis und Portfolio

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

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

(BP-1_04)

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

BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

(BP-2_01)

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

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

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

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

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

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

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

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

Governance

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

(GOV-1_01-03)

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

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

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

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

Kompetenzen der Leitungs- und Aufsichtsorgane

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

(GOV-1_05, GOV-1_07)

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

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

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

(GOV-1_08, GOV-1_09)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(GOV-1_13)

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

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

(GOV-1_14)

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

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

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

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

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

Abhilfemaßnahmen und kontinuierliche Verbesserung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erfüllung der Sorgfaltspflicht

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

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

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

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

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

GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

(GOV-4_01)

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

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

GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

(GOV-5_01)

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

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

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

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

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

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

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

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

(GOV-5_04)

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

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

Weitere Einzelheiten sind im Risikomanagementteil des Geschäftsberichts enthalten.

Strategie

SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

(SBM-1_01, SBM-1_02)

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

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

Das Immobilienportfolio der Gruppe

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

Die Objekte befinden sich in der Europäischen Union und haben eine Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,3 Mio. m² (31.12.2023: 1,5 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 92,2 % (31.12.2023: 90,6 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d.h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,8 % (31.12.2023: 6,8 %). Die WAULT (Weighted

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

(SBM-1_03-04)

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

Gesamtanzahl der Arbeitnehmer:innen nach Land¹

	2024
Gesamtzahl der Beschäftigten	643
davon Österreich	301
davon Deutschland	47
davon Ungarn	294
davon Kroatien	1

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

(SBM-1_06, SBM-1_07)

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

(SBM-1_08)

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

(SBM-1_21 bis SBM-1_23)

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

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

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

Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit	Zeithorizont	Ausrichtung	Unser Ziel	SDG-Beschreibung
<p>Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe Eine unzureichende Übergangsgeschwindigkeit führt zu Wertminderungen auf Grund der mangelnden Wettbewerbsfähigkeit und bedeutet hohe Kosten aufgrund der begrenzten fossilen Brennstoffenressourcen.</p> <p>Marktreputation und Vertrauen der Anleger:innen Das Erreichen von Zielen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen verbessert den Ruf eines Unternehmens. Investor:innen legen zunehmend Wert auf nachhaltige Praktiken, und Unternehmen, die ihre Klimaziele erreichen, sind attraktiver. Die Nichteinhaltung von Emissionsreduktionszielen könnte sich negativ auf die Immobilienbewertung und -attraktivität auswirken.</p> <p>Strafzahlungen Die Nichteinhaltung des Ziels zur Verringerung der Treibhausgasemissionen kann zu finanziellen Sanktionen und erhöhten Kosten führen.</p> <p>Mechanismus zur CO₂-Bepreisung Der CO₂-Steuermechanismus wird 2027 in Kraft treten, und das EU-ETS gilt für den Immobiliensektor. Die CO₂-Steuer gilt für S1+S2-Emissionen.</p>	Mittelfristig	<p>Vorgelagert</p> <p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>	32,4 % Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios einschließlich Bioenergie, bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019 (validiert durch die Science-based Target Initiative im Juli 2022 in Übereinstimmung mit dem Szenario des Pariser Abkommens unter 2°C-Szenario)	13 Maßnahmen zum Klimaschutz
	Mittelfristig	<p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>	<p>Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019</p> <p>Zunehmende Angleichung der Wirtschaftstätigkeiten an die EU-Taxonomie auf konsolidierter Konzernebene im Laufe der Zeit</p>	<p>12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion</p> <p>13 Maßnahmen zum Klimaschutz</p> <p>9 Industrie, Innovation und Infrastruktur</p>
			<p>Verringerung der Wasserintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019</p>	<p>12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion</p> <p>6 Sauberes Wasser und Sanitär-Einrichtungen</p>
	Kurz- bis mittelfristig	<p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>	Vermeidung von Deponieabfällen, wo immer dies möglich ist, Abfallrecyclingquote von 55 % bis Ende 2025 und 60 % bis Ende 2030	12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion

IEhöhter Anteil an zertifizierten Gebäuden Gruppenweites Green Lease

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

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

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

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

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

(SBM-1_25 bis SBM-1_28)

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

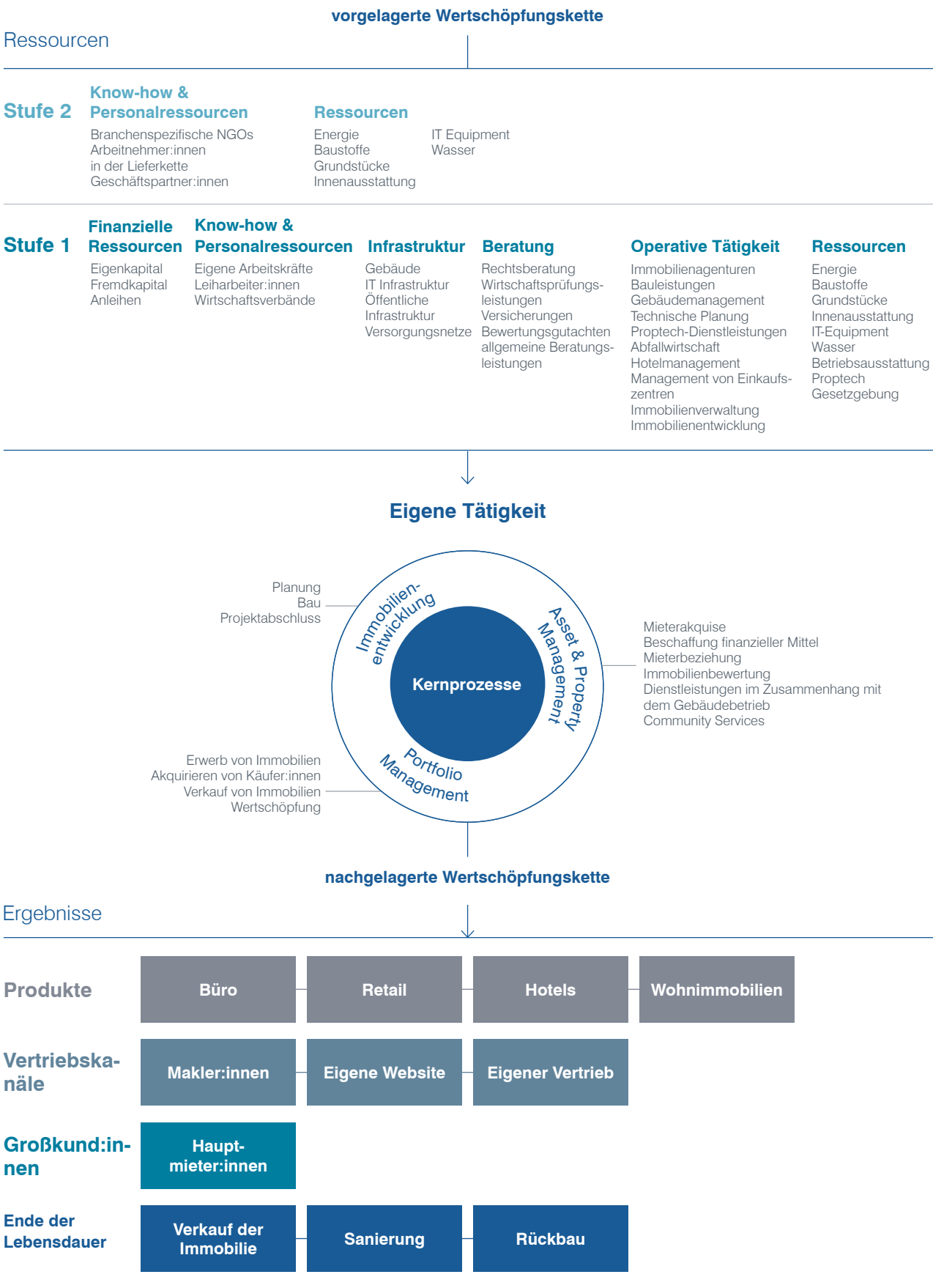
Unser Büroportfolio bietet Mietflächen für alle Bedürfnisse, jedes Unternehmen vom Start-up bis zum internationalen Großkonzern ist für uns ein/e potenzielle/r Mieter:in. Im Einzelhandelsportfolio konzentrieren wir uns auf einen für Fachmarktzentren und Einkaufszentren geeigneten Mietermix. Endnutzer:innen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

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

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

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

Immobilien-Wertschöpfungskette der S IMMO Gruppe



SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

(SBM-2_01 bis SBM-1_12)

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

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

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

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

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

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

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

(SBM-3_01, SBM-3_02)

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

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

(SBM-3_03 bis SBM-3_10)

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

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

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

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

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

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

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

Angaben zum Verfahren für die Wesentlichkeitsanalyse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

≥ 2.5	Bedeutend	Wesentlich
< 2.5	Normal	Nicht wesentlich

(E2.IRO1_01 bis 03, E4.IRO1_01 bis 16)

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

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

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

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

(IRO-2_01)

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

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

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

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

(IRO-2_02)

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

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

MDR-P – Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten

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

Die S IMMO hat folgende Richtlinien und Leitlinien erlassen::

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

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

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

Umweltinformationen

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

Vorgehensweise und Berichterstattung

Taxonomie-Fähigkeit der S IMMO Gruppe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CCM 7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten

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

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

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

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

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

Taxonomie-Konformität der S IMMO Gruppe

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

Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“

Leistung eines wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz (SC)

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

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

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

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

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

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

Nichtwohngebäude mit mehr als 5.000 m² Nutzfläche wurden auf das Vorhandensein von Heizungsanlagen, Anlagen zur kombinierten Raumheizung und Lüftung, Klimaanlage oder Anlagen zur kombinierten Klimatisierung und Lüftung mit mehr als 290 kW Leistung untersucht. Wo dieses Kriterium zutrifft, wurde anschließend geprüft, ob diese Anlagen effizient betrieben werden und über ein kontinuierliches Überwachungssystem verfügen. Als Nachweise dienten technische Dokumentationen der Gebäudemanagementsysteme, Property-/Facility-Management-Verträge mit entsprechenden Verpflichtungen des Betreibers und erstmals auch Zertifikate nach ISO 50001. Die im Laufe des Jahres 2024 erlangten Zertifikate führen zu einer signifikanten Erhöhung des Anteils des taxonomiekonformen Umsatzes und der taxonomiekonformen Investitions- und Betriebsausgaben.

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

die Nutzfläche des Gebäudes 5.000 m² übersteigt. Ist dies der Fall, müssen neben dem Kriterium des effizienten Betriebs auch die Luftdichtheit der Gebäudehülle und die thermische Integrität nach Fertigstellung sowie das Treibhauspotenzial über den gesamten Lebenszyklus betrachtet für jede Phase des Lebenszyklus nachgewiesen werden. Da es derzeit keine Ökobilanzen für diese Immobilien gibt, kann eine Taxonomie-Konformität für diese Objekte noch nicht nachgewiesen werden.

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

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

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

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

Wirtschaftstätigkeit “Installation, Wartung und Reparatur energieeffizienter Geräte“

Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (SC)

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

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

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

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

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

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

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

Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (SC)

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

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

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

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

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

Mindestschutz (MS)

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

Leistungskennzahlen der EU-Taxonomie

Umsatz

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

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

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

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

Investitionsausgaben (CapEx)

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

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

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

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

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

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

Betriebsausgaben (OpEx)

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

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

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

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

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

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

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

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

DNSH-Kriterien (Do No Significant Harm)

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

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

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

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

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

DNSH-Kriterien (Do No Significant Harm)

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

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

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

DNSH-Kriterien (Do No Significant Harm)

	DNSH-Kriterien (Do No Significant Harm)						Mindestschutz	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder -fähiger (A.2.) OpEx im Jahr 2023	Kategorie „ermöglichte Tätigkeit“	Kategorie „Übergangstätigkeit“
	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biodiversität				

	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
	J	J	J	J	J	J	J	3,82 %	-	-
	J	J	J	J	J	J	J	3,82 %		
	J	J	J	J	J	J	J	%	E	
	J	J	J	J	J	J	J	%		T

								28,22 %		
								67,06 %		
								95,28 %		
								99,11 %		

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

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

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

PPC

- Biodiversität und Ökosysteme: BIO

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

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

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

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

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

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

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

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

(e) EL – taxonomiekonforme Tätigkeit für das betreffende Ziel
N/EL – Nicht taxonomiekonforme Tätigkeit für das betreffende Ziel

(f) Tätigkeiten sind nur dann in Abschnitt A.2 dieser Vorlage anzugeben, wenn sie keinem Umweltziel entsprechen, für das sie taxonomiekonform sind. Tätigkeiten, die auf mindestens ein Umweltziel ausgerichtet sind, sind in Abschnitt A.1 dieser Vorlage anzugeben.

(g) Damit eine Aktivität in Abschnitt A.1 gemeldet werden kann, müssen alle DNSH-Kriterien und der Mindestschutz erfüllt sein. Für die unter A2 aufgeführten Tätigkeiten können die Spalten (5) bis (17) auf freiwilliger Basis von Nicht-Finanzunternehmen ausgefüllt werden. Nicht-Finanzunternehmen können die Kriterien für den wesentlichen Beitrag und den DNSH, die sie in Abschnitt A.2 erfüllen oder nicht erfüllen, wie folgt angeben: a) für den wesentlichen Beitrag: J/N und

N/EL-Codes anstelle von EL und N/EL und (b) für DNSH:
J/N-Codes.

Tätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und fossilem Gas

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

ESRS E1 Klimawandel

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

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

ESRS 2 Allgemeine Angaben

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

Governance

Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

(E1.GOV-3_01 bis 03)

Nähere Informationen finden Sie in den Offenlegungen unter ESRS 2 GOV-3.

Strategie

E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz

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

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

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

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

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

Zur Bestimmung der Ziele wurden die Dekarbonisierungspfade des CRREM-Projekts herangezogen. Diese sind auf das 2050-Ziel der Europäischen Union abgestimmt. Für die einzelnen Emissionsquellen wurden Maßnahmen zur Reduzierung dieser Emissionen definiert. Bei der Bestimmung der quantitativen Reduzierung wurde auf das technisch Machbare für CPI Europe

und auf die Dekarbonisierungsziele der Science Based Target Initiative (SBTi) Bezug genommen.

(E1-1-03 and E1-1-04)

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

(E1-1_05 bis E1-1_06)

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

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

(E1-1_07)

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

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

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

(E1-1_08)

Eines der Ziele der CPI Group ist es, die Taxonomie-Konformität der Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene im Laufe der Zeit zu erhöhen.

Weitere Einzelheiten finden Sie im Kapitel „Taxonomie“.

(E1-1_12)

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

(E1-1-13)

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

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

(E1-1-14)

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

(E1-1-15)

Da der Übergangsplan im Jahr 2024 genehmigt wurde, wird die erste Evaluierung der Fortschritte im nächsten Berichtszeitraum erfolgen.

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

(E1.SBM-3_01 bis 07)

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

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

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

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

Für das gesamte Portfolio der Gruppe haben wir eine zweistufige Analyse durchgeführt, die zu zwei Ergebnissen geführt hat. Der erste Datensatz ist eine aggregierte Bewertung für das gesamte Unternehmen für die Jahre 2030 und 2050 auf der Grundlage der Anforderungen der ESRS-Verordnung (EU) 2021/1019, in der hervorgehoben wird, welche Risiken in unserem Portfolio

häufig als hoch eingestuft werden. Die identifizierten Hauptrisiken waren Wasserstress, Hitzestress und Überschwemmungen von Flüssen. Der zweite Datensatz enthält eine individuelle Bewertung für jedes Gebäude. Im Rahmen der individuellen Bewertung für jedes Objekt mit hohen Risiken werden mögliche Anpassungslösungen aufgeführt, die zur Risikominderung umgesetzt werden können. Diese Anpassungslösungen werden für jedes einzelne Objekt separat bewertet. Die Anpassungslösungen müssen innerhalb der nächsten fünf Jahre umgesetzt werden, um die Kriterien der EU-Taxonomie zu erfüllen.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	(1) Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb von Gebäuden
	(2) Energieverbrauch
	(3) Steigende Kosten für fossile Brennstoffe
	(4) Mechanismus zur CO ₂ -Bepreisung
	(5) Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu Vertrauensverlust bei Investor:innen
	(6) Unzureichende Anpassungslösungen
Konzepte (E1-2)	Code of Business Ethics and Conduct
	Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
	Group LCA policy
	CPIPG GHG Recalculation Policy
	Risk Management Strategie
	Transition plan ESG
Ziele	Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 32,7 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Ausgangswert von 2019
	Stromeinkauf aus 100 % erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024
	Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Ausgangswert von 2019
	Sukzessive Steigerung des Anteils der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene
	Ausrichtung der Vergütung des Vorstands an ESG-Kriterien
Maßnahmen	Detaillierte Beschreibung unter E1-3

(E1.IRO-1_01-16)

Der Prozess zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Auswirkungen, Risiken und Chancen ist in ESRS 2 beschrieben, insbesondere im Abschnitt über die doppelte Wesentlichkeitsanalyse. Sowohl physische als auch klimabedingte Auswirkungen, Risiken und Chancen wurden berücksichtigt. Die identifizierten wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen sind in der Tabelle „Wesentlichkeit und Ziel“ von ESRS 2, SBM-1, ausführlich beschrieben.

Die Gruppe hat klimabedingte Gefahren über die in ESRS 2 definierten kurz-, mittel- und langfristigen Zeitraum identifiziert und bewertet, und ob ihre Vermögenswerte und Geschäftsaktivitäten diesen Gefahren ausgesetzt sein könnten. Dabei wurden

sowohl chronische als auch akute klimabedingte Gefahren berücksichtigt. Für das gesamte Portfolio der Gruppe haben wir eine zweistufige Analyse durchgeführt, die zu zwei Ergebnissen geführt hat. Der erste Datensatz ist eine aggregierte Bewertung für das gesamte Unternehmen, die aufzeigt, welche Risiken in unserem Portfolio häufig als hoch eingestuft werden. Der zweite Datensatz enthält eine individuelle Bewertung für jedes Gebäude.

Die Gruppe hat folgende Risiken identifiziert und als wesentlich eingestuft:

- Betriebskosten und Anpassungsmaßnahmen auf Grund andauernder Wetterbedingungen: Finanzielle Verluste können für das Unternehmen auf Grund unnötig hoher Betriebskosten und des erheblichen Wertverlusts der Immobilie entstehen. Laut der Klimarisikoanalyse wurden Wasser- und Hitzestress als Hauptrisiken identifiziert. Die Analyse zeigt, dass sich acht unserer Gebäude in Bukarest, Rumänien, in Gebieten mit hohem Risiko für Wasser- und Hitzestress befinden, was einem Portfoliowert von EUR 535,1 Mio. entspricht.

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

- RCP 2.6: Ein stringentes Minderungsszenario, das darauf abzielt, die globale Erwärmung möglichst unter 2 °C zu halten.
- RCP 4.5: Ein mittleres Szenario, das wahrscheinlich zu einer globalen Erwärmung von 3,0 °C führt.
- RCP 6.0: Die Temperaturprognosen gemäß RCP 6.0 beinhalten eine kontinuierliche globale Erwärmung, die zu einem Anstieg der globalen Temperatur um etwa 3–4 °C bis 2100 führt.
- RCP 8.5: Bei diesem Szenario, das oft als Szenario mit hohen Emissionen oder „Business as usual“-Szenario bezeichnet wird, wird bis 2100 ein Temperaturanstieg von etwa 4,3 °C im Vergleich zu den vorindustriellen Temperaturen erwartet.

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

Die Gruppe hat ihren Weg für die jeweiligen RCPs festgelegt:

- RCP 2.6: Verbesserung der Betriebseffizienz; energieeffiziente Investitionen; neue Entwicklungen, die der EU-Taxonomie und der Verordnung über Netto-Nullenergiegebäude entsprechen; Diversifizierung der Energiequellen; Reduzierung der Wasserintensität des Immobilienportfolios.
- RCP 4.5: Umstellung der Stromversorgung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Quellen; Diversifizierung der Energiequellen (Stromerzeugung vor Ort sowohl aus nicht

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

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

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

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

- Aktuelle und sich neu abzeichnende Regulierungen
- Technologie: S IMMO befasst sich kontinuierlich mit Gebäudetechnologien, die darauf abzielen, die Umweltauswirkungen zu minimieren. Die Bewertung neuer Technologien ist Teil des Entscheidungsprozesses der Gruppe bei Sanierungen und Entwicklungen.
- Markt: Investor:innen konzentrieren sich zunehmend auf Investitionen in den Klimaschutz. Im Jahr 2022 entwickelte die CPI Property Group einen Rahmen für nachhaltige Finanzierungen, der sowohl einen Rahmen für Anleihen mit Nachhaltigkeitsbezug als auch einen Rahmen für „Green Bonds“ umfasst. Im Zuge dieses Rahmens hat sich die Gruppe verpflichtet, die Erlöse aus „Green Bonds“ zur Finanzierung oder Refinanzierung bestehender oder zukünftiger Projekte zu verwenden, die die Umweltauswirkungen des Immobilienportfolios der CPI Property Group minimieren und zu den Zielen der Gruppe zur Reduzierung der Klimaauswirkungen beitragen. Die Gruppe ist sich bewusst, dass das Management von Umweltrisiken direkte Auswirkungen auf den Wert ihres Portfolios haben kann.
- Reputation: S IMMO ist der Ansicht, dass die geleisteten Umweltmaßnahmen für den Ruf der Gruppe auf dem Markt von wichtiger Bedeutung ist.

Diese Faktoren wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt, bei der die folgenden Risiken als wesentlich

identifiziert wurden und in der Tabelle „Wesentlichkeiten und Ziele“ von ESRS 2, SBM-1 aufgeführt sind.

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO₂-Bepreisung
- Marktrepputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen

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

Weitere Informationen finden Sie unter ESRS 2 MDR-P.

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

(E1-3_01)

Gemäß dem Übergangsplan für den Klimaschutz der CPI Europe AG werden folgende Maßnahmen und Schritte durchgeführt, um die Auswirkungen des Klimawandels zu mildern:

- Austausch von Kältemitteln durch Kältemittel mit niedrigem Treibhauspotenzial
 - Schrittweiser Austausch der Haustechnikanlagen und Kühlschränke durch Produkte, die alternative Kühlmittel mit geringem oder keinem Treibhauspotenzial benötigen. Für das neue Kühlsystem in den Twin Towers in Wien wurde beispielsweise das natürliche Kältemittel Ammoniak (Treibhauspotenzial 0) verwendet.
 - Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen
Um die Auswirkungen der Treibhausgasemissionen durch stationäre Verbrennung zu verringern, wurden zwei Maßnahmen ermittelt. Erstens erfordert der technologische Wandel im Gebäudebetrieb den Austausch der vorhandenen Gasheizungen gegen Wärmepumpen. Ein solcher Austausch erfordert jedoch auch die Umsetzung anderer Baumaßnahmen, wie z. B. die Änderung des Durchmessers der Heizungsrohre. Daher könnten auch Zwischenlösungen wie die Umstellung auf eine erneuerbare Energiequelle wie Biomasse, Holz oder Pellets sinnvoll sein.
 - Thermische Verbesserung der Gebäude
Zukünftige Gebäude müssen deutlich höhere Standards in Bezug auf Energieeffizienz erfüllen. Dies erfordert eine vollständige Sanierung bestehender Gebäude. Eine Wärmedämmung trägt wesentlich zu einem geringeren Energiebedarf und damit zu einem geringeren Heizbedarf bei, was wiederum einem geringeren Erdgasverbrauch entspricht.
 - Umstellung auf Elektrofahrzeuge, die mit CO₂-freiem Strom betrieben werden
- Die Automobilindustrie bietet inzwischen eine Vielzahl von batteriebetriebenen Elektrofahrzeugen an, die in Kombination mit emissionsarmem Strom die Treibhausgasemissionen des Individualverkehrs erheblich reduzieren. Daher wird ein schneller Umstieg auf eine vollständig elektrifizierte Fahrzeugflotte vorgeschlagen. Dies ermöglicht eine erhebliche Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen und einen schnellen Erfolg für den Plan zur Emissionsreduzierung.
- Umstellung auf CO₂-freie Heizquellen durch Versorgungsunternehmen
Wir verlassen uns auf die Bemühungen der FernwärmeverSORGER:innen, die Treibhausgasemissionen aus der Fernwärme zu reduzieren. Diese VersORGER:innen unterliegen den gleichen Vorschriften und müssen daher ebenfalls die Klimaziele erfüllen. Wir sind davon überzeugt, dass Fernwärme eine sinnvolle Energiequelle für städtische Gebiete ist, insbesondere wenn sie klimaneutral erzeugt wird.
 - Grünstrombezug durch PPA
Aufgrund der Preisverzerrungen am Strommarkt unter anderem durch den Krieg in der Ukraine und der Auslegung möglicher Regulierungen hat sich die S IMMO für den Strombezug über PPAs entschieden. In Österreich wurde bereits ein PPA mit einem Kleinwasserkraftwerk zur Ergänzung der Eigenproduktion abgeschlossen. Neben dem Bezug von Grünstrom bietet das PPA auch Planungssicherheit in Bezug auf die Kostenentwicklung.
 - Kauf von CO₂-freiem Strom/Grünstrom vom Spot-Markt
Aus strategischer Sicht ist es nicht das Ziel der S IMMO, Strom für den Markt zu produzieren. Daher wird immer eine Restmenge am Markt zugekauft werden müssen. CPI Europe hat sich und der S IMMO zum Ziel gesetzt, ab Ende 2024 nur noch Ökostrom zu beziehen. Eine Kompensation durch CO₂-Zertifikate oder Herkunftsnachweise ist nicht mehr zulässig.
 - Ausbau von PV-Anlagen auf S IMMO Gebäuden
Die NUS-Studie untersuchte auch das Potenzial für die Stromerzeugung durch PV-Anlagen auf Immobilien. Anhand der verfügbaren Dachflächen wurde ermittelt, dass auf Gruppenebene eine potenzielle Stromerzeugung von bis zu 130 GWh möglich ist. Der Gesamtstromverbrauch wurde zu diesem Zeitpunkt auf 236,2 GWh ermittelt, was bedeutet, dass rund 55 % des Stromverbrauchs auf Gruppenebene durch selbst erzeugten Ökostrom gedeckt werden können.
 - Grüne Beschaffungspolitik
Um die Emissionen von gekauften Waren und Dienstleistungen zu reduzieren, ist eine Änderung der Beschaffungs-

politik erforderlich. Beschaffungsentscheidungen sollten auf Nachhaltigkeitskriterien basieren und nicht auf dem günstigsten Angebot. Der gesamte Lebenszyklus der beschafften Waren oder Dienstleistungen sollte unabhängig von der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

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

Insbesondere im Bereich der Immobilienentwicklung besteht nicht nur die Notwendigkeit, Prozesse emissionsfrei zu gestalten, sondern auch die Produkte neu zu konzipieren. Dies ergibt sich auch vor dem Hintergrund gestiegener Anforderungen an die Emissionen und die Energieeffizienz von Gebäuden.
- Die folgenden Schritte werden zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in Betracht gezogen:
 - Umsetzung der Richtlinie zur Lebenszyklusanalyse (LCA) für den Bau und Betrieb aller neuen Gewerbeimmobilien.
 - Bei der Auswahl und Planung ist auf Materialien mit geringen CO₂-Emissionen zu achten. Beim Bau neuer Gebäude werden die höchsten verfügbaren Standards für CO₂-arme Bauweise eingehalten.
 - Beim Kauf neuer Gebäude oder der Renovierung bestehender Immobilien sind die höchsten verfügbaren Energieeffizienzstandards anzustreben.
 - Bei der Beschaffung von Maschinen, technischer Ausrüstung und Fahrzeugen müssen die höchsten verfügbaren EU-/nationalen Energieeffizienzstandards eingehalten werden
 - Beim Kauf von Ausrüstung/Gebäuden sollten die Lebenszykluskosten/CO₂-Emissionen/der Energieverbrauch im Vordergrund stehen, um sicherzustellen, dass die Beschaffung die effizienteste Option ist (auch wenn die Anschaffungskosten höher sind).
- Zusammenarbeit mit Mieter:innen zur Verbrauchsreduzierung durch verbrauchsabhängige Abrechnung

Um den Großteil der Emissionen einzusparen, ist ein

mehrwähriger Maßnahmenplan erforderlich. Die einzelnen Schritte werden im Folgenden vorgestellt:

- Erfassung der tatsächlichen Verbrauchsdaten auf Mieterebene. Der erste Schritt besteht darin, den tatsächlichen Verbrauch von Betriebsmitteln zu erfassen. Dies geschieht mittels digitaler Erfassung (Smart Meter).
 - Umstellung der Betriebskostenumlage von m²-Schlüsseln auf verbrauchsabhängige Berechnung. Das bedeutet, dass die wirtschaftlichen Kosten der Verursachung auch dem entsprechenden Mieter in Rechnung gestellt werden.
 - Aktive Kommunikation der Verbrauchsdaten an den Mieter. Ziel ist es, ein Bewusstsein für den tatsächlichen Verbrauch zu schaffen. Mit relativ geringem Aufwand kann auch ein Benachrichtigungssystem für Betriebsfehler in der Haustechnik integriert werden. Der Vorteil für die S IMMO: Sinkende Betriebskosten bedeuten geringere Zuschüsse der Vermieter:innen oder Potenzial für Mieterhöhungen.
 - Mieter:innen in sanierten Gebäuden sollen einen nahezu emissionsfreien Betrieb der Gebäude erreichen, entsprechend den Anforderungen der EBPD.
- Reduzierung des logistischen Aufwands, lokale Beschaffung

Folgende Maßnahmen zur Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen wurden ermittelt:

 - Sicherstellung, dass alle erforderlichen Transport- und Vertriebsdienstleistungen von Lieferanten mit einem Fuhrpark mit geringen/keinen CO₂-Emissionen bezogen werden.
 - Bevorzugung von Lieferant:innen, die Biokraftstoffe oder kohlenstoffarme Kraftstoffe in ihrem Kraftstoffmix für Transport- und Vertriebsdienstleistungen verwenden.
 - Priorisierung von Vertriebsaktivitäten, bei denen vor Ort erneuerbare Elektrizität für die Lagerung gekaufter Waren in Lagern, Vertriebszentren und Einzelhandelsgeschäften genutzt wird, oder Beschaffung der erforderlichen Stromversorgung aus 100 % erneuerbaren zertifizierten Energiequellen.
 - Strategische Standortwahl für neue Gebäude in der Nähe von Großkunden und Verbrauchszentren.
 - Reduzierung der Treibhausgasintensität (tCO₂e/km) durch Verbesserung der Effizienz von Transportnetzen, Erhöhung der Hin- und Rückfahrten, der Ladekapazität und der Auslastungsfaktoren.
 - Abfallreduzierung und Steigerung von Recycling/Kreislaufwirtschaft

Zu den möglichen Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen gehören:

- Reduzierung der Abfallmenge durch die Einführung spezieller Abfallentsorgungsprogramme/Schulungen für Mitarbeiter:innen, um die Wiederverwendungs- und Recyclingquoten in allen Gebäuden zu erhöhen.
 - Verbesserte Recycling- und Wiederverwendungsmaßnahmen in gewerblichen Gebäuden, um die Menge des auf Deponien entsorgten Abfalls zu reduzieren.
 - Durchführung von Abfallprüfungen im gesamten gewerblichen Portfolio, um Abfallströme zu optimieren, die Kontamination von Materialien zu reduzieren und Verbesserungen bei den Recyclingquoten/Deponien zu erzielen.
 - Bei der Beschaffung sicherstellen, dass Abfallentsorgungsunternehmen eine „deponiefreie“-Option anbieten, um die mit der Deponierung verbundenen Treibhausgasemissionen zu reduzieren.
 - Registrierung von Gewerbeflächen bei Anbieter:innen von Wiederverwendungstools/-software, damit überschüssige/nicht benötigte Produkte von lokalen Organisationen wiederverwendet werden können, wodurch die Notwendigkeit von Recycling/Entsorgung entfällt.
- Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel
Zur Reduzierung der mit Geschäftsreisen verbundenen Emissionen sind folgende Maßnahmen denkbar:
- Reduzierung des Bedarfs an Geschäftsreisen im gesamten Unternehmen (z. B. Förderung von Videokonferenzen und webbasierten Besprechungen als Alternative zu persönlichen Besprechungen, wo dies wirtschaftlich machbar ist)
 - Einführung einer aktualisierten Beschaffungsrichtlinie, die von allen Anbietern:innen von Geschäftsreisen verlangt, ein verifiziertes Netto-Null-Ziel nachzuweisen.
 - Einführung einer unternehmensweiten Richtlinie, um die Installation und Verfügbarkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf dem Firmengelände sicherzustellen.
 - Förderung und Schaffung von Anreizen für emissionsärmere Reisemöglichkeiten (z. B. Zug statt Flugzeug), Einführung von Richtlinien zur Förderung von Anreizen für aktive Mobilität und öffentliche Verkehrsmittel für kürzere Fahrten zu Kundenterminen;
 - Bereitstellung von Optionen für aktive Mobilität/CO₂-freie Optionen für Mitarbeiter:innen zur Erledigung ihrer täglichen Aufgaben, die Reisen innerhalb der Region erfordern, z. B. Bereitstellung von Fahrrädern für Mitarbeiter:innen, um zu Besprechungen/Geschäftsterminen innerhalb der Region zu fahren
- Arbeitsweg der Mitarbeiter:innen
Sicherstellen, dass beim Kauf neuer Gewerbeimmobilien nachhaltige Reisemöglichkeiten für Mitarbeiter:innen berücksichtigt werden, um die Pendelstrecken zu verkürzen, z. B. indem gefordert wird, dass sich die erworbenen Immobilien in der Nähe von Stadtzentren und öffentlichen Verkehrsmitteln befinden, um die durchschnittliche tägliche Pendelstrecke für Mitarbeiter:innen zu begrenzen.
- Optimierung der Nutzung aktiver/CO₂-freier Reisemöglichkeiten durch Mitarbeiter:innen und Vermeidung der Nutzung von Privatfahrzeugen für den täglichen Pendelverkehr, z. B. durch die Einführung von Parkrichtlinien und -gebühren im gesamten gewerblichen Portfolio, um CO₂-freie Reisemöglichkeiten attraktiver zu machen.
 - Anreize und Unterstützung für unternehmensgeführte Programme zur verstärkten Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel bieten, z. B. Programme zur Förderung des Radfahrens zur Arbeit, „Jobticket“.
 - Evaluierung der Durchführbarkeit von Richtlinien und Initiativen für die Arbeit im Homeoffice (sofern wirtschaftlich machbar) und verstärkte Bereitstellung von Kommunikations- und Homeoffice-Tools, um den täglichen Arbeitsweg der Mitarbeiter:innen zu reduzieren
 - Bereitstellung einer CO₂-freien/armen Verkehrsinfrastruktur für Mitarbeiter:innen im gesamten Mobilitätsbereich (z. B. Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätze).
 - Einführung von Unternehmensrichtlinien und -programmen zur Reduzierung von Autofahrten zur Arbeit mit nur einer Person an Bord, z. B. durch die Förderung von Fahrgemeinschaften.

■ Fokus auf grüne Investitionen

Als Maßnahmen zur Emissionsreduzierung in der Kategorie „Investitionen“ wurden folgende Punkte berücksichtigt:

- Einführung von Richtlinien, um sicherzustellen, dass kommerzielle Investitionen nur in Unternehmen getätigt werden, deren Dekarbonisierungsziele mit dem Netto-Null-Ziel der CPI Europe Group bis 2050 übereinstimmen.
- Alle Unternehmen, in die die S IMMO investiert, müssen regelmäßig ihre Scope-1- und Scope-2-Emissionen

melden, um eine jährliche/kontinuierliche Dekarbonisierung nachzuweisen.

- Zukünftige Investitionen zielen auf Unternehmen ab, die den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft direkt unterstützen und fördern.
- Proaktives Engagement mit allen Unternehmen, um die Ausrichtung und Überprüfung mit der SBTi sicherzustellen.

(E1-3_03, E1-3_04)

Dekarbonisierungsmaßnahmen siehe nachfolgende Tabelle.

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

(E1-3_05-08)

Die gemäß der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission erforderlichen Angaben finden Sie im Taxonomie-Kapitel dieser Erklärung.

Kennzahlen und Ziele

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

(E1-4_01)

Auf Gruppenebene wurden folgende Ziele festgelegt:

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

- Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 32,7 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
- Stromeinkauf aus 100 % erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024
- Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

(E1-4_02 bis E1-4_17)

Erwartete Reduzierung der Treibhausgasemissionen von CPI Europe (einschließlich S IMMO)

THG-Emissionen	Einheit	Rückblick				Meilensteine und Zieljahre		
		Basisjahr 2019	2023	2024	%	2025	2030	Jährliches % Ziel/Basisjahr
Scope-1-THG-Emissionen								
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	9.147	18.714	17.686	-5,5	8.494	5.011	0,6 %
Scope-2-THG-Emissionen								
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	51.585	15.567	20.911	34,3	n/a	n/a	n/a
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	48.753	15.517	22.615	45,7	9.237	3.352	-7,4 %
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen								
Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	264.049	182.004	216.864	19,5	255.775	47.464	-7,5 %

Die CO₂-Emissionen werden gemäß dem GHG-Protokoll nach dem Prinzip der operativen Kontrolle berechnet. Die gemeldeten CO₂-Emissionen stellen Bruttoemissionen dar. Die CO₂-Äquivalente für alle Treibhausgase aus dem Kyoto-Protokoll (CO₂, CH₄, N₂O, HFKW, PFC, SF₆ und NF₃) wurden in der Berechnung berücksichtigt. Die Treibhausgasemissionen der Kategorie 3 umfassen alle Kategorien mit Ausnahme von 3.8, 3.9, 3.10, 3.12 und 3.14.

(E1-4_18)

Im Jahr 2023 wurde die Berichterstattung über Treibhausgase innerhalb der CPI Property Group, einschließlich CPI Europe und S IMMO, harmonisiert. Seitdem wird die Berechnung aller Umweltkennzahlen von der CPI Property Group durchgeführt. Aufgrund dieser Harmonisierung wurden einheitliche Umrechnungsfaktoren zur Berechnung der Emissionswerte des Vorjahres verwendet. Dies führt zu Abweichungen bei den bereits veröffentlichten CO₂-Emissionen.

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

Strategie der Gruppe. Im Berichtszeitraum 2024 übernahm UCEEB die Datenkontrolle.

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

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

Datenbanklösungen wie das ERT-Tool ermöglichen die Überwachung der Umweltsicherungsleistung der Gruppe durch größere Robustheit, Umfang (Aktivität und Geografie), Effizienz und Automati-

sierung. Zum Zweck der Auswertung wird Power BI eingesetzt, da sie die Leistung auf mehreren Ebenen (Standort, Segment, Region und Gruppe) regelmäßig verfolgen und analysieren, die Ergebnisse anhand von Zielen bewerten kann und dadurch geeignete Korrekturmaßnahmen gesetzt werden können. Power BI wurde auch für die Entwicklung von Kennzahlentabellen und Leistungsindikatoren gemäß den aktuellen Richtlinien der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) verwendet.

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

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

[\(E1-4_20 bis E1-4_21\)](#)

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

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

[\(E1-4_22\)](#)

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

Im Übergangsplan für den Klimaschutz von CPI Europe werden verschiedene Ziele und Strategien festgelegt, die darauf abzie-

len, die Emissionen im Einklang mit dem 1,5 °C-Ziel des Pariser Abkommens aus Klimaschutzperspektive zu reduzieren:

- Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 des Immobilienportfolios um 73,9 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
- Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 71,7 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

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

[\(E1-4_24\)](#)

Klimarisikoanalyse

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

E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

(E1-5_01 bis E1-5_23)

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Basisjahr 2019	Gesamt		Österreich	
			2024	2023	2024	2023
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh		0,00	0,00		
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	2.111,67	354,29	493,86	0,00	28,54
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	46.312,29	51.469,65	49.451,65	2.455,23	2.343,63
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh		0,00	0,00		
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	53.540,50	41.914,10	31.531,13	14.293,74	9.611,50
(a) Strom	MWh	25.441,54	13.415,12	3.174,68	35,67	2,17
(b) Wärme und Kühlung	MWh	28.098,96	28.498,97	28.356,45	14.258,07	9.609,33
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	101.964,46	93.738,03	81.476,64	16.748,97	11.983,68
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	91,2	62,0	61,6	43,6	48,1
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh		6.023,45	1.597,13		
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%		4,0	1,2		
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.8, 3.13 and 3.14)	MWh	92.506,45	78.755,69	61.342,12	9.616,48	12.146,03
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh					
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	9.835,58	50.511,02	49.020,49	21.459,72	12.827,32
(a) Strom	MWh	9.835,58	50.511,02	49.020,49	21.459,72	12.827,32
(b) Wärme und Kühlung	MWh					
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	31,00	876,29	257,00	250,01	113,68
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	9.866,58	51.387,31	49.277,49	21.709,74	12.941,00
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	8,8	34,0	37,2	56,4	51,9
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.8, 3.13 and 3.14)	MWh	1.385,82	53.537,84	47.736,56	7.629,37	4.411,55
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	111.831,04	151.148,79	132.351,26	38.458,71	24.924,68
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh	205.723,31	283.442,32	241.429,94	55.704,56	41.482,25
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	402,23	0,00	221,10	0,00	0,00
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	121,64	976,19	432,43	349,91	289,11

Energieintensität	Einheit		Gesamt		Österreich	
			2024	2023	2024	2023
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/€ m	977,63	696,11	717,56	596,20	553,38
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren	€ m	210,43	407,18	336,46	93,43	74,96
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche	MWh/m ²	0,22	0,19	0,18	0,22	0,21
Referenzgesamtmietfläche	m ²	947.547,53	1.464.202,45	1.369.268,20	248.833,21	198.509,47

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

Die Daten für den Wasser- und Energieverbrauch werden entweder direkt von den Wasser- und Energieversorger:innen oder

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

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

	Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
							0,00	0,00				
	329,84	454,69	9,57	9,69	4,94	0,94	9,94	0,00				0,00
	7.877,85	14.222,81	19.798,65	20.837,48	13.102,01	3.402,99	3.191,97	3.140,05	4.392,00	4.526,80	651,93	977,89
							0,00	0,00				
	10.286,14	15.636,69	2.060,83	2.743,33	12.889,96	2.999,03		0,00	155,51		2.227,92	540,57
	1.286,72	507,67			9.920,56	2.664,84		0,00	155,51		2.016,66	0,00
	8.999,42	15.129,03	2.060,83	2.743,33	2.969,39	334,20					211,26	540,57
	18.493,83	30.314,19	21.869,06	23.590,50	25.996,90	6.402,96	3.201,91	3.140,05	4.547,51	4.526,80	2.879,85	1.518,46
	99,8	94,1	52,7	55,0	77,1	80,1	29,4	22,0	87,8	91,6	100,0	29,6
	29,74	32,07			5.758,48	1.565,06		0,00	235,22		0,00	0,00
	0,2	0,1			17,1	19,6		0,0	4,5		0,0	0,0
	15.867,98	29.805,72	3.338,34	2.827,60	31.212,69	4.547,39	9.533,08	7.504,62	6.336,41	1.627,26	2.850,71	2.883,52
	0,90	1.861,42	19.339,45	19.150,80	1.962,10	30,16	7.668,50	11.115,03	80,36	417,63		3.618,14
	0,90	1.861,42	19.339,45	19.150,80	1.962,10	30,16	7.668,50	11.115,03	80,36	417,63		3.618,14
	0,00	0,00	278,22	113,77		0,00	29,40	29,55	318,66			0,00
	0,90	1.861,42	19.617,67	19.264,57	1.962,10	30,16	7.697,89	11.144,58	399,02	417,63		3.618,14
	0,0	5,8	47,3	45,0	5,8	0,4	70,6	78,0	7,7	8,4		70,4
	0,00	0,00	15.831,50	16.477,36	2.902,15	68,91	26.709,05	18.755,36	465,77	5.776,65		2.246,74
	18.524,47	32.207,68	41.486,72	42.855,07	33.717,48	7.998,19	10.899,80	14.284,63	5.181,75	4.944,42	2.879,85	5.136,60
	34.392,45	62.013,40	60.656,56	62.160,02	67.832,33	12.614,48	47.141,93	40.544,60	11.983,92	12.348,33	5.730,56	10.266,85
	0,00	221,10				0,00						0,00
	0,00	0,00	278,22	113,77		0,00	29,40	29,55	318,66			0,00
	Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	1.314,39	1.267,99	556,82	587,67	733,14	747,75	716,52	638,64	782,55	796,82	1.152,10	936,33
	26,17	48,91	108,93	105,77	92,52	16,87	65,79	63,49	15,31	15,50	4,97	10,97
	0,16	0,16	0,18	0,18	0,22	0,19	0,22	0,19	0,10	0,11	0,22	0,21
	214.448,79	383.292,08	341.894,40	340.684,18	304.615,27	67.667,53	213.013,28	214.553,85	114.975,23	114.980,63	26.422,27	49.580,46

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

Energieverbrauch

Unser Ziel war es, für alle Verbrauchsarten (Kraftstoff, Strom, Fernwärme, Wasser) und den erzeugten Abfall tatsächliche Daten für den Zwölfmonatszeitraum zu verwenden. Zu diesem Zweck wurden automatisch übertragene Daten (Smart Mete-

ring), ausgelesene Daten und Daten aus Rechnungen von Versorgungsunternehmen verwendet. Wenn keine vollständigen Daten verfügbar waren, wurde der Verbrauch anhand entsprechender Annahmen zum Gebäudetyp und zur vermietbaren Fläche geschätzt. Wenn keine Daten für das gesamte Jahr 2024 verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2023 verwendet. Der Energieverbrauch von Gebäuden, die im Laufe des Jahres erworben oder verkauft wurden, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

Normalisierung

Für die Intensitätsindikatoren (Energieintensität, Wasserintensität, CO₂-Intensität) wurde die Gesamtfläche der Gebäude als Referenzgröße verwendet. Zusätzlich zur Gesamtmietfläche der Immobilien, die während des gesamten Jahres Teil des Portfolios waren, wurde die Gesamtmietfläche der Immobilien, die während des Jahres gekauft oder verkauft wurden, auf monat-

licher Basis normalisiert, sodass die Fläche anteilig der Anzahl der für den Bericht relevanten Monate entspricht. Die berechnete Intensität enthält den Verbrauch, der wie oben beschrieben ermittelt wurde.

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

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

Im Jahr 2024 verzeichnen wir einen leichten Anstieg unserer Treibhausgasemissionen (marktbasiert) um 2,43 % im Vergleich zum Basisjahr 2019. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr in Tschechien kein Ökostrom bezogen wurde. Mit dem Bezug von Ökostrom im kommenden Jahr wird eine deutliche Reduzierung der Treibhausgasemissionen erwartet.

THG-Emissionen	Einheit	Basisjahr 2019	Gesamt			Österreich	Deutschland
			2023	2024	%	2024	2024
Scope-1-THG-Emissionen							
Scope-1-THG-Emissionen	t CO ₂ e	11.001,12	11.540,84	11.694,21	1.3	763,69	1.673,55
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen							
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	13.478,83	4.518,43	12.231,26	170.7	928,71	711,28
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen	t CO ₂ e	14.966,54	5.872,96	12.982,05	121.0	600,42	1.532,46
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbezogen)							
Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	56.153,80	43.814,81	59.440,92	35.7	2.129,14	13.056,10
1. Einge kaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	2.129,54	3.555,21	3.980,25	12.0	319,21	169,77
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	8.510,73	2.416,75	1.997,30	(17.4)	153,49	78,17
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	41.057,64	32.715,49	46.432,71	41.9	1.090,62	12.372,63
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	617,88	175,5	145,8	(16.9)	11,1	5,7
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	1.302,07	3.150,29	3.697,42	17.4	85,20	75,79
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	76,91	73,98	65,18	(11.9)	54,47	3,41
7. Anfahrt der Arbeitnehmer:innen	t CO ₂ e	103,31	62,64	487,64	678.5	277,30	35,71
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	–	0,00	842,62		0,00	0,00
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	–	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	–	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	44,68	2,45	2,10	(14.0)	2,10	
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	–	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	1.568,92	1.124,50	1.239,43	10.2	135,61	314,95
14. Franchise	t CO ₂ e	–	0,00	0,00		0,00	0,00
15. Investitionen	t CO ₂ e	742,11	538,06	550,47	2.3	0,00	0,00
Anteil der Emissionen berechnet aus Primärdaten	%	n/a	n/a	73,1	n/a	62,7	1,0
THG-Emissionen insgesamt							
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO₂e	74.968,64	47.907,16	74.504,02	55.5	4.388,07	6.957,27
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO₂e	82.121,459	61.228,62	84.117,18	37.4	3.493,25	16.262,11

	Ungarn	Tschechien	Rumänien	Slowakei	Kroatien
	2024	2024	2024	2024	2024
	4.375,71	3.164,00	659,70	925,21	132,35
	133,90	9.466,82	0,00	118,93	871,61
	133,90	9.452,36	0,00	139,71	1.123,20
	6.052,59	27.351,38	5.958,75	3.431,73	1.461,25
	1.943,03	941,14	599,84	6,72	0,54
	670,58	450,95	644,10		
	2.725,98	23.368,56	3.282,27	2.278,97	1.313,69
	49,0	33,0	47,0		
	487,43	926,24	1.385,54	595,56	141,66
	2,57				4,73
	174,00				0,63
	0,00	842,62	0,00	0,00	0,00
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	0,00	788,87	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	550,47	0,00
	95,3	95,8	99,4	92,3	0,2
	10.443,50	39.589,78	6.618,45	4.191,76	2.315,19
	10.562,20	39.967,74	6.618,45	4.496,65	2.716,80

THG-Intensität	Einheit	Basisjahr 2019	Gesamt			Österreich	Deutschland
			2023	2024	%	2024	2024
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ eq/€ m	356,3	142,4	183,0	28,5	46,9	265,9
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ eq/€ m	390,3	182,0	206,6	13,5	37,4	621,5
Nettoeinnahmen	€ m	210,4	336,5	407,2	21,0	93,5	26,2
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO ₂ eq/m ²	0,076	0,035	0,051	45,4	0,018	0,032
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO ₂ eq/m ²	0,084	0,045	0,057	28,5	0,014	0,076
Referenzgesamtmietfläche	m ²	983.245,9	1.369.268,2	1.464.202,4	6,9	248.833,2	214.448,8

Angewandte Methodik

Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter und Mieter

Die Berechnung des CO₂-Fußabdrucks basiert auf dem GHG Protocol Corporate Standard. Emissionen werden in CO₂-Äquivalenten (CO₂e) angegeben. Die CO₂e-Werte für Strom und Fernwärme basieren auf Informationen der Energieversorger:innen und öffentlich zugänglichen Quellen, einschließlich der europäischen Daten der Association of Issuing Bodies (AIB) sowie der staatlichen Umrechnungsfaktoren des britischen Department for Energy Security. Die CO₂-Emissionen werden auf Konzernebene überprüft.

Normalisierung

Nähere Informationen finden Sie in den Erläuterungen zu E1-5

(E1-6_14)

Falls erforderlich, wurden die Angaben zu Umweltdaten für das Jahr 2023 auf der Grundlage aktualisierter Informationen überarbeitet, um Korrektheit und Konsistenz zu gewährleisten:

- Änderung des Verbrauchs oder der Bruttogeschossfläche einiger Vermögenswerte auf Grund aktualisierter Informationen;
- Die Treibhausgasemissionsfaktoren wurden für 2023 gemäß den neuesten Informationen aktualisiert.

Um eine akkuratere Berichterstattung zu ermöglichen, wurde 2024 eine neue Berechnungsmethode angewendet, um die Emissionsfaktoren für Fernwärme besser zu bestimmen. Infolge dieser aktualisierten Methodik wurden erhebliche Veränderungen bei den Emissionsfaktoren für Fernwärme festgestellt. Um die Konsistenz bei der jährlichen Offenlegung der Treibhausgasemissionen zu gewährleisten, wurden die Änderungen der Emissionsfaktoren für Fernwärme rückwirkend auf das Jahr 2023 angewendet. Dies führte zu einem deutlichen Rückgang

der Treibhausgaswerte für 2023, da niedrigere Emissionsfaktoren ermittelt wurden.

(E1-6_15)

Im Jahr 2024 wurde der Umfang des Portfolios, das der Erfassung, Überwachung und Berichterstattung von Umweltdaten unterliegt, wie folgt erweitert:

Entwicklungen sind bis zum ersten vollen Kalendermonat nach Inbetriebnahme eines Gebäudes vom Berichtsumfang ausgeschlossen.

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

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

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

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

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

	Ungarn	Tschechien	Rumänien	Slowakei	Kroatien
	2024	2024	2024	2024	2024
	95,9	427,9	100,6	273,7	465,5
	97,0	432,0	100,6	293,6	546,2
	108,9	92,5	65,8	15,3	5,0
	0,031	0,130	0,031	0,036	0,088
	0,031	0,131	0,031	0,039	0,103
	341.894,4	304.615,3	213.013,3	114.975,2	26.422,3

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

Die S IMMO veröffentlicht jedes Kalenderjahr Umweltkennzahlen, einschließlich aller bis zum 28.02.2025 verfügbaren Daten. Bestimmte Informationen für das Jahr 2024 waren in diesem Zeitraum nicht verfügbar. Diese Informationen stammen aus dem Umweltbericht 2023 der Gruppe. Die Daten werden in den nachfolgenden Berichten aktualisiert, sobald sie verfügbar sind.

[\(E1-6_16\)](#)

Die S IMMO verwendet den operativen Ansatz zur Berechnung der Treibhausgasemissionen.

[\(E1-6_18, E1-6_21, E1-6_23\)](#)

Im Jahr 2024 wurde eine PV-Anlage mit einer Leistung von 207 kWp am Standort des Vienna Twin Tower fertiggestellt, wodurch in unserem Portfolio insgesamt 874,73 kWp PV-Kapazität installiert sind. Im österreichischen Portfolio, in Ungarn, Rumänien und der Slowakei wird Strom aus erneuerbaren Energien mit einer jährlichen Produktion von 961 MWh erzeugt, was einer Vermeidung von 255,38 t CO₂e im Jahr 2024 entspricht.

[\(E1-6_25\)](#)

Die Informationen zu den Primärdaten werden für den Verbrauch sowie für andere Berechnungen gesammelt. Basierend auf diesen Informationen beträgt der Prozentsatz an Primärdaten der gesamten Treibhausgasemissionen 73 %.

Der Anteil der Schätzungen, aufgeschlüsselt nach Geltungsbereichen, beträgt:

Scope 1: 18 %

Scope 2: 23 %

Scope 3: 38 %

[\(E1-6_26\)](#)

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

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

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

[\(E1-6_27\)](#)

Für Scope-3-THG-Emissionskategorien verwenden wir einen hybriden Ansatz, bei dem sowohl Screening als auch Inventarisierung zum Einsatz kommen. Wir führen ein Screening für folgende Kategorien durch: 3.4, 3.11.

Wir führen eine Inventarisierung für folgende Kategorien durch: 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.13, 3.14, 3.15.

[\(E1-6_29\)](#)

Über Scope 1 wird auf der Grundlage der operativen Kontrolle berichtet. Im Rahmen des Ansatzes der operativen Kontrolle berücksichtigt die S IMMO 100 % der Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb, über den sie oder eine ihrer Tochtergesellschaften die operative Kontrolle hat. Scope 1 umfasst direkte Treibhausgasemissionen aus Treibhausgasquellen (physische Einheit oder Prozess, der ein Treibhausgas vor Ort in die Atmo-

sphäre freisetzt), die der Organisation gehören oder von ihr kontrolliert werden (direkte Treibhausgasemissionen).

Scope 2 umfasst indirekte Treibhausgasemissionen aus Energiequellen. Hier werden Treibhausgasemissionen aus der Erzeugung von importiertem Strom, Wärme oder Dampf, die von der Organisation verbraucht werden (indirekte Treibhausgasemissionen aus Energiequellen), gemeldet.

Scope 3:

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

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

3.03 Enthält den Verbrauch von Brennstoffen und Energie (Wärme und Strom), die in den Immobilien der S IMMO eingekauft wurden. Diese Kategorie umfasst Emissionen im Zusammenhang mit der Produktion von Brennstoffen und Energie, die vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr eingekauft und verbraucht wurden und nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten sind.

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

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

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

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

Methode zur Berechnung der Treibhausgase:

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

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

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

- Kraftstoffbasierte Methode, bei der die Menge des während der Geschäftsreisen verbrauchten Kraftstoffs ermittelt und der entsprechende Emissionsfaktor für diesen Kraftstoff angewendet wird.
- Streckenbasierte Methode, bei der die Entfernung und die Art der Geschäftsreisen ermittelt und dann der entsprechende Emissionsfaktor für die verwendete Art der Reise angewendet wird. Hinweis: S IMMO verwendet die kraftstoffbasierte Methode für die Fahrzeugflotte von S IMMO und die entfernungsbasierte Methode für die Privatfahrzeuge der Mitarbeiter:innen, die für Geschäftsreisen genutzt werden oder bei denen Informationen über den Kraftstoff fehlen, einschließlich der Emissionen aus dem Transport der Mitarbeiter:innen zwischen ihrem Wohnort und ihrem Arbeitsplatz. Emissionen durch den Arbeitsweg der Mitarbeiter:innen können durch folgende Verkehrsmittel entstehen: Auto, Bus, Bahn, Flugzeug, andere Verkehrsmittel (z. B. U-Bahn, Fahrrad, zu Fuß).

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

Streckenbasierte Methode, bei der Daten von Mitarbeiter:innen zu Pendelmustern (z. B. zurückgelegte Strecke und für den Pendelverkehr verwendetes Verkehrsmittel) mithilfe einer Fragebogenumfrage erhoben werden, die an alle Mitarbeiter:innen ver-

teilt wird. Im nächsten Schritt werden die aus dem Fragebogen gesammelten Daten in Emissionen umgerechnet, indem geeignete Emissionsfaktoren für die verwendeten Verkehrsmittel angewendet werden.

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

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

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

3.11 Dies umfasst den Verkauf von erneuerbarem Strom aus der PV-Anlage an das Stromnetz.

3.13 Umfasst Emissionen aus dem Betrieb von Vermögenswerten, die S IMMO gehören (als Leasinggeber) und im Berichtsjahr an andere Unternehmen vermietet wurden, die nicht bereits in Scope 1 oder Scope 2 enthalten sind.

3.15 Wir berichten anteilige Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus Kapitalbeteiligungen im Berichtsjahr in dieser Kategorie (Investitionen). Anteilige Emissionen aus Kapitalbeteiligungen werden den Investor:innen auf der Grundlage ihres anteiligen Anteils am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens zugerechnet.

(E1-6_32)

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

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

(E1-9_14, E1-9_16, E1-9_19, E1-9_21, E1-9_29)

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

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

In Übereinstimmung mit diesen Risiken wurden alle Gebäude mit einem signifikanten Brennstoffverbrauch (definiert als Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 5.000 m², einem Gasverbrauch von mehr als 600 MWh im Jahr 2024 und einer Brennstoffintensität von mehr als 50 kWh/m²) sowie Gebäude mit mindestens einer roten Flagge in der Klimarisikoanalyse (CRA) als wesentliche Übergangsrisiken eingestuft. Weitere Einzelheiten zur CRA finden Sie unter E1.SBM-3_01 – 07.

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

(E1-9_17)

Buchwert der Gebäude nach Energieeffizienzklasse gemäß den Energieausweisen.

Primärenergie Effizienzklasse	Buchwert EUR Mio.
A	464,20
B	589,14
C	729,05
D	1.256,35
E	133,10
F	41,35
G	0,50
Keine	323,57

(E1-9_18)

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

Als wesentliche Übergangsrisiken haben wir Folgendes identifiziert:

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

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

(E1-9_20, E-9_21)

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

(E1-9_22)

Als Primärdaten wurden Rechnungen, automatische Zählerablesungen, manuelle Ablesungen oder von Mieter:innen bereitgestellte Daten betrachtet.

Wenn ein Teil der gemeldeten Daten auf Schätzungen basierte, musste der Anteil der Schätzungen gemeldet werden (bis zu 25 %, bis zu 50 % oder 100 %).

Daraus ergaben sich die folgenden Anteile der Schätzungen:

- Schätzung des Stromverbrauchs: 15 %
- Schätzung des Brennstoffverbrauchs: 21 %
- Schätzung des Heiz- und Kühlbedarfs: 36 %

(E1-9_23)

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

(E1-9_41)

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

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

(E1-9_42)

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

Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel können noch nicht quantifiziert werden. Eine entsprechende Analyse ist für das Geschäftsjahr 2025 geplant.

ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen

ESRS 2 Allgemeine Angaben

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

Angabepflicht im Zusammenhang mit dem ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

(E3.IRO-1_01)

Siehe Angaben unter ESRS 2 – IRO 1

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	(7) Wasserentnahme im Immobilienportfolio der S IMMO
Konzepte	Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung Code of Business Ethics and Conduct Risk Management Strategie
Ziele	Reduzierung des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios um 10 % bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019
Maßnahmen	Verbesserung der Datenqualität Einsatz von wassersparenden Armaturen

(E3.IRO-1_02)

Da der Großteil unserer Trinkwasserversorgung aus kommunalen Quellen stammt, sind wir auf die Wasserversorgung angewiesen und haben daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die betroffenen Gemeinden.

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

(E3.MDR-P_01-06)

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

- Gruppenweite Strategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
Diese Richtlinie legt die Grundsätze für den Konzern in Bezug auf das Umweltleistungsmanagement fest, das unter anderem darauf abzielt, die Nutzung natürlicher Ressourcen

cen zu optimieren, Trinkwasser zu ersetzen und einzusparen.

■ Code of Business Ethics and Conduct

Diese Richtlinie fasst die proaktive Haltung der Gruppe zum Umweltschutz und ihr Engagement für eine effiziente Nutzung von Ressourcen zusammen, wobei Wasser eine der lebenswichtigen Ressourcen ist.

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

(E3-1_01 bis E3-1_06)

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

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

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

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

(E3-2_03)

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

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

Mit der Digitalisierung der Verbrauchsdaten, die in den kommenden Jahren implementiert wird, wird der Wasserverbrauch kontinuierlich überwacht, damit Lecks erkannt werden und sichergestellt wird, dass Wasserleitungen in Zukunft regelmäßig

auf Gebrechen überprüft und schnell repariert werden, sodass eine möglichst effiziente Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen gewährleistet ist.

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

Kennzahlen und Ziele

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

(E3.MDR-T_01-13, E3-3_01 bis E3-3_03)

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

(E3-3_08)

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

E3-4 – Wasserverbrauch

(E3-4_01 bis E3-4_12)

Die Gruppe hält keine nennenswerten Wassermengen zurück oder leitet sie in die Gewässer zurück, sodass Wasserentnahme, Wasserverbrauch und Wasserableitung in gleicher Höhe angegeben werden. Die Gruppe weist den kommunalen Wasserverbrauch getrennt von dem vor Ort entnommenen oder aufgefangenen Wasser und der Wasserwiederverwendung aus. Der Wasserverbrauch belief sich auf 822.273 m³ im Jahr 2024.

E3-4 Wasserverbrauch

	Einheit	Basisjahr 2019	Insgesamt		Österreich	
			2024	2023	2024	2023
Wasserentnahme insgesamt	m ³	763.881,77	822.273,77	721.603,33	134.848,87	104.555,05
Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb	m ³	625.783,83	563.191,66	534.637,27	129.279,99	100.716,48
Wasserentnahme außerhalb der Organisation	m ³	138.097,94	259.082,11	186.966,06	5.568,88	3.838,58
Wasserverbrauch insgesamt	m ³	763.881,77	822.273,77	721.603,33	134.848,87	104.555,05
Wasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb	m ³	625.783,83	563.191,66	534.637,27	129.279,99	100.716,48
Wasserverbrauch außerhalb der Organisation	m ³	138.097,94	259.082,11	186.966,06	5.568,88	3.838,58
Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	N/A	149.532,82	111.449,86		
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb	m ³	N/A	53.931,69	43.808,24		
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb der Organisation	m ³	N/A	95.601,13	67.641,62		
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	N/A	149.532,82	111.449,86		
Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb	m ³	N/A	53.931,69	43.808,24		
Wasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb der Organisation	m ³	N/A	95.601,13	67.641,62		
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt	m ³	0,00	4.879,60	0,00	0,00	0,00
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb	m ³	0,00	4.879,60	0,00	0,00	0,00
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb der Organisation	m ³	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gespeichertes Wasser insgesamt	m ³	0,00	4.164,90	0,00	1.197,50	0,00
Im eigenen Betrieb gespeichertes Wasser	m ³	0,00	4.164,90	0,00	1.197,50	0,00
Außerhalb der Organisation gelagertes Wasser	m ³	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen im gespeicherten Wasser	m ³	0,00	4.164,90	0,00	1.197,50	0,00
Anteil des Wasserverbrauchs, der aus direkten Messungen stammt	%	N/A	47,8		33,3	

Wasserverbrauch	Einheit	Basisjahr 2019	Insgesamt		Österreich	
			2024	2023	2024	2023
Gesamtwasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb pro Nettoumsatz	m ³ /€ m	3.630,10	2.019,44	2.144,69	1.442,51	1.394,79
Nettoumsatz	€ m	210,43	407,18	336,46	93,482	74,961
Gesamtwasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb pro Gesamt-Referenz-Brutto-Mietfläche	m ³ /m ²	0,66	0,38	0,39	0,52	0,51
Gesamt-Referenz-Brutto-Mietfläche	m ²	947.547,53	1.464.202,45	1.369.268,20	248.833,21	198.509,47

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

siehe Erläuterung für E1-5

Wasserverbrauch

siehe Erläuterung für E1-5

Normalisierung

siehe Erläuterung für E1-5

(E3-4_06)

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

	Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	119.001,08	214.424,66	190.397,00	184.879,00	163.781,25	37.814,76	149.532,82	111.449,86	54.005,00	49.059,00	10.707,75	19.421,00
	112.852,64	205.821,70	148.678,00	144.089,00	103.180,39	20.424,05	53.931,69	43.808,24	11.766,00	11.164,00	3.502,95	8.613,80
	6.148,44	8.602,96	41.719,00	40.790,00	60.600,86	17.390,71	95.601,13	67.641,62	42.239,00	37.895,00	7.204,80	10.807,20
	119.001,08	214.424,66	190.397,00	184.879,00	163.781,25	37.814,76	149.532,82	111.449,86	54.005,00	49.059,00	10.707,75	19.421,00
	112.852,64	205.821,70	148.678,00	144.089,00	103.180,39	20.424,05	53.931,69	43.808,24	11.766,00	11.164,00	3.502,95	8.613,80
	6.148,44	8.602,96	41.719,00	40.790,00	60.600,86	17.390,71	95.601,13	67.641,62	42.239,00	37.895,00	7.204,80	10.807,20
							149.532,82	111.449,86				
							53.931,69	43.808,24				
							95.601,13	67.641,62				
							149.532,82	111.449,86				
							53.931,69	43.808,24				
							95.601,13	67.641,62				
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.879,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.879,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.136,00	0,00	36,00	0,00	1.671,40	0,00	124,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.136,00	0,00	36,00	0,00	1.671,40	0,00	124,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.136,00	0,00	36,00	0,00	1.671,40	0,00	124,00	0,00	0,00	0,00
			74,2		53,1		69,5		29,5			

	Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	4.547,93	4.384,33	1.747,84	1.747,88	1.770,17	2.241,54	2.272,88	1.755,50	3.526,51	3.165,71	2.152,74	1.771,18
	26,166	48,907	108,933	105,773	92,523	16,87	65,79	63,486	15,314	15,497	4,974	10,965
	0,53	0,54	0,43	0,42	0,34	0,30	0,25	0,20	0,10	0,10	0,13	0,17
	214.448,79	383.292,08	341.894,40	340.684,18	304.615,27	67.667,53	213.013,28	214.553,85	114.975,23	114.980,63	26.422,27	49.580,46

Als direkte Messdaten wurden die automatisch übermittelten Daten und die Rechnungen der Versorgungsunternehmen berücksichtigt. Für das Berichtsjahr 2024 haben wir kürzlich zur Wasserspeicherung Wasser in Sprinklertanks hinzugefügt. Daher werden für 2023 keine Änderungen bei der Wasserspeicherung gemeldet.

ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

ESRS 2 Allgemeine Angaben

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

Angabepflicht im Zusammenhang mit dem ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Siehe ESRS 2 IRO-1
(E5.MDR-P_01-06 -14, E5-3_06_24)

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen	(8) Abfallerzeugung
Konzepte	Code of Business Ethics and Conduct Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung Risk Management Strategie
Ziele	Beseitigung von Abfällen, die auf Deponien entsorgt werden, wo immer dies möglich ist, Recyclingquote von 55 % bis Ende 2025 und 60 % bis Ende 2030
Maßnahmen	Verbesserung der Datenqualität Analyse von Abfallströmen Förderung der Abfallvermeidung Nachhaltige Mietverträge

(E5.IRO-1_01- 11a, b, E5-5_12-38, a,b)

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

Recyclingquoten und vor allem die Vermeidung des Abfallaufkommens gemindert werden. Die S IMMO hat die vorherrschende Herausforderung in der Reduzierung von gemischten Abfällen identifiziert und ihre Ziele in diesem Bereich entsprechend festgelegt.

E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

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

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

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

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

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

(E5.MDR-T_01-12, E5.MDR-T_01-13, 23, E5-3_09- 25)

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

- Einführung einer neuen Kategorie gefährlicher recycelbarer Abfälle im Jahr 2024, um diese Art von Abfall ordnungsgemäß zu behandeln.
- Im Laufe der Zeit haben wir - hauptsächlich in Einkaufszentren in der Tschechischen Republik - Abfallströme mithilfe von Abfallscans analysiert, um kritische Abfallströme zu identifizieren und effizientere, maßgeschneiderte Abfallmanagementstrategien zu entwickeln.
- Förderung der Abfallvermeidung durch ständig aktualisierte Bildungs- und Sensibilisierungsprogramme.
- Eine allmähliche Zunahme der Anzahl nachhaltiger Mietverträge, hauptsächlich mit Großmieter:innen, die Klauseln enthalten, die zu Abfallreduzierungspraktiken anregen

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

Kennzahlen und Ziele

(E5-3_06, 07,09, 13, E5-5_12,13,14)

Im Rahmen ihrer Strategie für Umwelt, Soziales und Governance (ESG) hat sich die Gruppe das Ziel gesetzt (im Einklang mit den EU-Zielen), Abfälle, die auf Deponien verbracht werden, soweit möglich zu beseitigen, und beabsichtigt, bis Ende 2025 eine Recyclingquote von 55 % zu erreichen (Steigerung auf 60 % bis 2030). Wir stellen auch sicher, dass unsere Verpflichtungen transparent kommuniziert werden und öffentlich zugänglich sind. Unsere etablierten Prozesse sind fest in den Funktionen verwurzelt, die die alltägliche Verantwortung für die Einhaltung unserer Richtlinien tragen. Im Jahr 2024 beträgt die Abfallrecyclingquote im gesamten Portfolio 41,71 %.

Abfallströme sind abhängig vom jeweiligen Segment unseres Portfolios. Die wichtigsten Abfallströme unter den wiederverwertbaren Materialien sind Papier und Kunststoff. Diese Materialien werden auf Grund der Dokumentation und anderer betrieblicher Aktivitäten in größeren Mengen erzeugt, jedoch findet mit der Einführung der elektronischen Dokumentation, die kein gedrucktes Gegenstück erfordert, ein allmählicher Rückgang ihrer Produktion statt. Dagegen herrschen in Bereichen wie Gastgewerbe biologische Abfälle wie Lebensmittelabfälle und organische Stoffe vor. Der primäre nicht recycelbare Abfallstrom in den verschiedenen Segmenten besteht aus gemischten Siedlungsabfällen. Diese Kategorie umfasst eine Vielzahl von Materialien, die nicht ohne Weiteres für Recyclingzwecke trennbar sind, einschließlich kontaminierte Verpackungen, bestimmte Kunststoffarten und verschiedene Verbundmaterialien. Ge-

mischte Siedlungsabfälle sind in allen Bereichen deutlich vorherrschend, was sie zu einem entscheidenden Faktor unserer Abfallbewirtschaftungsstrategien macht. Dementsprechend konzentrieren sich unsere Initiativen in erster Linie auf das Management und die Verringerung dieser Abfallkategorie, um ihre Umweltauswirkungen zu mindern.

E5-5_17

E5-5 Ressourcenabflüsse – Abfälle

	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2024	2023	2024	2023
Gesamtabfallaufkommen	t	11.767,53	11.127,80	1.689,50	1.520,52
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	458,01	171,69	253,00	89,39
Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfälle	t	38,32			
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	N/A	N/A	N/A	N/A
Recycling	t	38,32			
Sonstige Verwertungsverfahren	t	N/A	N/A	N/A	N/A
Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall	t	419,69	171,69	253,00	89,39
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	N/A	N/A	N/A	N/A
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	N/A	N/A	N/A	N/A
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	N/A	N/A	N/A	N/A
Deponierung	t	N/A	N/A	N/A	N/A
Sonstige Arten der Beseitigung	t	N/A	N/A	N/A	N/A
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t				
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	11.309,52	10.956,12	1.436,50	1.431,13
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	4.908,46	5.173,04	1.097,03	1.274,25
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	206,22	18,46		
Recycling	t	4.702,24	5.154,58	1.097,03	1.274,25
Sonstige Verwertungsverfahren	t				
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	6.401,06	5.783,07	339,47	156,88
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	1.632,69	1.165,13	291,06	95,34
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	1.424,87	1.143,02	291,06	95,34
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	207,82	22,11		
Deponierung	t	4.738,50	4.588,04	48,41	60,74
Sonstige Arten der Beseitigung	t	29,88	29,90		0,79
Gesamtaufkommen nicht recycleter Abfall	t	6.859,07	5.954,76	592,47	246,27
Anteil des nicht recycleten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	58,3	53,5	35,1	16,2

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

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

Abfallaufkommen

Die Abfalldaten werden auf der Grundlage der Rechnungen der jeweiligen Abfallentsorgungsunternehmen offengelegt. Wenn für einzelne Immobilien keine Daten verfügbar waren, wurden sie durch vergleichbare Zahlen ergänzt, die anhand länder- und vermögensspezifischer Ist-Daten berechnet oder geschätzt wurden. Wenn für das gesamte Jahr 2024 keine Daten verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2023 verwendet. Der Abfall, der durch im Laufe des Jahres erworbene oder verkaufte Gebäude anfiel, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

Normalisierung

Siehe Erklärung für E1-5

	Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	1.413,02	2.539,95	1.809,35	2.317,07	2.642,07	266,50	2.808,30	2.813,42	1.119,66	1.137,60	285,63	532,76
			90,06	74,65	114,06	7,00			0,89	0,65		
			38,32									
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			38,32									
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			51,74	74,65	114,06	7,00			0,89	0,65		
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	1.413,02	2.539,95	1.719,29	2.242,42	2.528,00	259,50	2.808,30	2.813,42	1.118,78	1.136,95	285,63	532,76
	1.372,34	2.467,07	453,50	200,22	875,80	94,02	900,29	850,22	120,55	122,88	88,94	164,37
			6,76	17,07	199,46	1,39						
	1.372,34	2.467,07	446,74	183,15	676,34	92,63	900,29	850,22	120,55	122,88	88,94	164,37
	40,68	72,87	1.265,79	2.042,20	1.652,20	165,48	1.908,01	1.963,20	998,23	1.014,06	196,69	368,38
			715,15	876,93	469,49	36,86			157,00	156,00		
			715,15	876,93	261,67	14,74			157,00	156,00		
					207,82	22,11						
	40,68	72,87	539,09	1.161,40	1.182,38	128,39	1.908,01	1.963,20	823,25	833,04	196,69	368,38
			11,56	3,87	0,34	0,23			17,98	25,02		
	40,68	72,87	1.355,84	2.116,85	1.766,27	172,48	1.908,01	1.963,20	999,11	1.014,71	196,69	368,38
	2,9	2,9	74,9	91,4	66,9	64,7	67,9	69,8	89,2	89,2	68,9	69,1

(E5-5_17)

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

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

Soziale Informationen

ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

ESRS 2 Allgemeine Angaben

Strategie

Angabepflicht in Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Siehe Informationen unter ESRS 2 SBM-3

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

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

Motivierte und gut ausgebildete Mitarbeiter:innen sind der Schlüssel zum Erfolg für unsere Strategie und unser Geschäftsmodell. Es sind unsere Mitarbeiter:innen, die die Strategie umsetzen, nach Innovationen suchen und neue Ideen entwickeln. Ihre Fähigkeiten, ihre Motivation und ihr Engagement wirken sich direkt auf die Produktivität, die Qualität und die Gesamtleistung des Unternehmens aus. Die S IMMO ist bestrebt, für ihre Mitarbeiter:innen einen Rahmen zu schaffen, in dem sie ihr Potenzial, ihre Stärken und ihre Kompetenzen bestmöglich entwickeln können.

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

Der Bericht der S IMMO umfasst alle Mitarbeiter:innen, auf die die Gruppe direkten Einfluss ausübt, sowie Hotelmitarbeiter:innen, auf die die Gruppe keinen direkten Einfluss hat (obwohl die Gruppe mit diesen Mitarbeiter:innen einen Arbeitsvertrag hat). Dies betrifft 566 Mitarbeiter:innen in Österreich und Ungarn. Sie wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse und dem Management wesentlicher IROs berücksichtigt, wobei zu beachten ist, dass nur sehr begrenzte Informationen verfügbar sind sowie das Hotelmanagement dem S IMMO Management nicht weisungsgebunden ist. Die Mitarbeiter:innen der beiden Hotels unterscheiden sich von den anderen Mitarbeiter:innen dadurch, dass die S IMMO keine Verantwortung für das Personalmanagement (Auswahl, Richtlinien, Zielvereinbarungen usw.) trägt. Die Mitarbeiter:innen der Hotels sind in allen quantitativen Datenpunkten enthalten, fallen jedoch nicht unter die beschriebenen Prozesse, Richtlinien und Arbeitsanweisungen. Die eigenen Mitarbeiter:innen der S IMMO setzen sich aus Mitarbeiter:innen zusammen, die entweder bei der S IMMO AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften angestellt sind, sowie aus Leiharbeitskräften. Die Mehrheit der Leiharbeitskräfte ist dem Budapest Marriott Hotel zuzuordnen und umfasst Mitarbeiter:innen, die von Drittunternehmen zur Abdeckung saisonaler Spitzen zur Verfügung gestellt werden.

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

Professionelle und persönliche Weiterbildungsmöglichkeiten und die Förderung von Diversität hatten bereits eine wesentliche positive Auswirkung. Diese Auswirkungen beziehen sich auf den eigenen Betrieb, unabhängig von Land oder Segment.

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

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

Managementansatz

Auswirkungen, Risiken und Chancen	(9) Geringere Produktivität und steigende Fluktuation (mögliche negative Auswirkung)
	(10) psychische Gesundheit (mögliche negative Auswirkung)
	(11) Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen (mögliche negative Auswirkung)
	(12) Geschlechterungleichheit (tatsächliche negative Auswirkung)
	(13) Gesteigerte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter:innen (tatsächliche positive Auswirkung)
	(14) Förderung von Kreativität und Innovation (tatsächliche positive Auswirkung)
Konzepte	Code of Business Ethics and Conduct
	Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen
	Guideline on Education and Further Training
	Organisational Policy Human Rights
	Risk Management Strategie
Ziele	Mindestanteil von 33 % weiblichen Führungskräften
	Mindestens acht Stunden Fortbildung pro Mitarbeiter:innen pro Jahr
	Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit
Maßnahmen	Mitarbeitergespräch
	Individuelles Coaching
	Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit
	Analyse des geschlechtsspezifischen Verdienstgefälles
	Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitarbeitsmodelle
	Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten

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

(S1.MDR-P 01-06)

Die Konzepte, die sich mit den wesentlichen Auswirkungen auf unsere eigenen Arbeitskräfte befassen, sind oben aufgeführt. Weitere Einzelheiten finden Sie in der Übersicht zu Konzepten unter ESRS 2 MDR-P.

Alle Richtlinien und Leitlinien gelten für die eigenen Mitarbeiter:innen der Gruppe mit Ausnahme der Hotelmitarbeiter:innen und werden vom Vorstand der Gruppe genehmigt, der für die regelmäßige Überprüfung ihrer Gültigkeit verantwortlich ist.

Die Mitarbeiter:innen der S IMMO AG in Wien verfügen über einen Betriebsrat. Dieser vertritt die Interessen der Mitarbeiter:innen gegenüber dem Arbeitgeber.

Interne Konzepte und Leitlinien werden den Mitarbeiter:innen über das Intranet zur Verfügung gestellt.

(S1-1_01 bis S1-1_08)

Die „Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen“ wurde 2024 bei CPI Europe neu eingeführt und Anfang 2025 von der S IMMO übernommen. Sie deckt alle wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit den eigenen Arbeitskräften der S IMMO ab. Diese Richtlinie bietet somit in Verbindung und in Übereinstimmung mit dem „Code of Business Ethics and Conduct“ der Gruppe Leitprinzipien für den Umgang mit der eigenen Belegschaft und Bewerber:innen sowie für andere Themen, die für Mitarbeiter:innen relevant sind. Sie definiert die Standards für das Arbeitsumfeld und die Beziehungen, einschließlich des Bekenntnisses zu Menschenrechten und Vereinigungsfreiheit. Die Richtlinie deckt folgende wesentliche Auswirkungen ab:

- Diversität und Gleichbehandlung für alle
- Förderung von Kreativität und Innovation
- Geschlechterungleichheit
- Psychische Gesundheit
- Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen

Die „Guideline on Education and Further Training“ legt den Ansatz der S IMMO für gut ausgebildete und erfahrene Mitarbeiter:innen fest. Die darin beschriebenen Maßnahmen sollen die Leistung und Produktivität der Mitarbeiter:innen steigern und einen möglichen Produktivitätsrückgang verhindern.

Die Verpflichtung zur Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN), den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, der UN-Konvention über die Rechte des Kindes, der UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau, den grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), den

Richtlinien für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) und den zehn Grundsätzen des UN Global Compact (UNGC) sind im „Code of Business Ethics and Conduct“ (Verhaltenskodex für Geschäftsethik und -verhalten) festgelegt. Der „Code of Business Conduct and Ethics“ gilt einheitlich für die gesamte CPI Gruppe. Alle nachfolgenden Richtlinien und Leitlinien entsprechen den oben genannten Standards.

Die Einhaltung der Menschenrechte, einschließlich der Arbeitsrechte, wird durch den Prozess der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht sichergestellt, der regelmäßig durchgeführt wird.

Die Zusammenarbeit mit der eigenen Belegschaft erfolgt in der Regel über den Betriebsrat, wie in S1-2 beschrieben wird.

Die S IMMO unterliegt zahlreichen Gesetzen, Vorschriften und Standards. Alle Geschäftstransaktionen und -prozesse müssen daher so durchgeführt werden, dass sie stets den geltenden Gesetzen, Vorschriften, Branchenstandards und anerkannten Verfahren in den Ländern entsprechen, in denen wir unsere Geschäftstätigkeiten ausüben, sowohl formal als auch inhaltlich, und dabei stets die lokalen gesellschaftlichen Normen einhalten. Der Prozess der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht, der 2024 von CPI Europe für die S IMMO durchgeführt wurde, hat kein wesentliches Risiko für Menschenhandel, Zwangsarbeit oder Pflichtarbeit und Kinderarbeit innerhalb der eigenen Belegschaft festgestellt. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der hohen Governance-Standards, die in der Gruppe gelten, wurde es nicht für erforderlich erachtet, diese Themen in den jeweiligen Richtlinien ausdrücklich zu erwähnen.

Wir setzen uns für die Schaffung eines inklusiven Arbeitsumfelds in der Gruppe ein, das von Offenheit und gegenseitigem Respekt geprägt ist und in dem sich alle Mitarbeiter:innen geschätzt und gehört fühlen.

Die Beseitigung von Diskriminierung, die Förderung von Chancengleichheit und andere Möglichkeiten zur Förderung von Vielfalt und Inklusion sind integraler Bestandteil der Richtlinie „Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen“. Diese Richtlinie befasst sich mit allen Diskriminierungsgründen aufgrund von Rasse und ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, sexueller Orientierung, Geschlechtsidentität, Behinderung, Alter, Religion, politischer Meinung, nationaler Abstammung oder sozialer Herkunft oder anderen Formen der Diskriminierung, die unter die EU-Verordnung und das nationale Recht fallen. Die gesamte Belegschaft muss fair und gleichberechtigt eingestellt, aus- und weitergebildet und behandelt werden, und zwar ausschließlich auf der Grundlage von Merkmalen, die mit der von ihnen ausgeübten Tätigkeit in Zusammenhang stehen, wie z. B. ihr Talent, ihre Fähigkeiten, ihre Erfahrung und ihr Potenzial. Alle Unternehmen der Gruppe sind verpflichtet, ihre Personal- und Beschäftigungsrichtlinien einer

regelmäßigen Bewertung zu unterziehen, um zu prüfen, wie sie sich auf schutzbedürftige Gruppen auswirken, und um festzustellen, ob ihre Richtlinien dazu beitragen, Chancengleichheit für all diese Gruppen zu erreichen, oder ob sie sich nachteilig auswirken.

(S1-1_09)

Die Unfallverhütung ist in der „Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen“ und im Arbeitsunfall- und Präventionsmanagementsystem verankert, das gemäß der österreichischen Gesetzgebung umgesetzt wird. Die Einhaltung wird regelmäßig überwacht und evaluiert. Mindestens einmal jährlich werden an den eigenen Bürostandorten der S IMMO Arbeitsschutzbegehungen durch die Sicherheitsfachkraft, den Betriebsarzt, den Betriebsrat und die Personalabteilung durchgeführt. Dabei werden die Risiken für die Arbeitssicherheit evaluiert und die Einhaltung der gesetzlichen Arbeits- und Sicherheitsvorschriften überprüft. Die S IMMO hat eine speziell ausgebildete Mitarbeiterin, die sich als Sicherheitsbeauftragte um auftretende Probleme kümmert.

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

(S1-2_01 bis S1-2_08)

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

Die Kommunikation mit dem Vorstand erfolgt über den von der Belegschaft gewählten Betriebsrat. Die Vertreter des Betriebsrats sind für die direkte Kommunikation mit dem Unternehmen verantwortlich. Dennoch steht es dem Unternehmen frei, auch darüber hinaus Feedback von der Belegschaft einzuholen.

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

Der Vorstand der S IMMO AG ist als höchste Instanz verantwortlich für den Dialog mit der Belegschaft. Die endgültige Entscheidung in Personalfragen liegt ebenfalls beim Vorstand des Unternehmens.

Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und dem Betriebsrat ist im österreichischen Arbeitsverfassungsgesetz geregelt. Dieses Gesetz basiert auf der Europäischen Menschenrechtskonvention, die in Österreich im Verfassungsrang veran-

kert ist. Durch die institutionalisierte Befragung der Mitarbeiter:innen und den Austausch mit den Betriebsrät:innen erhält der Vorstand Einblick in die Sichtweise der Mitarbeiter:innen in Bezug auf das Handeln der Gruppe. Die Betriebsrät:innen haben die Aufgabe, die Ansichten der Arbeitnehmer:innen an den Vorstand heranzutragen, und sind aus diesem Grund in besonderem Maße vor Kündigungen geschützt.

Der Betriebsrat sammelt Rückmeldungen der Mitarbeiter:innen zu den Aktivitäten der Gruppe und leitet diese an die Geschäftsführung weiter. Darüber hinaus ist es Aufgabe des Betriebsrats, Vereinbarungen für die Belegschaft zu treffen. Diese Vereinbarungen haben rechtsverbindlichen Charakter. In der Vergangenheit haben der Vorstand und der Betriebsrat bereits mehrere Vereinbarungen getroffen, die auch die Position der Mitarbeiter:innen über das geltende Arbeitsrecht hinaus verbessern.

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

S1-3 — Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können

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

Das Ziel der CPI Group ist es, präventiv zu handeln und durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf die eigene Belegschaft zu vermeiden. Aus diesem Grund führt CPI Europe regelmäßig eine menschenrechtliche Sorgfaltsprüfung sowie eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durch und ergreift entsprechende Maßnahmen. Diese Aktivitäten umfassen auch S IMMO.

Missstände oder Bedenken können entweder direkt an den Compliance Officer oder den Leiter der Internen Revision oder über ein externes Whistleblower-System (EQS Integrity Line) gemeldet werden. Der Compliance Officer dient als unabhängige und vertrauliche Anlaufstelle und steht den Mitarbeiter:innen jederzeit für Fragen zur Verfügung. In beiden Fällen ist die Anonymität der meldenden Person gewährleistet. Physische Whistleblowing-Meldungen müssen vom Compliance Officer manuell über das Whistleblowing-System erfasst werden, bevor weitere Schritte unternommen werden, um die korrekte Bearbeitung der Whistleblowing-Meldung zu dokumentieren. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten strikt einzuhalten. Die Bearbeitung von Whistleblowing-Meldungen ist im Whistleblowing-System zu dokumentieren. Jede Meldung wird vom Compliance Officer – im Falle der Zuständigkeit der Personalabteilung vom Compliance Officer zusammen mit der Personalabteilung – zeitnah bearbeitet. Sobald

eine Meldung eingeht, muss der Compliance Officer den Vorstand unverzüglich über den Erhalt der Whistleblowing-Meldung und den Sachverhalt informieren. Nach Abschluss der Untersuchung muss der Compliance Officer dem Vorstand einen Bericht vorlegen, der Vorschläge für Abhilfemaßnahmen enthält. Diese werden unter Berücksichtigung der individuellen Umstände erstellt und müssen vom Vorstand genehmigt werden. Bei Bedarf wird eine Überprüfung durchgeführt.

In der jährlichen verpflichtenden Compliance-Schulung wird auch auf die Existenz von Beschwerdemechanismen für die eigene Belegschaft eingegangen. Das Whistleblower-System wird im „Code of Business Ethics and Conduct“ und in anderen relevanten Richtlinien erwähnt. Es ist für alle auf der Website des Unternehmens verfügbar. Das Vertrauen der eigenen Belegschaft in Prozesse und Strukturen wird Teil der nächsten Mitarbeiterbefragung sein, die für 2025 geplant ist.

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

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

(S1.MDR-A 01_12)

Im Jahr 2024 wurden folgende zentrale Maßnahmen durchgeführt:

- Mitarbeitergespräch
- Individuelles Coaching
- Analyse des geschlechtsspezifischen Verdienstgefälles
- Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitmodelle
- Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten

Sie galten für die eigenen Mitarbeiter:innen der S IMMO (exklusive Hotelmitarbeiter:innen) und wurden während des gesamten Berichtszeitraums regelmäßig durchgeführt und werden auch im nächsten Geschäftsjahr fortgesetzt.

(S1-4_01 bis S1-4_09)

Zu unseren Prioritäten gehören die Stärkung unserer Attraktivität als Arbeitgeber, die Unterstützung des Wachstums und der Zufriedenheit unserer Belegschaft, die Förderung der sozialen Verantwortung sowie der Einsatz für Vielfalt und Chancengleichheit. Daraus abgeleitet wurden im Geschäftsjahr 2024 verschiedene Maßnahmen zur Erreichung der Richtlinienmaßnahmen und -ziele durchgeführt.

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

Das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle wurde im Geschäftsjahr 2023 erstmals berichtet. Es wird regelmäßig analysiert und eine weitere Angleichung wird angestrebt.

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

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

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

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

Kennzahlen und Ziele

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

(S1.MDR-T 01_13)

In Bezug auf die eigene Belegschaft wurden folgende Ziele festgelegt:

Anteil weiblicher Führungskräfte von mindestens 33 %

Dieses Ziel trägt zur Gleichstellung der Geschlechter bei. Der Anteil weiblicher Führungskräfte wird als prozentuales Verhältnis der weiblichen Führungskräfte zur Gesamtzahl der Führungskräfte am Ende jedes Berichtszeitraums gemessen. Die Kennzahl umfasst die eigenen Mitarbeiter:innen (ohne Fremdarbeitskräfte) und gilt für jedes Berichtsjahr. Im Berichtszeitraum betrug der Anteil weiblicher Führungskräfte bei der S IMMO 44,6 %. Dieses Ziel wurde somit im Berichtszeitraum erreicht.

Abschluss von mindestens acht Schulungsstunden pro Mitarbeiter:in und Jahr

Dieses Ziel fördert die Leistungsfähigkeit und Produktivität der Mitarbeiter:innen, unterstützt Kreativität und Innovation und wirkt einem möglichen Produktivitätsrückgang entgegen. Die

Kennzahl errechnet sich aus der Gesamtzahl der von den Mitarbeiter:innen bis zum Ende des Berichtszeitraums absolvierten Weiterbildungsstunden geteilt durch die Anzahl der Mitarbeiter:innen zum Ende des Berichtszeitraums. Im Berichtsjahr 2024 absolvierten die Mitarbeiter:innen der S IMMO durchschnittlich 15,7 Weiterbildungsstunden pro Person. Damit wurde dieses Ziel für den Berichtszeitraum erreicht.

Beide Ziele gelten für den Berichtszeitraum und sind wiederkehrend.

(S1-5_01 bis S1-5_03)

Die Ziele wurden im Rahmen der Harmonisierung der ESG-Strategien der CPI Property Group, CPI Europe und S IMMO AG im Jahr 2023 in einer gruppenweiten ESG-Arbeitsgruppe festgelegt.

S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer:innen des Unternehmens

(S1-6_01 bis S1-6_06)

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Geschlecht ¹

	2024
Gesamtzahl der Beschäftigten	643
davon weiblich	320
davon männlich	323
davon andere	0
davon keine Angabe	0

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

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Land ¹

	2024
Gesamtzahl der Beschäftigten	643
davon Österreich	301
davon Deutschland	47
davon Ungarn	294
davon Kroatien	1

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

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

	2024		
	Gesamt	Weiblich	Männlich
Gesamtzahl der Beschäftigten	643	320	323
Aufschlüsselung nach Vertragsart			
davon permanent	616	312	304
davon temporär	27	8	19
Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart			
davon ohne garantierte Stunden	0	0	0
davon Vollzeit	574	271	303
davon Teilzeit	69	49	20

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

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

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Land ¹

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

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

(S1-6_11, S1-6_12)

Neue Mitarbeiter:innen und Mitarbeiterfluktuation¹

	2024			
	Neue Mitarbeiter:innen	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % ²
Gesamtzahl	262	40.7	285	36,6
Aufschlüsselung nach Geschlecht				
davon weiblich	136	42.5	155	39,2
davon männlich	126	39.0	130	34,0
Aufschlüsselung nach Altersgruppen				
davon unter 30 Jahre alt	170	76.9	160	72,4
davon 30-50 Jahre alt	81	29.8	94	34,6
davon über 50 Jahre alt	11	7.3	31	20,7
Aufschlüsselung nach Land				
davon Österreich	141	46.8	157	35,5
davon Deutschland	11	23.4	34	60,1
davon Ungarn	110	37.4	93	33,5
davon Kroatien	0	0.0	1	-

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

² Die Fluktuationsrate wird nach der Formel der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) berechnet und unterscheidet nicht nach freiwilligen und unfreiwilligen Abgängen (Abgänge/durchschnittlicher Personalbestand der Periode). Mitarbeiter:innen, die im Jahr 2024 zur CPI Europe bzw. zur CPI Property Group gewechselt sind, werden bei der Berechnung der Fluktuationsrate nicht berücksichtigt.

(S1-6_16)

Die hohe Fluktuationsrate ist auf Austritte zurückzuführen, die auf Grund der neuen Struktur und der Synergien innerhalb der CPI-Gruppe nicht ersetzt wurden, sowie auf saisonale Schwankungen im Hotelgeschäft.

(S1-6_17)

Die Anzahl der Mitarbeiter:innen nach UGB beträgt insgesamt 643 Personen.

S1-7 – Merkmale der Leiharbeitskräfte des Unternehmens

(S1-7_01 bis S1-7_03)

Merkmale von Leiharbeitskräften in der eigenen Belegschaft¹

	2024
Gesamtzahl der Beschäftigten	92
davon Selbstständige	4
davon Personen, die von Unternehmen bereitgestellt werden, die hauptsächlich „Beschäftigungstätigkeiten“ nachgehen	88

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

(S1-7_06 bis S1-7_10)

Angewandte Methodik

Alle Zahlen werden als Personenanzahl zum 31.12.2024 angegeben.

Die Mehrheit der Leiharbeitskräfte entfällt auf das Budapest Marriott Hotel, das Personal von Drittanbieter:innen anstellt, um saisonale Spitzen abzudecken.

S1-9 – Diversitätskennzahlen

(S1-9_01 bis S1-9_05)

Mitarbeiterdiversität

	2024	
	Anzahl der Personen	Anzahl in %
Top-Management	18	2.8
Nach Geschlecht		
davon weiblich	7	38.9
davon männlich	11	61.1
Nach Altersgruppe		
davon unter 30 Jahre alt	0	0.0
davon 30-50 Jahre alt	10	55.6
davon über 50 Jahre alt	8	44.4
Mitarbeiter:innen gesamt	643	
Nach Geschlecht		
davon weiblich	320	49.8
davon männlich	323	50.2
Nach Altersgruppe		
davon unter 30 Jahre alt	221	34.4
davon 30-50 Jahre alt	272	42.3
davon über 50 Jahre alt	150	23.3
Anteil der Top-Manager:innen an der Gesamtzahl der Mitarbeiter:innen		2.8

(S1-9_06)

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

S1-13 – Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

(S1-13_01 bis S1-13_07)

Schulungsstunden¹

	2024	
	Stunden gesamt	Stunden je Mitarbeiter:in
Anzahl Schulungsstunden	12,248.0	19.0
Nach Geschlecht		
davon weiblich	6,053.0	18.9
davon männlich	6,195.0	19.2
Nach Angestelltenkategorie		
davon Top-Management	687.0	38.2
davon mittleres Management	1,599.0	44.4
davon Management auf Einstiegsebene	2,322.0	40.0
davon Mitarbeiter ohne Führungsfunktion	7,638.0	14.4

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

S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

(S1-14_01 bis S1-14_07)

Gesundheit und Sicherheit¹

	2024
Prozentsatz aller Mitarbeiter:innen, die durch das Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem des Unternehmens auf der Grundlage gesetzlicher Anforderungen und/oder anerkannter Standards oder Richtlinien abgedeckt sind, in %	100
Anzahl der Arbeitsunfälle	61
Anzahl der Fälle von Berufskrankheiten	61
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen	61
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen mit schwerwiegenden Folgen (ohne Todesfälle)	0
Anzahl der Todesfälle infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und Berufskrankheiten	0
Anzahl der durch arbeitsbedingte Verletzungen und Todesfälle auf Grund von Arbeitsunfällen, arbeitsbedingten Erkrankungen und Todesfällen auf Grund von Erkrankungen verlorenen Arbeitstage	691
Anzahl der Fälle von meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen, vorbehaltlich gesetzlicher Beschränkungen bei der Datenerhebung	20
Berechnungsrate von arbeitsbedingten Verletzungen ²	61.63

¹ Zahlen umfassen die gesamte Belegschaft

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.

S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

(S1-16_01 bis S1-16_04)

Geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle und Vergütungsquote

	2024
Geschlechterspezifisches Verdienstgefälle	14.72
Aufschlüsselung nach Mitarbeiterkategorie	
davon Top-Management	20.71
davon mittleres Management	3.08
davon Management auf Einstiegsebene	22.47
davon Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	10.61
Jährliche Gesamtvergütungsquote¹	81.16

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

Angewandte Methodik

Das geschlechtsspezifische Vergütungsgefälle zeigt den Unterschied in der Vergütung von Frauen und Männern auf Stundenbasis. Für die Daten aus dem Jahr 2024 wurde der Stundenlohn für alle Mitarbeiter:innen der Gruppe berechnet. Alle Mitarbeiter:innen der S IMMO und der S IMMO eigenen Hotels wurden mit ihren fixen und variablen Gehältern sowie zusätzlichen Boni und Sachleistungen einbezogen. Die Mitarbeiter:innen wurden in vier Kategorien eingeteilt: Top-Management, mittleres Management, Einstiegsmanagement und Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion. Für diese Kategorien sowie für alle Mitarbeiter:innen (mit Ausnahme der Vorstandsmitglieder) wurde die folgende Formel angewendet: Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern – Stundenverdienst von weiblichen Arbeitnehmerinnen / Durchschnittlicher Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern. Die Daten der S IMMO eigenen Hotels wurden bereits in berechneter Form übermittelt, sodass die konsolidierten Zahlen anhand eines gewichteten Durchschnitts berechnet wurden.

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

(S1-17_01 bis S1-17_12)

Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

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

Im Jahr 2024 gab es keine bekannten Fälle von Diskriminierung, einschließlich Belästigung auf Grund von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder anderer Überzeugungen, geistiger oder körperlicher Fähigkeiten oder anderer Gründe. Es wurden keine Fälle von Menschenrechtsverletzungen gemeldet, und es gab auch keine daraus resultierenden Gerichtsurteile oder Strafen.

Governance-Informationen

ESRS G1 Unternehmensführung

ESRS 2 Allgemeine Angaben

Governance

ESRS 2 GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

(G1.GOV-1_01; G1.GOV-1_2)

Die duale Führungsstruktur der S IMMO besteht aus einem Vorstand und einem Aufsichtsrat. Diese Organe sind sowohl in ihrer Zusammensetzung als auch in ihren Funktionen streng voneinander getrennt und können daher die ihnen zugewiesenen Aufgaben unabhängig voneinander wahrnehmen. Der Vorstand ist für die Leitung des Unternehmens zuständig, der Aufsichtsrat für die Kontrolle.

Ausführlichere Informationen über die Zusammensetzung der Organe und ihren Zugang zu Fachwissen und Fähigkeiten in Bezug auf Nachhaltigkeitsfragen finden Sie in Abschnitt ESRS 2, GOV-1 in diesem Bericht.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

Managementansatz

Auswirkungen, Risiken und Chancen	(15) Eine fehlende Unternehmenskultur bildet die Grundlage für unethisches Verhalten und kann zu Korruption und Bestechung führen.
	(16) Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower
	(17) Unzureichende Verfahren und Schulungen
Konzepte	Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug
	Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Betrug
	Code of Business Ethics and Conduct
	Organisational Policy Issuer Compliance
	Risk Management Strategie
	Hinweisgebersystem - Whistleblowing Richtlinie
Ziele	Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
Maßnahmen	Mitarbeitergespräche
	Regelmäßige Schulungen

Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Unternehmensführung IROs

Die Identifizierung von IROs (Auswirkungen, Risiken und Chancen) als Teil des ESRS-Governance-Standards basiert auf der Bewertung des ESG-Projektteams in Zusammenarbeit mit dem Compliance Officer und der internen Revision sowie auf der Analyse der gruppenweiten Richtlinien und internen Leitlinien.

Die Bewertung der Unternehmensführung erstreckt sich auf die gesamte CPI Europe, was durch eine umfassende und regelmäßige Kommunikation der Unternehmensführungsprozesse erleichtert wird. Das bedeutet, dass die Richtlinien generell in der gesamten CPI Europe gültig sind und die Strategie für die Unternehmenskultur in der gesamten CPI Europe vereinheitlicht ist.

Die Bewertung basiert auf Gesprächen und Umfragen mit den relevanten Stakeholder:innen. Darüber hinaus wurden der Österreichische Corporate Governance Kodex, die EU-Whistleblower-Richtlinie, der UK Bribery Act 2019, der Foreign Corrupt Practices Act sowie aktuelle und künftige EU-Antikorruptionsgesetze und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen berücksichtigt und anhand der aktuellen Praktiken bewertet.

Die folgenden Auswirkungen und Risiken wurden im Zusammenhang mit dem Geschäftsgebaren ermittelt:

Thema	Unterthema	Erläuterung der Auswirkungen und Risiken	
G1 Unternehmensführung	Unternehmenskultur (G1)	Mögliche negative Auswirkungen	Eine fehlende Unternehmenskultur bildet die Grundlage für unethisches Verhalten und kann zu Korruption und Bestechung führen.
G1 Unternehmensführung	Schutz von Hinweisgeber:innen (Whistleblowers) (G1)	Mögliche negative Auswirkungen	Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower:innen können sich auf die Menschen und die Unternehmensführung auswirken, indem sie das Vertrauen in das Whistleblowing-System schwinden lassen und dazu führen, dass Missstände nicht aufgedeckt werden können und das Recht auf Privatsphäre, Arbeitsrechte und Gesetze verletzt werden.
G1 Unternehmensführung	Korruption und Bestechung (G1) - Vermeidung und Aufdeckung einschließlich Schulung	Risiko	Die Nichteinhaltung von Gesetzen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption sowie von ethischen Standards kann zu Disziplinarmaßnahmen und Gefängnisstrafen für Mitarbeiter:innen und Management führen und die Zufriedenheit der Mitarbeiter:innen und die Legitimität des Managements beeinträchtigen, was sich negativ auf die Unternehmenskultur auswirkt.

Weitere Informationen zur doppelten Wesentlichkeitsanalyse und zum Prozess der Risikoermittlung finden Sie in SBM3 des ESRS 2.

G1-1– Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur

(G.1MDR-P 01_06)

Für jedes identifizierte wesentliche Nachhaltigkeitsthema existieren Konzepte, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen zu verhindern, abzuschwächen und zu beheben, Risiken zu mitigieren und Chancen zu nutzen. Die für die Umsetzung verantwortliche Person überwacht fortlaufend die Wirksamkeit und berichtet über die Maßnahmen entsprechend der Angabepflichten. Auf den folgenden Seiten werden unter jedem Thema die Konzepte für bestimmte Nachhaltigkeitsthemen erläutert:

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

Unternehmensführung und -kultur

(G1-1_01)

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

Der Code of Business Ethics and Conduct dient als Grundlage für alle geschäftlichen Aktivitäten und internen Entscheidungen und beinhaltet klare Richtlinien zur Achtung der Grundrechte, Integrität und Fairness, ein Diskriminierungsverbot sowie Re-

geln für den Umgang mit Wettbewerbern, Kunden und Berufsverbänden.

Zu den Grundsätzen verantwortungsvoller Unternehmensführung gehört auch das klare Bekenntnis zu und die Unterstützung von international anerkannten Menschenrechten. Die S IMMO bekennt sich insbesondere durch die Teilnahme am Global Compact der Vereinten Nationen zu sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung.

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

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

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

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

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

Meldung von Verstößen und Whistleblowing

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

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

Mitarbeiter:innen und andere Stakeholder:innen können über ein elektronisches Hinweisgebersystem, die ‚EQS Integrity Line‘, Probleme wie Belästigung und Diskriminierung, Korruption, Menschenrechtsverletzungen und Interessenkonflikte melden. Meldungen können entweder anonym oder nicht-anonym eingereicht werden. Das Whistleblowing-System ist auf der Website der S IMMO für alle zugänglich. Verdachtsfälle können auch direkt an den Compliance Officer in mündlicher oder schriftlicher Form gemeldet werden.

Die S IMMO verfügt über Verfahren zur raschen, unabhängigen und objektiven Untersuchung von Vorfällen im Zusammenhang mit geschäftlichem Verhalten, einschließlich Korruption und Bestechung. Der Compliance Officer meldet solche Fälle an den Vorstand, der dann entscheidet, ob der Fall von der internen Revision oder von externen Expert:innen untersucht werden soll. Nach Abschluss des Verfahrens legt der Compliance Officer dem Vorstand das Ergebnis zusammen mit etwaigen Maßnahmenempfehlungen vor. Gemäß dem in der Hinweisgebersystem - Whistleblowing- Richtlinie festgelegten Verfahren erhält der:die Hinweisgeber:in innerhalb von 7 Tagen eine Bestätigung über den Eingang der Meldung und innerhalb eines angemessenen Zeitraums, jedoch nicht länger als 3 Monate ab der Bestätigung des Eingangs der Meldung, eine Antwort über das Ergebnis der Untersuchung.

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

Alle Mitarbeiter:innen wurden im Jahr 2024 per E-Learning zum Thema Whistleblowing geschult. Die Compliance-Beauftragte, die für die Bearbeitung von Whistleblower-Meldungen zuständig

ist, hat im Rahmen ihrer beruflichen Weiterbildung an externen Webinaren oder Schulungen teilgenommen.

|

G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

(G1-3_01)

Bestechungs- und Korruptionsbekämpfung

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

Die S IMMO begegnet dem Risiko der Bestechung durch Mitarbeiterschulungen, Kostenvergleiche, Zahlungsauthorisierungen, interne Audits und die Möglichkeit für Dritte, mögliche Bestechungsfälle über das Whistleblowing-Tool zu melden. Das Risiko der passiven Bestechung mindert die S IMMO, indem sie keine finanziellen oder materiellen Mittel für aktive Korruptionsversuche (z.B. gegen Amtsträger:innen) bereitstellt.

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

(G1-3_02, G1-3_03)

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

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

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

Schulung zum Geschäftsgebahren

(G1-1_10, G1-1_11)

Die S IMMO hat die folgenden Personen und Personengruppen als „Risikofunktionen“ in Bezug auf Bestechung und Korruption identifiziert:

- Einkaufsmanagement
- Asset Management und Transaktionsmanagement
- Vorstand und Aufsichtsräte

Alle Mitarbeiter:innen der S IMMO werden jedoch durch verpflichtende, regelmäßig stattfindende Schulungen zum Code of Business Ethics and Conduct sowie zur Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug vertraut gemacht.

Jener Vorstand, der das ganze Jahr über im Amt war, hat alle Schulungen absolviert (100 %). Die beiden Vorstandsmitglieder, die erst kurz vor Jahresende in den Vorstand berufen wurden, werden die Schulungen im Jahr 2025 abschließen.

Kennzahlen und Ziele

G1-4 – Fälle von Korruptions- oder Bestechung

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

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