

Vergütungsbericht

In diesem Vergütungsbericht werden die Grundzüge der Vergütungspolitik für den Vorstand und den Aufsichtsrat der S IMMO AG im Geschäftsjahr 2022 dargestellt. Überdies werden die

Vergütungen, die den aktuellen und ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates im Berichtsjahr gewährt wurden, individuell offengelegt.

I. Einleitung: Geschäftsentwicklung 2022

Die S IMMO AG konnte im Geschäftsjahr 2022 trotz des schwierigen Umfeldes operative Erfolge erzielen. Die Mieterlöse wurden im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 155,7 Mio. (2021: EUR 131,3 Mio.) deutlich gesteigert, das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung konnte nahezu verdoppelt werden, und das EBITDA erreichte den höchsten Wert der Unternehmensgeschichte. Das gestiegene Zinsniveau spiegelt sich im Bewertungsergebnis wider, das – nach einem Rekordergebnis im

Vorjahr – dieses Jahr mit EUR -78,4 Mio. zu Buche schlägt. Im Zusammenhang mit den letztlich vor allem zinsgetriebenen Abwertungen sind die kompensierenden positiven Effekte auf das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsabsicherungsderivate zu sehen. Die umsichtige Finanzierungsstrategie der S IMMO erlaubte es somit, auch in diesem außergewöhnlichen Jahr mit einem Jahresergebnis von EUR 18,9 Mio. klar positiv zu bilanzieren.

II. Darstellung der Grundzüge der Vergütungspolitik

1 Vorstandsvergütung

1.1 Grundzüge der Vergütungspolitik

Die Grundsätze für die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat der S IMMO AG auf Vorschlag seines Ausschusses für Vergütungsangelegenheiten aufgestellt und der ordentlichen Hauptversammlung zur Abstimmung vorgelegt. Die aktuelle Vergütungspolitik der S IMMO AG wurde von der ordentlichen Hauptversammlung am 12.10.2020 beschlossen.

Im Fokus der Vergütungspolitik für den Vorstand steht der Wunsch, qualifizierte Führungskräfte anzuziehen und an die S IMMO AG zu binden. Dadurch sollen die Geschäftsstrategie und die langfristige Entwicklung der Gesellschaft gefördert werden.

Dies soll durch eine marktkonforme und leistungsorientierte Vergütung erreicht werden, wobei die Gesamtbezüge in einem angemessenen Verhältnis zur Lage der Gesellschaft und zur marktüblichen Vergütung stehen sollen. Die Vergütungspolitik hat transparente und zweckmäßige Leistungsanreize zu setzen, die eine nachhaltige, wertschaffende und wachstumsorientierte Unternehmensentwicklung durch Herstellung eines Interessengleichklangs zwischen Gesellschaft, Aktionären und Vorstandsmitgliedern fördern und das Eingehen unverhältnismäßiger Risiken vermeiden.

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich aus einem fixen Grundgehalt und einer variablen Vergütung zusammen. Die Höhe der variablen Vergütung bestimmt sich nach der Erfüllung quantitativer und qualitativer Leistungskriterien.

Daneben leistet die Gesellschaft für die Mitglieder des Vorstandes jährliche Beitragszahlungen an eine überbetriebliche Pensionskasse sowie Beiträge an die betriebliche Vorsorgekasse. Die Vorstandsmitglieder sind in die von der S IMMO AG abgeschlossene D&O-Versicherung einbezogen und haben Anspruch auf einen Dienstwagen. Diese Komponenten werden im Folgenden näher dargestellt.

Die S IMMO AG verfügt derzeit über keinen Long Term Incentive Plan für Vorstandsmitglieder. 25 % des Jahresbonus werden erst zur Auszahlung nach Ende des nächsten Geschäftsjahres fällig und dies nur unter der Voraussetzung, dass dem Vorstandsmitglied in diesem Geschäftsjahr wiederum ein Jahresbonus zusteht. Diese verzögerte Auszahlung dient der Stärkung

der Nachhaltigkeit der Vergütung durch Einführung einer mehrjährigen Vergütungskomponente. Eine Rückforderung variabler Vergütungsbestandteile (Clawback) ist darüber hinaus im Einklang mit dem Corporate Governance Kodex möglich.

1.2 Fixe Vergütungsbestandteile

1.2.1 Grundgehalt

Das Grundgehalt wird vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten des Aufsichtsrates für jedes Vorstandsmitglied einzeln festgelegt. Dabei beachtet der Ausschuss die Angemessenheit im Marktvergleich unter Berücksichtigung der Qualifikation und Erfahrung des jeweiligen Vorstandsmitgliedes und seines Aufgaben- und Verantwortungsbereiches.

Das Grundgehalt besteht aus einem vertraglich vereinbarten Jahresbezug, durch den auch sämtliche über die Normalarbeitszeit hinausgehenden Mehrleistungen der Vorstandsmitglieder abgegolten werden.

Im Geschäftsjahr 2022 betragen die Grundgehälter der ehemaligen und aktiven Vorstandsmitglieder in Summe EUR 1.076.961 (2021: EUR 1.249.506) zuzüglich Dienstgeberbeiträge zur Sozialversicherung und vom Dienstgeber zu entrichtender Abgaben:

in EUR	2022	2021
Bruno Ettenauer (ausgeschieden am 06.09.2022)	369.526	378.681
Herwig Teufelsdorfer	350.000	251.822
Friedrich Wachernig (ausgeschieden am 11.10.2022)	313.359	350.000
Holger Schmidtmayr (seit 12.10.2022)	44.077	
Ernst Vejdoyszky (ausgeschieden am 31.03.2021)		269.003
Gesamt	1.076.962	1.249.506

1.2.2 Sonstige fixe Vergütungsbestandteile

Die S IMMO AG entrichtet daneben für jedes Mitglied des Vorstandes eine jährliche Beitragszahlung in eine überbetriebliche Pensionskasse. Im Jahr 2022 betragen die Pensionskassenbeiträge insgesamt EUR 114.278 (2021: EUR 121.726). Außerdem leistet die Gesellschaft Beiträge in gesetzlicher Höhe an die betriebliche Vorsorgekasse nach dem Betrieblichen Mitarbeiter- und Selbständigenvorsorgegesetz.

Die S IMMO AG hat für die Vorstandsmitglieder außerdem eine D&O-Versicherung mit einer Deckungssumme von EUR 60 Mio. abgeschlossen. Dadurch werden bestimmte Schadenersatzansprüche, die auf Grund von Sorgfaltspflichtverletzungen von der Gesellschaft, Aktionären oder Dritten gegenüber den Vorstandsmitgliedern geltend gemacht werden können, versichert. Die Einbeziehung der Vorstandsmitglieder in eine D&O-Versicherung ist marktüblich und schafft für die Gesellschaft im Schadensfall einen entsprechenden Haftungsfonds.

Den Vorstandsmitgliedern werden überdies Dienstwägen der oberen Mittelklasse zur Verfügung gestellt, die auch privat genutzt werden können.

1.3 Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2022

1.3.1 Grundsätze der Festsetzung der variablen Vergütung

Die Vorstandsmitglieder erhalten als Jahresbonus einen variablen Vergütungsbestandteil, der sich nach finanziellen (quantitativen) und nicht-finanziellen (qualitativen) Leistungskriterien bemisst. Die Zielvereinbarung für den Jahresbonus 2022 setzt zu

65 % aus quantitativen und zu 35 % aus überwiegend qualitativen Leistungskriterien zusammen. Der Jahresbonus gebührt bei Erreichung von 100 % der Zielvorgaben in Höhe von 100 % des Grundgehalts.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten stellt nach Ende des Geschäftsjahres den Zielerreichungsgrad der einzelnen Leistungskriterien fest. Dabei kann auch eine Übererfüllung festgestellt werden und/oder können jeweils besonders gute Ergebnisse und Leistungen bewertet und mittels eines Zuschlags berücksichtigt werden. Zusätzlich kann der Aufsichtsrat im Fall von Übererfüllung einen weiteren Bonus in Höhe von bis zu 50 % des Grundgehalts in Würdigung des Jahresergebnisses gewähren.

1.3.2 Finanzielle Leistungsziele der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2022

Für das Jahr 2022 hat der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten folgende Zielwerte für die finanziellen Leistungskriterien festgesetzt; den Zielwerten sind in der Tabelle jeweils die festgestellten Istwerte gegenübergestellt:

Leistungskriterium	Gewichtung	Zielwert	Istwerte 2022
FFO 1	25 %	EUR 53 Mio. (100 % Zielerreichung) EUR 65 Mio. (150 % Zielerreichung)	EUR 64,70 Mio.
Buchwert je Aktie zum 31.12.2022	20 %	EUR 23,48 (100 % Zielerreichung) EUR 25,00 (150 % Zielerreichung)	EUR 24,07
Übernahmeangebot auf IMMOFINANZ AG erfolgreich	10 %	Erreichen von 20 % des Grundkapitals zum Stichtag 23.12.2021 (100 % Zielerreichung) Erreichen von 25 % des Grundkapitals zum Stichtag 23.12.2021 (150 % Zielerreichung) oder Verkauf zumindest zu EUR 22,50	Insgesamt konnten sämtliche (19.988.217, davon 2.144.280 durch das Übernahmeangebot der S IMMO AG erworbene) Aktien an der IMMOFINANZ AG zu einem Preis von EUR 23,00 je Aktie verkauft werden.
Leerstandsquote	10 %	7,5 % bezogen auf Gesamtportfolio zum 31.12.2022 (25 % Zielerreichung) 6,5 % bezogen auf Gesamtportfolio zum 31.12.2022 (100 % Zielerreichung) 5 % bezogen auf Gesamtportfolio zum 31.12.2022 (150 % Zielerreichung)	5,6 % (unter Berücksichtigung von Master Lease Vereinbarungen und ohne Einbeziehung von strategischem Leerstand)

1.3.3 Qualitative Leistungsziele der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2022

Für das Jahr 2022 hat der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten folgende qualitativen Leistungskriterien festgelegt:

Leistungskriterium	Gewichtung	Zielwert	Gemessene Werte 2022
ESG-Verbesserung des Portfolios durch zusätzliche Zertifizierungen (BREEAM, DGBN, LEED)	20 %	<p>Verbesserung um 10 % Punkte gegenüber 31.12.2021 durch</p> <p>a) Erwerb von ESG-konformen Objekten und Nachzertifizierungen bestehender Objekte</p> <p>b) Verkauf nicht ESG-konformer Gebäude in bestimmten Ländern im Volumen von insgesamt EUR 120 Mio.</p> <p>(100 % Zielerreichung)</p> <p>(150 % Zielerreichung bei Erreichung des doppelten Verkaufsvolumens)</p>	Steigerung des Zertifizierungsgrads von 24 % auf 40 % (sowohl durch Ankäufe als auch Verkäufe), wobei ein Verkaufsvolumen von rund EUR 226,5 Mio. erreicht wurde.
Development/Deinvestition	5 %	<p>a) Schaffung der Voraussetzungen (Baugenehmigung) für einen Baubeginn in Budapest (Objekt Essence Garden)</p> <p>b) Verkauf einer Liegenschaft im Berliner Umfeld mit einem IIR von mind. 15 % auf Kapitalbindung</p> <p>(100 % Zielerreichung)</p> <p>(20 % Veräußerungserlös bezogen auf Buchwert zum 31.12.2021 zu b) = 150 % Zielerreichung)</p>	<p>Baugenehmigung für das Objekt „Essence Garden“ wurde erlangt.</p> <p>Kein entsprechender Verkauf einer Liegenschaft im Berliner Umfeld durchgeführt.</p>
Ziele im Bereich von Immobilien auf fremden Grund	10 %	<p>substanzielle Verlängerung des Liegenschaftspachtvertrags bzw. gegebenenfalls Erwerb des Grundstücks</p> <p>(= 100 % Zielerreichung)</p> <p>(= kein Bewertungsverlust bezogen auf 31.12.2021 = 150 % Zielerreichung)</p>	Die entsprechenden Ziele konnten 2022 nicht erreicht werden.

1.4 Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2022

Für das Jahr 2022 stellte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten für die bis 31.12.2022 tätigen Vorstandsmitglieder insgesamt eine Gesamtzielerreichung von rund 106,5 % fest.

In Anbetracht der überzeugenden operativen Performance der S IMMO AG im Jahr 2022 (signifikante Steigerung der Mieterlöse, des Bruttoergebnisses und des EBITDA) und der zügigen und erfolgreichen Umsetzung der adaptierten Strategie in einem schwierigen Umfeld hat der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten den bis 31.12.2022 tätigen Vorstandsmitgliedern einen diskretionären Bonus in Höhe von 50 % des Grundgehalts gewährt. Daraus resultiert ein Jahresbonus in Höhe von 150 % des Grundgehalts.

Basierend darauf betragen die Jahresboni für 2022 für den Gesamtvorstand EUR 591.114 (Jahresboni 2021: 1.577.630). Sonderboni wurden nicht gewährt. Die Jahresboni verteilen sich auf die Vorstandsmitglieder wie folgt:

Jahresbonus in EUR	2022	2021
Herwig Teufelsdorfer	525.000	377.733
Holger Schmidmayr (seit 12.10.2022)	66.114	–
Bruno Ettenauer (ausgeschieden am 06.09.2022)	–	568.022
Friedrich Wachernig (ausgeschieden am 11.10.2022)	–	525.000
Ernst Vajdovszky (ausgeschieden am 31.03.2021)	–	106.875
Gesamt	591.114	1.577.630

1.5 Erworbene Vergütungsansprüche des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Geschäftsjahr 2022 und 2021 erworbenen Ansprüche auf das Grundgehalt (Fixvergütung), die Beiträge an Pensionskasse sowie die variable Vergütung dargestellt:

in EUR	Jahr	Fixvergütung	Pensionsaufwand	Variable Vergütung	Gesamt
Bruno Ettenauer	2022	369.526	47.500	-	417.026
	2021	378.681	37.796	568.022	984.499
Friedrich Wachernig	2022	313.359	27.285	-	340.644
	2021	350.000	35.000	525.000	910.000
Herwig Teufelsdorfer	2022	350.000	35.000	525.000	910.000
	2021	251.822	25.181	377.733	654.736
Holger Schmidtmayr	2022	44.077	4.493	66.114	114.684

Die oben dargestellten vertraglichen Vergütungsansprüche der bis 31.12.2022 tätigen (aktiven) Vorstandsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 2022 somit insgesamt EUR 1.024.684 ohne Nebenleistungen, wie insb. Dienstwagen. Das Verhältnis der fixen zur variablen Vergütung betrug rund 42,3 % zu 57,7 %. Die entsprechenden vertraglichen Vergütungsansprüche sämtlicher im Geschäftsjahr 2022 tätigen Vorstandsmitglieder betragen im

Geschäftsjahr 2022 insgesamt EUR 1.782.354 (ohne Abgangsentschädigungen, s. dazu Punkt 1.6).

1.6 Vorstandsbezüge im Geschäftsjahr 2022

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Geschäftsjahr 2022 ausbezahlten bzw. im Jahr 2022 als Abgangsentschädigung gewährten Bezüge dargestellt:

in EUR	Jahr	Fixvergütung	Pensionsaufwand	Variable Vergütung	Gesamt
Bruno Ettenauer	2022	369.526	47.500	2.285.561*	2.702.587
	2021	378.681	37.796	0	416.477
Friedrich Wachernig	2022	313.359	27.285	1.491.053*	1.831.698
	2021	350.000	35.000	341.250	726.250
Herwig Teufelsdorfer	2022	350.000	35.000	283.300	668.300
	2021	251.822	25.181	0	277.003
Holger Schmidtmayr	2022	44.077	4.493	0	48.570

* inkl. Abgangsentschädigung

2 Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütungspolitik für die Mitglieder des Aufsichtsrates wird vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten erstellt und vom Gesamtaufsichtsrat beschlossen. Die Festlegung der Vergütung erfolgt bindend durch die Hauptversammlung für jedes Geschäftsjahr.

Die S IMMO AG strebt eine marktkonforme Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder an. Im Einklang mit der Marktpraxis wird von einer variablen Vergütung abgesehen, um Interessenskon-

flikte zwischen der Kontrollfunktion des Aufsichtsrats und den finanziellen Interessen seiner Mitglieder zu vermeiden.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats besteht aus einer jährlichen Aufwandsentschädigung. Die Vorsitzende sowie ihre Stellvertreter erhalten auf Grund des mit der Leitungsfunktion verbundenen Zeitaufwands eine höhere Entschädigung. Zusätzlich gebührt den Mitgliedern des Aufsichtsrats ein Sitzungsgeld für die Teilnahme an Sitzungen des Aufsichtsrats.

Die Aufsichtsratsvergütungen für das Geschäftsjahr 2022 betragen insgesamt rund EUR 246.399 (2021: EUR 212.556):

in EUR	Aufwands- entschädigung	Sitzungsgelder	Gesamt 2022	Gesamt 2021
Karin Rest (Aufsichtsratsvorsitzende)	40.000	13.000	53.000	55.000
Martin Němeček (1. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden)	9.538	6.000	15.538	-
Ulrich Steffen Ritter (2. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden)	14.837	10.000	24.837	-
John Verpeleti	6.359	5.000	11.359	-
Ewald Aschauer (bis 05.09.2022)	13.641	6.000	19.641	7.389
Florian Beckermann (bis 05.09.2022)	16.042	6.000	22.042	8.389
Christian Böhm (bis 05.09.2022)	13.641	7.000	20.641	8.389
Hanna Bomba (bis 05.09.2022)	13.641	5.000	18.641	33.000
Christian Hager (bis 01.06.2022)	12.597	3.000	15.597	47.000
John Nacos (bis 05.09.2022)	13.641	4.000	17.641	6.389
Manfred Rapf (bis 05.09.2022)	20.461	7.000	27.461	47.000

III. Sonstige Informationen

Wie eingangs beschrieben, stellen die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2022 im operativen Bereich (EBITDA, Bruttoergebnis) ein Rekordjahr dar. Trotz des schwierigen, von der Zinswende, dem Krieg in der Ukraine und der Inflation geprägtem, speziell auch für die Immobilienbranche schwierigem Umfeld konnte trotz eines marktbedingt negativen Bewertungsergebnisses in Höhe von EUR -78,4 Mio. auf Grund der hervorragenden operativen Performance und der umsichtigen Finanzierungsstrategie ein positives Konzernergebnis eingefahren werden. Der Leerstand konnte auf Grund des außerordentlichen Einsatzes im Asset Management geringgehalten werden. Mit dem Anfang 2022, also vor dem Einbruch an den Kapital-

märkten, abgeschlossenen Verkauf der Finanzbeteiligungen der S IMMO (Beteiligungen an IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG) und dem Verkauf von wesentlichen Teilen des Immobilienportfolios in Deutschland und den getätigten Reinvestitionen war und ist eine signifikante Kapitalrotation verbunden, welche die langfristige operative Finanzkraft der S IMMO kontinuierlich stärken soll und das ESG-Profil der Gesellschaft deutlich verbessert. Die jährliche Veränderung des wirtschaftlichen Erfolgs der Gesellschaft, der Gesamtvergütung des Vorstands und der durchschnittlichen Mitarbeiterentlohnung stellt sich folgendermaßen dar:

In (T)EUR	2022	2021	2020	2019
FFO 1	EUR 64,7 Mio.	EUR 60,8 Mio.	EUR 42,4 Mio.	EUR 64,7 Mio.
	+6,4 %	+43,51 %	-34,53 %	
Buchwert/Aktie	EUR 24,07	EUR 23,57	EUR 19,34	EUR 20,27
	+2,1 %	+21,82 %	-4,59 %	
Ergebnis nach Steuern	EUR 18,9 Mio.	EUR 230,6 Mio.	EUR 56,9 Mio.	EUR 213,3 Mio.
	-91,8 %	+305,27 %	-73,32 %	
Gesamtvergütung des Vorstands (erworbener Vergütungsanspruch; exkl. Abgangsschädigungen)	EUR 1.782.354	EUR 2.948.863	EUR 1.567.500	EUR 2.145.000
	-39,55 %	+88,13 %	-26,92 %	
Durchschnittliche Mitarbeiterentlohnung in der S IMMO Gruppe (Grundgehalt inkl. Bonuszahlungen)	EUR 82.162	EUR 66.257	EUR 68.622	EUR 65.205
	+ 24,00 %	-0,01 %	+ 5,24 %	