

VERGÜTUNGSBERICHT

In diesem Vergütungsbericht werden die Grundzüge der Vergütungspolitik für den Vorstand und den Aufsichtsrat der S IMMO AG im Geschäftsjahr 2021 dargestellt. Überdies werden die Ver-

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

I. Einleitung: Geschäftsentwicklung 2021

Die S IMMO AG verzeichnete im Geschäftsjahr 2021 trotz der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie eine sehr erfreuliche Geschäftsentwicklung und schloss das Geschäftsjahr mit dem höchsten bisher in der Unternehmensgeschichte erzielten Konzernergebnis ab. Dies ist insbesondere auf das Rekordniveau des Ergebnisses aus der Immobilienbewertung in Höhe von EUR 198,7 Mio. (2020: EUR 39,1 Mio.) zurückzuführen.

Die Mieterlöse konnten 2021 erneut signifikant gesteigert werden und betrugen EUR 131,3 Mio. (2020: EUR 123,3 Mio.) und befinden sich damit nun deutlich über dem Niveau vor der Pandemie. Corona-bedingt blieben die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung mit EUR 31,2 Mio. zwar noch deutlich hinter dem

Vorkrisenniveau (2019: EUR 59,1 Mio.), weisen aber eine stark steigende Tendenz (2020: EUR 17,8) auf.

Das EBIT erhöhte sich auf mehr als das Zweieinhalbfache gegenüber dem Vorjahr und betrug EUR 270,3 Mio. (2020: EUR 101,0 Mio.). Das Finanzergebnis verbesserte sich deutlich auf EUR 0,7 Mio. (2020: EUR -29,4 Mio.). Das Jahresergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr mehr als vervierfacht werden und erreichte mit EUR 230,6 Mio. (2020: EUR 56,9 Mio.) den bislang höchsten Wert der Unternehmensgeschichte. Entsprechend stieg auch das Ergebnis je Aktie auf EUR 3,24 (2020: EUR 0,79).

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 2021 betragen die Grundgehälter der ehemaligen und aktiven Vorstandsmitglieder in Summe EUR 1.249.506 (2020: EUR 825.000) zuzüglich Dienstgeberbeiträge zur Sozialversicherung und vom Dienstgeber zu entrichtender Abgaben:

in EUR	2021	2020
Mag. Ernst Vejdovszky (ausgeschieden am 31.03.2021)	269.003	475.000
Dr. Bruno Ettenauer (seit 15.03.2021)	378.681	-
DI Herwig Teufelsdorfer (seit 12.04.2021)	251.822	-
Mag. Friedrich Wachernig, MBA	350.000	350.000
Gesamt	1.249.506	825.000

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 2021 betragen die Pensionskassenbeiträge insgesamt EUR 121.726 (2020: EUR 82.500). 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 Schadenersatz-

ansprüche, 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 2021

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. Der Jahresbonus setzt sich zu 70 % aus finanziellen und zu 30 % aus nicht-finanziellen 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 2021

Für das Jahr 2021 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	Istwert 2021
Funds from Operations	20 %	EUR 55,05 Mio. (0 %)	EUR 60,82 Mio.
		EUR 61,17 Mio. (100 %)	
		EUR 67,29 Mio. (150 %)	
Buchwert je Aktie zum 31.12.2021	20 %	EUR 18,12 (0 %)	EUR 23,57
		EUR 20,13 (100 %)	
		EUR 22,14 (150 %)	
Eigenkapitalquote	10 %	mindestens 40 %	45,2 %
Dividendenfähigkeit (Bilanzgewinn) von 2,75 % auf Konzern-Eigenkapital 2020	10 %	2,75 %	4,80 %
Leerstandsquote	10 %	maximal 6,5 % (bereinigt um technischen Leerstand)	6,00 %

1.4.1 Qualitative Leistungsziele der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2021

Für das Jahr 2021 hat der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten folgende qualitativen Leistungskriterien festgelegt:

Leistungskriterium	Gewichtung	Zielwert	Gemessene Werte 2021
Verbesserung der Finanzstruktur	10 %	Senkung der durchschnittlichen cost of funding (inkl. Anleihen und inkl. Zinsabsicherungskosten)	Senkung der durchschnittlichen cost of funding von 2,29 % auf 2,09 %
Wertschaffende An- und Verkäufe und Potenziale heben	10 %	Fortsetzung des Programms von Ankäufen mit Potenzial für hohen Cashflow und Wertentwicklung; opportunistische, strategische und/oder zyklische Verkäufe	Erwerb von 211.797 m ² Grundstücksfläche im Umland von Berlin
		Mietertragssteigerung durch Neuvermietung, durch werterhöhende Gebäudeinvestition und Mobilisierung von Baulandreserven inkl. Dachausbauten	Erwerb von Budapest Gate, wertschaffende Verkäufe in Deutschland, Aufbau Akquisitions-Pipeline in Rumänien
Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit	10 %	Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit, insbesondere in den Bereichen Umwelt und Energie, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Weiterbildung), Ethik, Compliance und Menschenrechte und Soziales	Erfolgreiche Emission eines „Green Bonds“
			Aufbau einer ESG-Organisation inkl. umfassendem Umweltdatenreporting; Durchführung mehrerer ökologisch nachhaltiger Maßnahmen im Immobilienbestand; Digitalisierungsoffensive, weitere Umstellung auf Ökostrom in CEE.

1.5 Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2021

Für das Jahr 2021 stellte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten für die bis 31.12.2021 tätigen Vorstandsmitglieder insgesamt eine Gesamtzielerreichung von 130 % fest.

In Anbetracht der besonders guten Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2021, der deutlichen Übererfüllung von Zielen und der dazu geführt habenden Leistungen des Vorstands in einem schwierigen Umfeld hat der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten den bis 31.12.2021 tätigen Vorstandsmitgliedern einen diskretionären Bonus in Höhe von 50 % des Grundgehalts gewährt. Daraus resultiert ein Jahresbonus in Höhe von 150 % des Grundgehalts.

Für Herrn Vejdovszky wurde die Zielerreichung aufgrund des unterjährigen Ausscheidens vereinbarungsgemäß mit 90 % festgesetzt.

Basierend darauf betragen die Jahresboni für 2021 für den Gesamtvorstand EUR 1.577.630 (Jahresboni 2020: 660.000). Sonderboni wurden nicht gewährt. Die Jahresboni verteilen sich auf die Vorstandsmitglieder wie folgt:

Jahresbonus in EUR	2021	2020
Dr. Bruno Ettenauer	568.022	–
Mag. Ernst Vejdovszky	106.875	380.000
DI Herwig Teufelsdorfer	377.733	–
Mag. Friedrich Wachernig, MBA	525.000	280.000
Gesamt	1.577.630	660.000

1.6 Erworbene Vergütungsansprüche des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Geschäftsjahr 2021 und 2020 erworbenen Ansprüche auf das Grundgehalt (Fixver-

gütung), die Beiträge an Pensionskasse sowie die variable Vergütung dargestellt:

in EUR	Jahr	Fixvergütung	Pensionsaufwand	Variable Vergütung	Gesamt
Mag. Ernst Vejdovsky	2020	475.000	47.500	380.000	902.500
	2021	269.003	23.750	106.875	399.628
Mag. Friedrich Wachernig, MBA	2020	350.000	35.000	280.000	665.000
	2021	350.000	35.000	525.000	910.000
Dr. Bruno Ettenauer	2021	378.681	37.796	568.022	984.499
DI Herwig Teufelsdorfer	2021	251.822	25.181	377.733	654.736

Die oben dargestellten vertraglichen Vergütungsansprüche des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 2021 somit insgesamt EUR 2.948.863 ohne Nebenleistungen, wie insb. Dienstwagen. Das Verhältnis der fixen zur variablen Vergütung betrug rund 46,5 % zu 53,5 %.

1.7 Vorstandsbezüge im Geschäftsjahr 2021

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Geschäftsjahr 2021 ausbezahlten Bezüge dargestellt:

in EUR	Jahr	Fixvergütung	Pensionsaufwand	Variable Vergütung	Gesamt
Mag. Ernst Vejdovsky	2020	475.000	47.500	682.813	1.205.313
	2021	269.003	23.750	906.111*	1.198.864
Mag. Friedrich Wachernig, MBA	2020	350.000	35.000	503.125	888.125
	2021	350.000	35.000	341.250	726.250
Dr. Bruno Ettenauer	2021	378.681	37.796	0	416.477
DI Herwig Teufelsdorfer	2021	251.822	25.181	0	277.003

* 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 2021 betragen insgesamt EUR 212.556 (2020: EUR 268.391):

in EUR	Aufwandsentschädigung	Sitzungsgelder	Gesamt 2021	Gesamt 2020
Dr. Karin Rest, EMBA (Aufsichtsratsvorsitzende)	40.000	15.000	55.000	35.239
Christian Hager (1. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden)	30.000	17.000	47.000	34.120
DI Manfred Rapf (2. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden)	30.000	17.000	47.000	37.120
Univ.-Prof. Dr. Ewald Aschauer	4.389	3.000	7.389	–
Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist Florian Beckermann, LL.M.	4.389	4.000	8.389	–
Mag. Hanna Bomba	20.000	13.000	33.000	31.000
KR Mag. Christian Böhm	4.389	4.000	8.389	–
John Nacos	4.389	2.000	6.389	–

III. Sonstige Informationen

Wie eingangs beschrieben, stellen die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2021 ein Rekordjahr dar. Die Ergebnisse konnten in einem schwierigen, von der Pandemie mitgeprägtem, Umfeld erzielt werden. Der Leerstand konnte auf Grund des außerordentlichen Einsatzes im Asset Management geringgehalten werden, und An- und Verkäufe von Immobilien und Finanzbetei-

ligungen lieferten deutliche positive Beiträge zu diesem Ergebnis. Die jährliche Veränderung des wirtschaftlichen Erfolgs der Gesellschaft, der Gesamtvergütung des Vorstandes und der durchschnittlichen Mitarbeiterentlohnung stellt sich folgendermaßen dar:

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