

# Vergütungsbericht

In diesem Vergütungsbericht werden die Grundzüge der Vergütungspolitik für den Vorstand und den Aufsichtsrat der S IMMO AG im Geschäftsjahr 2024 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 2024\*

Die S IMMO AG konnte im Geschäftsjahr 2024 trotz eines nach wie vor herausfordernden Umfelds operative Erfolge erzielen. Die Mieterlöse des Geschäftsjahres 2024 beliefen sich auf EUR 223,6 Mio. (2023: EUR 163,8 Mio.) und lagen damit 36,5 % über dem Vorjahresniveau, die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung konnten im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 76,5 Mio. verbessert werden (2023: EUR 70,0 Mio.) und lagen damit weit über dem Niveau vor der Pandemie im Jahr 2019 (EUR 59,1 Mio.) und das EBITDA erreichte mit EUR 184,8 Mio. (2023: EUR 125,1 Mio.) den höchsten Wert der Unternehmensgeschichte. Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen auf EUR 65,2 Mio. (2023:

EUR 9,1 Mio.). Auf Grund des rekordhohen operativen Ergebnisses konnte das EBIT auf EUR 242,1 Mio. (2023: EUR 125,0 Mio.) gesteigert werden. Das Jahresergebnis erhöhte sich auf Grund der beschriebenen unbaren Immobilienbewertungseffekte und unbaren negativen Effekte aus der Derivatbewertung gegenüber dem Vorjahr deutlich und belief sich auf Grund des deutlich gestiegenen operativen Ergebnisses auf EUR 122,9 Mio. (2023: EUR 55,1 Mio.). Unter Berücksichtigung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Deutschland erhöhte sich das Jahresergebnis deutlich von EUR -41,4 Mio. auf EUR 63,5 Mio. in 2024.

\* Das Segment Deutschland wurde mit dem Geschäftsjahr 2024 als aufgebener Geschäftsbereich definiert. Die Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten daher keinen Beitrag aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich in Deutschland. Eine detaillierte Darstellung findet sich im Geschäftsbericht 2024, der auf [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at) zur Verfügung steht.

# 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 Vorstandsangelegenheiten aufgestellt und der ordentlichen Hauptversammlung zur Abstimmung vorgelegt. Die aktuelle Vergütungspolitik der S IMMO AG wurde von der ordentlichen Hauptversammlung am 3.5.2024 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, wertschöpfende 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 manche 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 mehr-

jährigen 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 2024 betragen die Grundgehälter der ehemaligen und aktiven Vorstandsmitglieder in Summe EUR 462.740 (2023: EUR 829.832) zuzüglich Dienstgeberbeiträge zur Sozialversicherung und vom Dienstgeber zu entrichtende Abgaben:

in EUR	2024	2023
Radka Doehring (seit 17.06.2023)	216.000	116.387
Pavel Mechura (seit 11.12.2024)	5.815	-
Vit Urbanec (seit 11.12.2024)	5.815	-
Tomas Salajka (ausgeschieden am 10.12.2024)	181.695	-
Herwig Teufelsdorfer (ausgeschieden am 02.02.2024)	53.415	600.000
Holger Schmidtmayr (ausgeschieden am 16.06.2023)	-	113.445
<b>Gesamt</b>	<b>462.740</b>	<b>829.832</b>

#### 1.2.2 Sonstige fixe Vergütungsbestandteile

Die S IMMO AG entrichtete daneben für manche Mitglieder des Vorstandes eine jährliche Beitragszahlung in eine überbetriebliche Pensionskasse. Im Jahr 2024 betragen die Pensionskassenbeiträge insgesamt EUR 58.673 (2023: EUR 44.222). 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 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 2024

#### 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 2024 setzt sich

zu 70 % aus quantitativen und zu 30 % aus überwiegend qualitativen Leistungskriterien zusammen. Der Jahresbonus gebührt bei Erreichung von 100 % der Zielvorgaben in Höhe von 100 % des Grundgehalts; der Jahresbonus ist mit 100% des Grundgehalts gedeckelt.

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 2024

Für das Jahr 2024 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 2024
FFO I	30 %	EUR < 123 Mio. (150 % Zielerreichung)	EUR 125,1 Mio.
		EUR > 123 Mio. (100 % Zielerreichung)	
		EUR < 110 Mio. (80 % Zielerreichung)	
Buchwert je Aktie zum 31.12.2024	15 %	EUR 23,00 (150 % Zielerreichung)	EUR 20,87
		EUR 21,79 (100 % Zielerreichung)	
		EUR 20,00 (80 % Zielerreichung)	
Eigenkapitalquote zum 31.12.2024	15 %	Quote von zumindest 40 % (100 % Zielerreichung)	40,8 %
Leerstandsquote (bezogen auf Gesamtportfolio zum 31.12.2024)	10 %	<6 % (150 % Zielerreichung)	6,85 % (unter Berücksichtigung von Mietgarantien und ohne Einbeziehung von strategischem Leerstand sowie Projekten in der zwölfmonatigen Stabilisierungsphase)
		<7,5 % (100 % Zielerreichung)	
		<8,5 % (50 % Zielerreichung)	

### 1.3.3 Qualitative Leistungsziele der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2024

Für das Jahr 2024 hat der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten folgende qualitative Leistungskriterien festgelegt:

Leistungskriterium	Gewichtung	Zielwert	Gemessene Werte 2024
ESG-Verbesserung des Portfolios	10 %	Erhöhung der Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter (ja/nein)	alle Ziele erreicht
		Sustainalytics Risikoeinstufung gering (ja/nein)	
		Kauf von grüner Energie für Objekt Wienerberg (ja/nein)	
Deinvestition in Deutschland	20 %	90 % des deutschen Portfolios abverkauft	92 %
		80 % des deutschen Portfolios abverkauft	
		70 % des deutschen Portfolios abverkauft	

### 1.4 Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2024

Für das Jahr 2024 stellte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten für Radka Doehring eine Gesamtzielerreichung von 122 % fest.

Der Vorstand hat im Jahr 2024 die adaptierte Strategie erfolgreich umgesetzt und großvolumige Transaktionen zeitnah und erfolgreich umgesetzt. Diese Entscheidungsstärke hatte auch unmittelbaren Einfluss auf die überaus erfolgreichen operativen Ergebnisse des Jahres 2024. In Anbetracht der beträchtlichen Übererfüllung der Leistungsziele sowie der überzeugenden operativen Performance der S IMMO AG im Jahr 2024 in einem schwierigen Umfeld hat der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten Radka Doehring 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 2024 für den Gesamtvorstand EUR 839.000 (Jahresboni 2023: 601.187). Sonderboni wurden nicht gewährt. Die Jahresboni verteilen sich auf die Vorstandsmitglieder wie folgt:

Jahresbonus in EUR	2024	2023
Radka Doehring (seit 17.06.2023)	324.000	174.580
Herwig Teufelsdorfer (ausgeschieden am 02.02.2024)	515.000	426.607
Pavel Mechura (seit 11.12.2024)	-	-
Vit Urbanec (seit 11.12.2024)	-	-
Tomas Salajka (ausgeschieden am 10.12.2024)	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>839.000</b>	<b>601.187</b>

### 1.5 Erworbene Vergütungsansprüche des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024

In der nachfolgenden Tabelle werden für die im Geschäftsjahr 2024 tätigen Vorstandsmitglieder die im Geschäftsjahr 2024 und 2023 erworbenen Ansprüche auf das Grundgehalt (Fixver-

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

in EUR	Jahr	Fixvergütung	Pensionsaufwand	Variable Vergütung	Gesamt
Radka Doehring (seit 17.06.2023)	2024	216.000	34.070	324.000	574.070
	2023	116.387	-	174.580	290.967
Pavel Mechura (seit 11.12.2024)	2024	5.815	-	-	5.815
Vit Urbanec (seit 11.12.2024)	2024	5.815	-	-	5.815
Tomas Salajka (ausgeschieden am 10.12.2024)	2024	181.695	18.624	-	200.319
Herwig Teufelsdorfer (ausgeschieden am 02.02.2024)	2024	53.415	5.979	515.000	574.394
	2023	350.000	35.000	525.000	910.000

Die oben dargestellten vertraglichen Vergütungsansprüche der im Geschäftsjahr 2024 tätigen Vorstandsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 2024 somit insgesamt EUR 1.360.413 ohne Abgangsschädigung und Nebenleistungen, wie insb. Dienstwagen. Das Verhältnis der fixen zur variablen Vergütung betrug rund 62 % zu 38 %.

## 1.6 Vorstandsbezüge im Geschäftsjahr 2024

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Geschäftsjahr 2024 ausbezahlten bzw. im Jahr 2024 als Abgangsschädigung gewährten Bezüge dargestellt:

in EUR	Jahr	Fixvergütung	Pensionsaufwand	Variable Vergütung	Gesamt
Radka Doehring (seit 17.06.2023)	2024	216.000	34.070	145.484	395.554
Pavel Mechura (seit 11.12.2024)	2024	5.815	-	-	5.815
Vit Urbanec (seit 11.12.2024)	2024	5.815	-	-	5.815
Tomas Salajka (ausgeschieden am 10.12.2024)	2024	181.695	18.624	-	200.319
Herwig Teufelsdorfer (ausgeschieden am 02.02.2024)	2023	53.415	5.979	2.508.717*	2.568.111

\* inkl. Abgangsschädigung

## 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.

Die S IMMO AG strebt eine marktkonforme Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder an. Im Einklang mit der Marktpraxis wird von einer variablen Vergütung abgesehen, um Interessenskonflikte zwischen der Kontrollfunktion des Aufsichtsrats und den finanziellen Interessen seiner Mitglieder zu vermeiden.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats besteht aus einer jährlichen Aufwandsentschädigung. Der Vorsitzende sowie sein 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 2024 betragen insgesamt EUR 179.558,54 (2023: EUR 178.627):

in EUR	Aufwands- entschädigung	Sitzungsgelder	Gesamt 2024
Martin Matula (Aufsichtsratsvorsitzender, seit 29.01.2024)	36.923,08	16.000	<b>52.923,08</b>
Vladislav Jirka (1. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden, seit 29.01.2024)	27.796,26	16.000	<b>43.796,26</b>
Matej Csenky (2. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden, seit 29.01.2024)	27.826,66	15.000	<b>42.826,66</b>
Vit Urbanec (Mitglied des Aufsichtsrats von 29.01.2024 bis 10.12.2024)	17.320,24	15.000	<b>32.320,24</b>
Karin Rest (Aufsichtsratsvorsitzende bis 14.01.2024)	1.538,46	-	<b>1.538,46</b>
Martin Němeček (1. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden bis 28.01.2024)	2.307,69	-	<b>2.307,69</b>
Ulrich Steffen Ritter (2. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden bis 28.01.2024)	2.307,69	-	<b>2.307,69</b>
John Verpeleti (Mitglied des Aufsichtsrats bis 28.01.2024)	1.538,46	-	<b>1.538,46</b>

# III. Sonstige Informationen

Wie eingangs beschrieben, stellen die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2024 im operativen Bereich (EBITDA, Bruttoergebnis) ein Rekordjahr dar. Auch das Ergebnis aus der Immobilienbewertung war trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen ausgesprochen positiv. Der Leerstand konnte gering und die Renditen in allen Ländern dank der umfangreichen Transaktionen und eines aktiven Asset Managements stabil gehalten werden. Außerdem konnten im Geschäftsjahr 2024 der

Prozess zur Prüfung einer weiteren Angleichung, Koordination, Fusion und anderer Formen der Integration zwischen S IMMO, CPIPG und CPI Europe AG (vormals: IMMOFINANZ AG) weiter vorangetrieben und einige sinnvolle Synergien gehoben werden. Die jährliche Veränderung des wirtschaftlichen Erfolgs der Gesellschaft, der Gesamtvergütung des Vorstands und der durchschnittlichen Mitarbeiterentlohnung stellt sich folgendermaßen dar:

	2024	2023	2022	2021
FFO I (inklusive aufgelassenem Geschäftsbereich)	EUR 125,1 Mio. +25,6 %	EUR 99,6 Mio. 54,0 %	EUR 64,7 Mio. +6,4 %	EUR 60,8 Mio. +43,51 %
Buchwert/Aktie	EUR 20,87 -10,9 %	EUR 23,43 -2,6 %	EUR 24,07 +2,1 %	EUR 23,57 +21,82 %
Ergebnis nach Steuern (inklusive aufgelassenem Geschäftsbereich)	EUR 63,5 Mio. +253,4 %	EUR -41,4 Mio. -318,7 %	EUR 18,9 Mio. -91,8 %	EUR 230,6 Mio. +305,27 %
Gesamtvergütung des Vorstands (erworbener Vergütungsanspruch; exkl. Abgangentschädigungen)	EUR 1.360.413 -7,8 %	EUR 1.475.241 -17,23 %	EUR 1.782.354 -39,55 %	EUR 2.948.863 +88,13 %
Durchschnittliche Mitarbeiterentlohnung in der S IMMO Gruppe (Grundgehalt inkl. Bonuszahlungen)*	EUR 101.259 +22,68 %	EUR 82.541 +00,46 %	EUR 82.162 +24,00 %	EUR 66.257 -0,01 %

\* Diese Angabe umfasst nicht die Mitarbeiter:innen des Vienna Marriott Hotels und des Budapest Marriott Hotels. Inklusive der Hotel-Mitarbeiter:innen (analog zum nicht-finanziellen Bericht 2024) beträgt die durchschnittliche Mitarbeiterentlohnung im Jahr 2024 EUR 39.879,04.