

VERGÜTUNGSBERICHT

In diesem Vergütungsbericht werden die Grundzüge der Vergütungspolitik für den Vorstand und den Aufsichtsrat der S IMMO AG im Geschäftsjahr 2020 dargestellt. Überdies wer-

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

I. Einleitung: Geschäftsentwicklung 2020

Die S IMMO AG verzeichnete im Geschäftsjahr 2020 trotz der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie eine solide Geschäftsentwicklung. Dies ist insbesondere auf eine Erhöhung der Mieterlöse um 3,3 % auf EUR 123,26 Mio. (2019: EUR 119,37 Mio.) zurückzuführen.

Gleichzeitig erfolgte Corona-bedingt ein starker Rückgang der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 17,79 Mio. (2019: EUR 59,10 Mio.), der aber zumindest teilweise durch eine Reduktion des Aufwands aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 18,13 Mio. (2019: EUR 42,25 Mio.) kompensiert werden konnte. Zusätzlich kam es zu einer deutlich höheren Wertberichtigung von Forderungen, so dass sich der Aufwand für Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf EUR 4,37 Mio. (2019: EUR 0,50 Mio.) erhöhte.

Auch wenn es infolgedessen im Vergleich zum Rekordjahr 2019 zu einer Verringerung des Bruttoergebnisses auf EUR 91,53 Mio. (2019: EUR 109,71) kam, konnte dieser Rückgang durch außerordentlichen Einsatz im Asset Management in verhältnismäßig engen Grenzen gehalten werden. Das EBITDA verringerte sich auf EUR 71,13 Mio. (2019: EUR 87,04 Mio.). Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich auf EUR 39,06 Mio. (2019: EUR 192,67 Mio.) und das EBIT betrug EUR 100,96 Mio. (2019: EUR 271,44 Mio.). Auch wenn sich das Jahresergebnis auf EUR 56,91 Mio. (2019: EUR 213,31 Mio.) verringerte, gelang es trotz der COVID-19-Pandemie damit, ein positives Ergebnis zu erzielen. Insgesamt konnte die S IMMO AG daher die krisenbedingten Herausforderungen gut bewältigen.

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.

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 2020 betragen die Grundgehälter der Vorstandsmitglieder in Summe EUR 825.000 (2019: EUR 825.000) zuzüglich Dienstgeberbeiträge zur Sozialversicherung und vom Dienstgeber zu entrichtender Abgaben:

in EUR	2020	2019
Mag. Ernst Vejdovszky	475.000	475.000
Mag. Friedrich Wachernig, MBA	350.000	350.000
Gesamt	825.000	825.000

1.2.2 Sonstige fixe Vergütungsbestandteile

Die S IMMO AG entrichtet für jedes Mitglied des Vorstandes eine jährliche Beitragszahlung in Höhe von 10 % des Grundgehalts in eine überbetriebliche Pensionskasse. Im Jahr 2020 betragen die Pensionskassenbeiträge daher insgesamt EUR 82.500 (2019: 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 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 Dienstwagen der oberen Mittelklasse zur Verfügung gestellt, die auch privat genutzt werden können.

1.3 Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2020

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.

Für die Berechnung der variablen Vergütung kommen folgende finanziellen Leistungskriterien zur Anwendung:

■ Cashflow- und Rentabilitätskennzahlen

- **FFO 1** (Konzernperiodenergebnis unter Herausrechnung barer verkaufsbezogener und aller unbaren Ertragssteuern, der Immobilienbewertung und sämtlicher Abschreibungen, des Verkaufsergebnisses, unbarer Derivatbewertungseffekte und sonstiger, nicht regelmäßig wiederkehrender Sachverhalte)
- **Dividendenrendite auf Eigenkapital** (Division der Dividende durch das Eigenkapital auf Basis des Konzernabschlusses)

■ Substanzkennzahlen

- **Buchwert je Aktie** (Division des Eigenkapitals auf Basis des Konzernabschlusses durch die Anzahl der ausgegebenen Aktien)
- **Eigenkapitalquote** (Division des Eigenkapitals durch die Bilanzsumme auf Basis des Konzernabschlusses)
- **Leerstandsquote** bereinigt um technische Leerstellungen.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten des Aufsichtsrats legt zu Beginn jedes Geschäftsjahres die auf die einzelnen Leistungskriterien anzuwendenden Zielwerte fest.

Zusätzlich hat der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten in jedem Geschäftsjahr für die Vorstandsmitglieder zumindest zwei qualitative Leistungskriterien aus den nachfolgenden Kategorien festzusetzen:

■ **Projektbezogene Ziele** (insbesondere Projektfortschritt, Baufertigstellung, Vermietungserfolg)

■ **Strategische Ziele** (insbesondere Akquisitionen oder Devestitionen, Potentialsteigerungen wie Neuvermietung, werterhöhende Gebäudeinvestitionen oder Mobilisierung von Baulandreserven)

■ **Nicht-finanzielle Ziele** (insbesondere im Sinne des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes).

1.3.2 Finanzielle Leistungsziele der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2020

Für das Jahr 2020 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 2020
Funds from Operations ¹	25 %	EUR 59,99 Mio. (0 %)	EUR 42,38 Mio
		EUR 66,65 Mio. (80 %)	
		EUR 73,32 Mio. (100 %)	
		EUR 83,31 Mio. (200 %)	
Buchwert je Aktie zum 31.12.2020	15 %	EUR 18,81 (0 %)	EUR 19,34
		EUR 20,90 (100 %)	
		EUR 26,13 (200 %)	
Eigenkapitalquote	10 %	mindestens 40 %	44,3 %
Dividendenrendite auf Eigenkapital	10 %	mindestens 4 %	4,27 %
Leerstandsquote	10 %	maximal 5,75 % (bereinigt um technischen Leerstand)	5,63 % ²

1.4.1 Qualitative Leistungsziele der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2020

Für das Jahr 2020 hat der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten folgende qualitativen Leistungskriterien festgelegt:

Leistungskriterium	Gewichtung	Zielwert	Gemessene Werte 2020
Investitionen	15 %	Ertragsbringende Investitionen von mindestens EUR 200 Mio.	Erwerb von Immobilien in Höhe von insgesamt 206,9 Mio. EUR
Sonstige wertschaffende An- und Verkäufe, die Potenziale heben	10 %	Fortsetzung des Programms von Ankäufen mit Potenzial für hohen Cashflow und Wertentwicklung; Mietertragsteigerung durch Neuvermietung, durch werterhöhende Gebäudeinvestition und Mobilisierung von Baulandreserven	Erwerb von ca. 578.000 m ² Grundstücksfläche im Umland von Berlin
			Mehrere massiv wertschaffende Verkäufe in Deutschland
Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit	5 %	Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit, insbesondere in den Bereichen Umwelt und Energie, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Ethik, Compliance, Menschenrechte und Soziales	Schaffung der Voraussetzungen für die Emission eines „Green Bonds“

¹ Basierend auf dem Dividendenvorschlag des Vorstandes für 2020 und bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital vermindert um 30% der nicht realisierten (buchmäßigen) Gewinne (bereinigt um die darauf entfallende Steuerlatenz) und erhöht um 70% der stillen Reserven der nicht fair value bilanzierten Liegenschaften (vermindert um die darauf entfallende Steuerlatenz).

² Im Jahresschnitt.

1.5 Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2020

Für das Jahr 2020 stellte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten insgesamt eine Zielerreichung von 80 % fest. Daraus resultiert – wie im Folgenden näher dargestellt – gegenüber dem Vorjahr eine Reduktion des Jahresbonus um 46,67 %. Dies reflektiert zum einen die schwierige gesamtwirtschaftliche Situation, würdigt zum anderen aber auch das vor dem Hintergrund der Coronakrise solide Ergebnis der S IMMO sowie die im Geschäftsjahr 2020 für die weitere positive Entwicklung der Gesellschaft geschaffenen Potentiale.

Die Zielwerte waren vor Einsetzen der COVID-19-Pandemie in Referenz zu den Werten der Vorjahre festgesetzt worden, wurden aber im laufenden Geschäftsjahr trotz der teilweise massiven Auswirkungen von COVID-19 nicht revidiert. Dennoch gelang es, mehrere quantitative und qualitative Zielwerte zu übererfüllen.

Besondere Leistungen lagen angesichts der im Jahr 2020 gegebenen Umstände im guten Vermietungsgrad, im Übertreffen des Investitionsziels von 200 Mio. EUR trotz eines rund halbjährigen Stopps für größere Investitionen in der Zeit der massiven Corona-bedingten Unsicherheiten, im Erwerb sehr attraktiver Immobilien (Büroobjekte in CEE) und Immobilien mit hohem

Wertsteigerungspotential (insbesondere im Berliner Speckgürtel), und sehr rentablen Immobilienverkäufen in Deutschland. Die Leistungen des Vorstands werden daher als sehr gut bewertet.

Basierend auf dem Zielerreichungsgrad von 80 % betragen die Jahresboni für 2020 für den Gesamtvorstand EUR 660.000 (Jahresboni 2019: 1.237.500). Sonderboni wurden nicht gewährt. Die Jahresboni verteilen sich auf die Vorstandsmitglieder wie folgt:

Jahresbonus in EUR	2020	2019
Mag. Ernst Vejdovszky	380.000	712.500
Mag. Friedrich Wachernig, MBA	280.000	525.000
Gesamt	660.000	1.237.500

1.6 Erworbene Vergütungsansprüche des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Geschäftsjahr 2020 und 2019 erworbenen Ansprüche auf das Grundgehalt (Fixvergütung), die Beiträge an Pensionskasse sowie die variable Vergütung dargestellt:

in EUR	Jahr	Fixvergütung	Pensionsaufwand	Variable Vergütung	Gesamt
Mag. Ernst Vejdovszky	2020	475.000	47.500	380.000	902.500
	2019	475.000	47.500	712.500	1.235.000
Mag. Friedrich Wachernig, MBA	2020	350.000	35.000	280.000	665.000
	2019	350.000	35.000	525.000	910.000

Die oben dargestellten vertraglichen Vergütungsansprüche des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 2020 somit insgesamt EUR 1.567.500 ohne Nebenleistungen, wie insb. Dienstwagen. Das Verhältnis der fixen zur variablen Vergütung betrug rund 5:4

1.7 Vorstandsbezüge im Geschäftsjahr 2020

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Geschäftsjahr 2020 ausbezahlten Bezüge dargestellt:

in EUR	Jahr	Fixvergütung	Pensionsaufwand	Variable Vergütung	Gesamt
Mag. Ernst Vejdovszky	2020	475.000	47.500	682.813	1.205.313
	2019	475.000	47.500	523.373	1.045.873
Mag. Friedrich Wachernig, MBA	2020	350.000	35.000	503.125	888.125
	2019	350.000	35.000	390.243	775.243

2 Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütungspolitik für die Mitglieder des Aufsichtsrates wird vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten erstellt und vom Gesamtaufwandsrat 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 Interessens-

konflikte 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 2020 betragen insgesamt EUR 268.391 (2019: EUR 239.000):

in EUR	Aufwandsentschädigung	Sitzungsgelder	Gesamt 2020	Gesamt 2019
Dr. Karin Rest, EMBA (seit 26.11.2020 Aufsichtsratsvorsitzende)	24.239	11.000	35.239	23.000
Christian Hager (seit 26.11.2020 1. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden)	22.120	12.000	34.120	24.000
DI Manfred Rapf (seit 26.11.2020 2. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden)	22.120	15.000	37.120	25.000
Mag. Hanna Bomba	20.000	11.000	31.000	24.000
Dr. Martin Simhandl (ausgeschieden per 12.10.2020; bis dahin Aufsichtsratsvorsitzender)	31.304	11.000	42.304	47.000
Mag. Franz Kerber (ausgeschieden per 12.10.2020; bis dahin 1. Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden)	23.478	10.000	33.478	36.000
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger (ausgeschieden per 12.10.2020; bis dahin 2. Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden)	23.478	9.000	32.478	37.000
Mag. Andrea Besenhofer (ausgeschieden per 12.10.2020)	15.652	7.000	22.652	23.000

III. Sonstige Informationen

Wie eingangs beschrieben, spiegeln die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2020 im Vergleich zum sehr guten Jahr 2019 die COVID-19-Krise wider. Dennoch konnten insbesondere auf Grund des außerordentlichen Einsatzes im Asset Management die Auswirkungen der Krise in engen Grenzen gehalten und

unter dem Strich ein deutlich positives Ergebnis erzielt werden. Die jährliche Veränderung des wirtschaftlichen Erfolgs der Gesellschaft, der Gesamtvergütung des Vorstandes und der durchschnittlichen Mitarbeiterentlohnung stellt sich folgendermaßen dar:

In (T)EUR	2020	2019	Veränderung in %
FFO 1	42,38	64,73	-34,53 %
Buchwert / Aktie	19,34	20,27	-4,59 %
Ergebnis nach Steuern	56.912	213.307	-73,32 %
Gesamtvergütung des Vorstandes ³	1.567.500	2.145.000	-26,92 %
Durchschnittliche Mitarbeiterentlohnung ⁴	68.622	65.205	5,24 %

³ Im jeweiligen Geschäftsjahr erworbener Vergütungsanspruch.

⁴ Grundgehalt inkl. Bonuszahlungen.