

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,



Martin Matula

als neuer Aufsichtsratsvorsitzender der S IMMO AG darf ich Ihnen kurz über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im vergangenen Jahr berichten. In dem von schwierigen Rahmenbedingungen – hohe Zinsen, steigende Inflation und geopolitische Spannungen – geprägten Geschäftsjahr 2023 ist es der S IMMO AG gelungen, ein starkes operatives Ergebnis mit Steigerungen der Mieteinnahmen und des Bruttoergebnisses zu erzielen. Die Strategie der Gesellschaft, sich aus dem deutschen Wohnimmobilienmarkt zurückzuziehen und in höher rentierende Objekte zu investieren, hat sich bereits positiv auf die Ertragskraft des Unternehmens ausgewirkt.

## Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und der einzelnen Ausschüsse ermöglicht in Bezug auf die Verteilung der Kompetenzen eine effiziente Wahrnehmung der übertragenen Aufgaben.

Der Aufsichtsrat bestand per 31.12.2023 aus insgesamt sechs Mitgliedern – vier Kapitalmarktvertreter:innen und zwei Arbeitnehmervertreter:innen:

### Per 31.12.2023

#### Kapitalmarktvertreter:innen

- Karin Rest (Vorsitzende des Aufsichtsrats)
- Martin Němeček  
(1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Ulrich Steffen Ritter  
(2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- John Verpeleti

#### Arbeitnehmervertreter:innen

- Andreas Feuerstein
- Elisabeth Wagerer

Am 11.12.2023 teilte Karin Rest mit, dass sie ihr Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 15.01.2024 zurücklegt. Auf Verlangen der CPI Property Group S.A. fand am 29.01.2024 eine außerordentliche Hauptversammlung statt. Beschlossen wurde der Widerruf der Bestellung sowie die Nachbesetzung von Ulrich Steffen Ritter, John Verpeleti und Martin Němeček sowie die Nachbesetzung der Position von Karin Rest.

Seit der außerordentlichen Hauptversammlung und der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 29.01.2024 setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

#### Kapitalmarktvertreter:innen

- Martin Matula (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Vladislav Jirka  
(1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Matej Csenky  
(2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Vít Urbanec

#### Arbeitnehmervertreter:innen

- Andreas Feuerstein
- Elisabeth Wagerer (bis 02.02.2024)

Kurze Lebensläufe und Ausschussmitgliedschaften sowie Ausschussfunktionen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder sind im Teilkapitel Organe ab Seite 17 in diesem Bericht dargestellt.

#### Tätigkeit des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr erfüllte der Aufsichtsrat sowohl als Ganzes im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen als auch in den Sitzungen seiner Ausschüsse die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, beriet, unterstützte und überwachte den Vorstand bei der Geschäftsführung des Unternehmens. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat in den Sitzungen über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens sowie über strategische Überlegungen.

Im Rahmen der Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen wurden auf Basis von Erläuterungen des Vorstands sowie auf Basis von detaillierten Darstellungen und Unterlagen wesentliche Themen wie die wirtschaftliche Lage (unter anderem auch im Hinblick auf Inflation und Zinspolitik), das Risiko- und Chancenmanagement, die strategische Ausrichtung, relevante ESG-Themen sowie die Geschäftsentwicklung ausführlich diskutiert und erörtert. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich insbesondere mit der Optimierung des Portfolios sowie mit Transaktionen und hat in weiterer Folge auch die Unternehmensstrategie angepasst. Als weiterer Kernmarkt wurde Tschechien mit einem entsprechenden Investitionsfokus etabliert. Des Weiteren werden laufend

Synergiepotenziale zwischen S IMMO AG und IMMOFINANZ AG evaluiert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 gab es Veränderungen im Vorstand. So einigten sich der Aufsichtsrat und Holger Schmidtmayr einvernehmlich auf die Auflösung seines Vorstandsvertrags mit Wirkung zum 16.06.2023. Gleichzeitig beschloss der Aufsichtsrat, Radka Doehring, die auch im Vorstand der IMMOFINANZ AG tätig ist, in den Vorstand zu berufen. Mit der Bestellung von Radka Doehring ist die konsequente Umsetzung, Synergien zwischen S IMMO AG und IMMOFINANZ AG zu identifizieren und effizienzsteigernde Integrationsschritte zu setzen, verbunden. Der Vorstand bestand zum 31.12.2023 aus den beiden Mitgliedern Herwig Teufelsdorfer und Radka Doehring.

Nach dem Bilanzstichtag haben sich der Aufsichtsrat und Herwig Teufelsdorfer ebenfalls einvernehmlich darauf geeinigt, seinen Vorstandsvertrag mit Wirkung zum 02.02.2024 zu beenden. Gleichzeitig hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Tomáš Salajka, der auch Mitglied im Vorstand der CPI Property Group S.A. ist, in den Vorstand der S IMMO AG zu berufen. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts bestand der Vorstand aus Radka Doehring und Tomáš Salajka.

Die Aufteilung der Vorstandsagenden ist im Teilkapitel Organe auf Seite 16 beschrieben.

#### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wird in seiner Tätigkeit von Ausschüssen des Aufsichtsrats unterstützt. Per 31.12.2023 gab es drei Ausschüsse: Prüfungsausschuss, Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und ESG-Ausschuss. Die Aufgaben, die Anzahl der Sitzungen und die Zusammensetzung der einzelnen Ausschüsse sind im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 21 nachzulesen.

Der Prüfungsausschuss hat den Vorschlag für die Wahl des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers vorbereitet. Dazu hat er sich die Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. (nachfolgend EY) vorlegen lassen. In einem schriftlichen Bericht wurde bestätigt, dass keine Ausschlussgründe sowie Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers begründen könnten, vorliegen. Die gemäß § 270 Abs. 1a UGB (Unternehmensgesetzbuch) vorgesehene Erklärung des Wirtschaftsprüfers wurde eingeholt, dessen Rechtsbeziehungen zur S IMMO AG und ihren Organmitgliedern geprüft, das Honorar für die Abschlussprüfung verhandelt und eine Empfehlung zur Wahl von EY als (Konzern-)Abschlussprüfer abgegeben. Auf der 34. ordentlichen Hauptversammlung am 02.05.2023 wurde EY

zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt.

### Konzern- und Jahresabschluss 2023

EY hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31.12.2023 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Weiteres hat EY festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2023 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2023. Darüber hinaus hat EY festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2023 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2023 in Übereinstimmung mit den IFRS-Bestimmungen, so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2023. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss zum 31.12.2023, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Vorschlag für die Gewinnverwendung vom Vorstand erhalten, eingesehen und geprüft. Ebenso hat der Prüfungsausschuss den nach International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2023 und den Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Die Prüfung erfolgte insbesondere durch Gespräche mit dem Vorstand und Erörterungen mit EY. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zu billigen.

In weiterer Folge hat der Aufsichtsrat die vorgelegten Unterlagen geprüft, keine Beanstandungen festgestellt und dem Ergebnis der Abschlussprüfung zugestimmt. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss 2023, der damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt ist, und erklärte sich mit dem gemäß § 245a UGB nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss, dem Lagebericht, dem Konzernlagebericht, dem konsolidierten Corporate-Governance-Bericht sowie mit dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einverstanden.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den nichtfinanziellen Bericht vom Vorstand erhalten, geprüft und erörtert und hat keinen Anlass für Beanstandungen festgestellt.

Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung vorschlagen, dass sie gegebenenfalls über die Gewinnverwendung gemäß dem Vorschlag des Vorstands beschließe und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat die Entlastungen erteile.

Abschließend darf ich mich beim Vorstand und dem Team der S IMMO für ihren täglichen Einsatz bedanken. Mein Dank gilt auch Herwig Teufelsdorfer und Holger Schmidmayr für ihre hervorragende Arbeit als Mitglieder des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr. Darüber hinaus möchte ich mich bei den ausgeschiedenen Mitgliedern des Aufsichtsrats für ihr Engagement bedanken und die neuen Mitglieder herzlich begrüßen. Für das laufende Geschäftsjahr wünsche ich der gesamten Belegschaft, den Vorstandsmitgliedern und den Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft viel Erfolg. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit!

Wien, im März 2024

Der Aufsichtsrat



Martin Matula, Vorsitzender