

Vergütungsbericht

In diesem Vergütungsbericht werden die Grundzüge der Vergütungspolitik für den Vorstand und den Aufsichtsrat der S IMMO AG im Geschäftsjahr 2023 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 2023

Die S IMMO AG konnte im Geschäftsjahr 2023 trotz des schwierigen Umfeldes operative Erfolge erzielen. Die Mieterlöse des Geschäftsjahres 2023 beliefen sich auf EUR 202,6 Mio. (2022: EUR 155,7 Mio.) und lagen damit um mehr als 30 % über dem Vorjahresniveau, die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung konnten im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 70,0 Mio. verbessert werden (2022: EUR 56,4 Mio.) und lagen damit weit über dem Niveau vor der Pandemie im Jahr 2019 (EUR 59,1 Mio.) und das EBITDA erreichte mit EUR 142,6 Mio. (2022: EUR 106,1 Mio.)

den höchsten Wert der Unternehmensgeschichte. Das gestiegene Zinsniveau und das allgemein herausfordernde Marktumfeld spiegeln sich im Bewertungsergebnis wider, das mit EUR -109,3 Mio. zu Buche schlägt. Das Jahresergebnis verringerte sich auf Grund der beschriebenen unbaren Immobilienbewertungseffekte und unbaren negativen Effekte aus der Derivatbewertung gegenüber dem Vorjahr deutlich und belief sich trotz des deutlich gestiegenen operativen Ergebnisses auf EUR -41,4 Mio. (2022: EUR 18,9 Mio.).

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 12.10.2020 beschlossen. Im Rahmen der 35. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG soll erneut über die Vergütungspolitik abgestimmt werden.

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 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 Vor-

standsmitglied 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 2023 betragen die Grundgehälter der ehemaligen und aktiven Vorstandsmitglieder in Summe EUR 829.832 (2022: EUR 1.076.962) zuzüglich Dienstgeberbeiträge zur Sozialversicherung und vom Dienstgeber zu entrichtende Abgaben:

in EUR	2023	2022
Radka Doehring (seit 17.06.2023)	116.387	-
Herwig Teufelsdorfer (ausgeschieden am 02.02.2024)	600.000	350.000
Holger Schmidtmayr (ausgeschieden am 16.06.2023)	113.445	44.077
Bruno Ettenauer (ausgeschieden am 06.09.2022)	-	369.526
Friedrich Wachernig (ausgeschieden am 11.10.2022)	-	313.359
Gesamt	829.832	1.076.962

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 2023 betragen die Pensionskassenbeiträge insgesamt EUR 44.222 (2022: EUR 114.278). 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 2023

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 be-

misst. Die Zielvereinbarung für den Jahresbonus 2023 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 2023

Für das Jahr 2023 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 2023
FFO I	30 %	EUR 100 Mio. (150 % Zielerreichung)	EUR 99,61 Mio.
		EUR 85 Mio. (100 % Zielerreichung)	
		EUR 75 Mio. (80 % Zielerreichung)	
Buchwert je Aktie zum 31.12.2023	15 %	EUR 27,00 (150 % Zielerreichung)	EUR 23,43
		EUR 24,93 (100 % Zielerreichung)	
Eigenkapitalquote zum 31.12.2023	15 %	EUR 24,07 (80 % Zielerreichung)	40,7 %
		Quote von zumindest 40 % (100 % Zielerreichung)	
Leerstandsquote (bezogen auf Gesamtportfolio zum 31.12.2023)	10 %	<6 % (150 % Zielerreichung)	7,45 % (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 2023

Für das Jahr 2023 hat der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten folgende qualitative Leistungskriterien festgelegt:

Leistungskriterium	Gewichtung	Zielwert	Gemessene Werte 2023
ESG-Verbesserung des Portfolios durch Stabilisierung des Anteils der zertifizierten Immobilien durch den Verkauf von nicht zertifizierten Immobilien	15 %	Verkauf von EUR 550 Mio. oder mehr (150 % Zielerreichung)	ca. EUR 650 Mio.
		Verkauf von zumindest EUR 450 Mio. (100 % Zielerreichung)	
		Verkauf von zumindest EUR 400 Mio. (80 % Zielerreichung)	
Deinvestition	10 %	a) Verkauf (Signing) eines Grundstücks in der Region Berlin mit einem IIR von min. 15 % auf Kapitalbindung (100 % Zielerreichung)	Die Immobilie in Bulgarien mit einem Buchwert von EUR 400.000 wurde um 1.025.000 verkauft.
		oder b) Verkauf (Signing) der verbleibenden Immobilie in Bulgarien zumindest zum Buchwert (100 % Zielerreichung)	
		Wenn sowohl a) als auch b) erfüllt sind, gilt 150 % Zielerreichung, sofern im Falle von (a) der IRR zumindest 20 % beträgt oder im Falle von (b) der Verkaufserlös zumindest 150 % des Buchwerts beträgt	
ESG - Systematics	5 %	Weiterentwicklung des ESG-Systems zum Konzernstandard (= 100 % Zielerreichung)	Dieses Ziel konnte 2023 erreicht werden.

1.4 Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2023

Für das Jahr 2023 stellte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten für Radka Doehring eine Gesamtzielerreichung von rund 107 % fest.

Der Vorstand hat im Jahr 2023 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 2023. In Anbetracht der überzeugenden operativen Performance der S IMMO AG im Jahr 2023 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. Für Herwig Teufelsdorfer wurde aufgrund seines zwischenzeitigen Ausscheidens vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten formal keine Zielerreichung festgesetzt; der unten ausgewiesene Jahresbonus war jedoch Bestandteil der Abgangsentschädigung.

Basierend darauf betragen die Jahresboni für 2023 für den Gesamtvorstand EUR 601.187 (Jahresboni 2022: 591.114). Sonderboni wurden nicht gewährt. Die Jahresboni verteilen sich auf die Vorstandsmitglieder wie folgt:

Jahresbonus in EUR	2023	2022
Radka Doehring (seit 17.06.2023)	174.580	-
Herwig Teufelsdorfer (ausgeschieden am 02.02.2024)	426.607	525.000
Holger Schmidtmayr (ausgeschieden am 16.06.2023)	-	66.114
Gesamt	601.187	591.114

1.5 Erworbene Vergütungsansprüche des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023

In der nachfolgenden Tabelle werden für die im Geschäftsjahr 2023 tätigen Vorstandsmitglieder die im Geschäftsjahr 2023 und 2022 erworbenen Ansprüche auf das Grundgehalt (Fixvergütung), die Beiträge an die Pensionskasse sowie die variable Vergütung dargestellt:

in EUR	Jahr	Fixvergütung	Pensionsaufwand	Variable Vergütung	Gesamt
Radka Doehring (seit 17.06.2023)	2023	116.387	-	174.580	290.967
Herwig Teufelsdorfer (ausgeschieden am 02.02.2024)	2023	600.000	35.000	426.607	1.061.607
	2022	350.000	35.000	525.000	910.000
Holger Schmidtmayr (ausgeschieden am 16.06.2023)	2023	113.445	9.222	-	122.667
	2022	44.077	4.493	66.114	114.684

Die oben dargestellten vertraglichen Vergütungsansprüche der im Geschäftsjahr 2023 tätigen Vorstandsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 2023 somit insgesamt EUR 1.475.241 ohne Abgangschädigung und Nebenleistungen, wie insb. Dienstwagen. Das Verhältnis der fixen zur variablen Vergütung betrug rund 58 % zu 42 %.

1.6 Vorstandsbezüge im Geschäftsjahr 2023

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Geschäftsjahr 2023 ausbezahlten bzw. im Jahr 2023 als Abgangschädigung gewährten Bezüge dargestellt:

in EUR	Jahr	Fixvergütung	Pensionsaufwand	Variable Vergütung	Gesamt
Radka Doehring (seit 17.06.2023)	2023	116.387	-	-	116.387
Herwig Teufelsdorfer (ausgeschieden am 02.02.2024)	2023	600.000	35.000	488.183	1.123.183
	2022	350.000	35.000	283.300	668.300
Holger Schmidtmayr (ausgeschieden am 16.06.2023)	2023	113.445	9.222	940.700*	1.063.367
	2022	44.077	4.493	-	48.570

* inkl. Abgangschädigung

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. 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 2023 betragen insgesamt EUR 178.627 (2022: EUR 246.399):

in EUR	Aufwands- entschädigung	Sitzungsgelder	Gesamt 2023
Karin Rest (Aufsichtsratsvorsitzende)	40.000	10.000	50.000
Martin Němeček (1. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden)	30.000	15.000	45.000
Ulrich Steffen Ritter (2. Stellvertreter der Aufsichtsratsvorsitzenden)	33.237,97	15.000	48.237,97
John Verpeleti	23.389,49	12.000	35.389,49

III. Sonstige Informationen

Wie eingangs beschrieben, stellen die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2023 im operativen Bereich (EBITDA, Bruttoergebnis) ein Rekordjahr dar. Das schwierige, von der Zinswende, dem Krieg in der Ukraine und der Inflation geprägte, speziell auch für die Immobilienbranche herausfordernde Umfeld führte zu einem marktbedingten Bewertungsergebnis in Höhe von EUR -109.3 Mio. Diese Abwertungen konnten von der starken operativen Performance zwar abgedeckt, aber nicht gänzlich kompensiert werden. Der Leerstand konnte gering gehalten werden und die Renditen in allen Ländern dank der umfangrei-

chen Transaktionen und eines aktiven Asset Managements gesteigert werden. Außerdem konnten im Geschäftsjahr 2023 der Prozess zur Prüfung einer weiteren Angleichung, Koordination, Fusion und anderer Formen der Integration zwischen S IMMO, CPIPAG und 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:

In (T)EUR	2023	2022	2021	2020
FFO I	EUR 99,6 Mio.	EUR 64,7 Mio.	EUR 60,8 Mio.	EUR 42,4 Mio.
	+54,0 %	+6,4 %	+43,51 %	-34,53 %
Buchwert/Aktie	EUR 23,43	EUR 24,07	EUR 23,57	EUR 19,34
	-2,6 %	+2,1 %	+21,82 %	-4,59 %
Ergebnis nach Steuern	EUR -41,4 Mio.	EUR 18,9 Mio.	EUR 230,6 Mio.	EUR 56,9 Mio.
	-318,7 %	-91,8 %	+305,27 %	-73,32 %
Gesamtvergütung des Vorstands (erworbener Vergütungsanspruch; exkl. Abgangsentschädigungen)	EUR 1.475.241	EUR 1.782.354	EUR 2.948.863	EUR 1.567.500
	-17,23 %	-39,55 %	+88,13 %	-26,92 %
Durchschnittliche Mitarbeiterentlohnung in der S IMMO Gruppe (Grundgehalt inkl. Bonuszahlungen)	EUR 82.541	EUR 82.162	EUR 66.257	EUR 68.622
	+0,46 %	+24,00 %	-0,01 %	+5,24 %