

**Bericht des Vorstands der S IMMO AG (FN 58358x)
zum Ausschluss des Bezugsrechts im Rahmen der Durchführung einer möglichen Kapitalerhöhung aus
genehmigtem Kapital gemäß § 171 Abs 1 iVm § 153 Abs 4 AktG**

Der Vorstand der S IMMO AG, FN 58358x (im Folgenden die „Gesellschaft“) wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 03.05.2018 ermächtigt, das Grundkapital gemäß § 169 AktG (genehmigtes Kapital) zu erhöhen und dabei das Bezugsrecht auszuschließen. Um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Kapitalerhöhung zu schaffen, schließt der Vorstand im Einklang mit der internationalen Kapitalmarktpraxis, in teilweiser Ausnutzung der mit dem genannten Hauptversammlungsbeschluss eingeräumten Ermächtigung, das Bezugsrecht für eine Kapitalerhöhung durch Ausgabe von bis zu 6.691.717 Stück neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft gegen Bareinlage aus und erstattet diesen Bericht. Dadurch kann das Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 243.143.569,90 um bis zu EUR 24.314.353,72 auf bis zu EUR 267.457.923,62 erhöht werden.

Der Ausgabepreis pro junger Aktie wird gegebenenfalls im Zuge eines noch durchzuführenden *Accelerated Bookbuilding*-Verfahrens („ABB“) festgesetzt werden. Der konkrete Ausgabepreis wird dabei unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten festgesetzt werden, wobei der Ausgabepreis den Börsenkurs bzw einen angemessenen Durchschnittskurs nicht wesentlich unterschreiten darf. Die jungen, auszugebenden Aktien werden mit denselben Rechten (insbesondere Gewinnansprüchen) ausgestattet sein wie die bestehenden Aktien der Gesellschaft mit der ISIN AT0000652250. In Entsprechung der österreichischen aktienrechtlichen Vorschriften erstattet der Vorstand diesen Bericht über die Grundlage und die Gründe für den Ausschluss des Bezugsrechts.

Ermächtigungsgrundlage – genehmigtes Kapital (§ 169 AktG)

Der Vorstand der Gesellschaft wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 03.05.2018 unter anderem dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen, wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen zehn vom Hundert des Grundkapitals der Gesellschaft nicht übersteigt.

Der Vorstand hat zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung am 03.05.2018 über die Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 170 Abs 2 iVm 153 Abs 4 AktG einen schriftlichen Bericht erstattet und dort ausführlich die Gründe dargelegt, warum ein Ausschluss des Bezugsrechts sachlich gerechtfertigt ist; diese wurden von der Hauptversammlung

gebilligt. Auf dessen Grundlage erfolgt nun der vorliegende schriftliche Bericht gemäß §§ 171 Abs 1 iVm 153 Abs 4 2. Satz AktG, wobei ergänzend auf den im Vorfeld der Hauptversammlung vom 03.05.2018 erstatteten Bericht verwiesen wird:

Gründe für den Bezugsrechtsausschluss

Das beabsichtigte ABB und der damit einhergehende Bezugsrechtsausschluss sind insbesondere aus den folgenden Gründen sachlich gerechtfertigt und stehen daher in Einklang mit den Vorgaben des Gesetzes und der Satzung:

Gesellschaftsinteresse

- Die Durchführung eines ABB ist die bei diesem Kapitalerhöhungsvolumen international übliche, von Stimmrechtsberatern gebilligte, einfachste und schnellste Möglichkeit, frisches Eigenkapital aufzubringen. Die Gesellschaft wird dadurch in die Lage versetzt, kurzfristig Investitionsmöglichkeiten wahrzunehmen und das gegenwärtige Kapitalmarktumfeld zu nutzen;
- Ein ABB ist flexibler und ermöglicht dadurch, insbesondere auch wegen des geringeren Marktrisikos aufgrund schneller Abwicklung, eine optimierte Ausnutzung von günstigen Marktchancen; im Ergebnis sind mögliche Zeitfenster für Emissionen bei einem ABB eher gegeben als bei einer Emission unter Gewährung von Bezugsrechten;
- Die Liquidität der Aktie kann durch ein ABB aufgrund der Beteiligung institutioneller Investoren stärker erhöht werden als im Falle einer Gewährung von Bezugsrechten, und lässt positive Auswirkungen auf die Attraktivität der Aktie erwarten bzw. sichert die Notierung der Gesellschaft im ATX ab;
- Zudem könnten durch das ABB auch neue (institutionelle) Investoren für die Gesellschaft gewonnen werden;
- Ein ABB ist deutlich kostengünstiger als eine prospektpflichtige Kapitalerhöhung unter Wahrung der Bezugsrechte.

Eignung und Erforderlichkeit

Die Durchführung der Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss ist geeignet, das angeführte Gesellschaftsinteresse zu erreichen. Die Maßnahme ist dafür auch erforderlich.

Die mit dem ABB verfolgten Ziele können durch eine Barkapitalerhöhung unter Wahrung der Bezugsrechte der Aktionäre nicht gleichwertig erreicht werden:

- Der Vorlauf für eine Kapitalerhöhung unter Wahrung des Bezugsrechtes würde länger dauern und sich negativ auf die Möglichkeit auswirken bestehende Opportunitäten wahrnehmen zu können;
- Es besteht derzeit ein positives Kapitalmarktumfeld. Es ist nicht vorhersehbar, wie lange ein entsprechendes Kapitalmarktumfeld weiterbestehen wird;
- Die mit einer Barkapitalerhöhung unter Wahrung des Bezugsrechts verbundenen deutlich höheren Kosten sind auf anderem Wege nicht vermeidbar. Eine Barkapitalerhöhung unter Wahrung des Bezugsrechts wäre nur dann im Interesse der Gesellschaft, wenn der dabei zu erzielende Nettoerlös je emittierter Aktie höher wäre als bei einer Emission unter Bezugsrechtsausschluss, was allerdings, insbesondere auch aufgrund der mit einem ABB gegebenen Flexibilität und der damit verbundenen Platzierungsvorteile nicht zu erwarten ist;
- Der Kapitalmarktpuls durch Erhöhung der Liquidität aufgrund der Beteiligungsmöglichkeiten für institutionelle Investoren lässt sich gleichwertig auf keinem anderen Weg als durch den Ausschluss des Bezugsrechts herstellen.

Verhältnismäßigkeit

Die Interessen der Gesellschaft an der Maßnahme überwiegen die Interessen der vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionäre. Durch die Ausgabe der neuen Stammaktien gegen Bareinlage unter Bezugsrechtsausschluss erfolgt kein unangemessener Eingriff in die Rechtsposition der vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionäre:

- Der Kapitalerhöhungsbetrag ist mit 10% vom Grundkapital beschränkt, sodass die Auswirkungen auf das Aktionariat in angemessenen Grenzen gehalten werden. Bei einem Kapitalerhöhungsvolumen von nicht mehr als 10% vom Grundkapital ist der Bezugsrechtsausschluss auf den internationalen Kapitalmärkten bei Barkapitalerhöhungen üblich und wird dies auch als verhältnismäßig angesehen;
- Der Bezugspreis je Aktie orientiert sich am Börsenkurs, sodass eine Vermögensverwässerung der bestehenden Aktionäre in Kombination mit einer kosteneffizienten Begebungsform bestmöglich vermieden werden kann;

- Aufgrund der Börsennotiz der Gesellschaft und der gegebenen Liquidität kann eine Verwässerung der Stimmkraft der Aktionäre grundsätzlich durch Hinzuerwerbe an der Börse kompensiert werden.

Begründung des Ausgabebetrags (Bezugspreises)

Der Bezugspreis im ABB wird ausschließlich von den aktuellen Marktgegebenheiten bestimmt. Insofern wird die Festsetzung des Ausgabebetrages einem „Markttest“ unterzogen und werden dadurch die Vermögensinteressen der Aktionäre gewahrt. Die Rechte, mit denen die jungen Aktien ausgestattet sind, werden in der Bewertung der Aktie auf dem Kapitalmarkt berücksichtigt und in den Ausgabebetrag eingepreist; insofern tritt auch keine Beeinträchtigung der Rechte der bestehenden Aktionäre ein.

Das Niveau des Börsenkurses liegt generell über dem historischen Niveau. Mit einem Kurszuwachs von 55,43 % verzeichnete die Gesellschaft im Jahr 2019 die beste Kursperformance aller ATX-Werte. Dies plausibilisiert die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine Durchführung eines ABB und deren Rechtfertigung.

Ergebnis

Zusammenfassend ist daher bei Abwägung der angeführten Umstände festzustellen, dass der beabsichtigte Bezugsrechtsausschluss erforderlich, geeignet, angemessen und im überwiegenden Interesse der Gesellschaft ist und damit sachlich gerechtfertigt und geboten ist.

Der gegenständliche Vorstandsbericht wird gemäß § 171 Abs 1 AktG auf der im Firmenbuch eingetragenen Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht und auf diese Veröffentlichung in der Wiener Zeitung hingewiesen. Der für die Zustimmung zum Ausschluss des Bezugsrechts erforderliche Aufsichtsratsbeschluss wird in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften frühestens zwei Wochen nach Veröffentlichung dieses Berichts gefasst werden.

Wien, im Dezember 2019

Der Vorstand der S IMMO AG