

**Bericht zu Punkt 8 der Tagesordnung
der 31. ordentlichen Hauptversammlung
der S IMMO AG
am 12. Oktober 2020**

Bericht des Vorstands der S IMMO AG gemäß §§ 170 Abs 2 iVm 153 Abs 4 AktG zur Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts in Zusammenhang mit der Ermächtigung des Vorstands zur Kapitalerhöhung gemäß § 169 AktG gegen Bar- oder Sacheinlagen

1. ERMÄCHTIGUNG

In der 31. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG (die „Gesellschaft“) soll nachstehender Beschluss zu Tagesordnungspunkt 8. vorgeschlagen werden:

1. Der Vorstand wird für die Dauer von fünf Jahren nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung im Firmenbuch gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital um bis zu EUR 133.728.461,81 durch Ausgabe von bis zu 36.804.448 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, sowie die sonstigen Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und in Summe der rechnerisch auf die gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital der Gesellschaft die Grenze von 10 % (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt, (ii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die Summe, der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bar- und Sacheinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 10 % (zehn Prozent) des

Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung der Ermächtigung entfallen. Auf diese Grenze sind sämtliche Bezugs- und Umtauschrechte auf neue Aktien anzurechnen, die auf eine während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugs- oder Umtauschrechts begebenen Wandel-, Umtausch- oder Optionsanleihe eingeräumt worden sind. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

2. Die Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 3. Mai 2018 zum 8. Punkt der Tagesordnung im bisher nicht ausgenützten Ausmaß.

Zur Vorbereitung dieser Beschlussfassung wird vom Vorstand gemäß §§ 170 Abs 2 in Verbindung mit 153 Abs 4 AktG der Hauptversammlung ein schriftlicher Bericht über die Gründe für die Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts vorgelegt, in dem auch der vorgeschlagene Ausgabebetrag der Aktien begründet wird.

2. ALLGEMEINES

Die ordentliche Hauptversammlung vom 3. Mai 2018, Tagesordnungspunkt 8, hat den Vorstand ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung im Firmenbuch mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in einer oder mehreren Tranchen um bis zu EUR 48.628.711,07 durch Ausgabe von bis zu 13.383.435 Stück auf Inhaber lautende stimmberechtigte Stammaktien gegen Bar- oder Sacheinlage, in bestimmten Fällen auch unter ganzem oder teilweisem Ausschluss des den Aktionären gesetzlich zustehenden Bezugsrechts, zu erhöhen (Genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

Diese Ermächtigung wurde mit Vorstandsbeschluss vom 30. Dezember 2019 und mit Aufsichtsratsbeschluss vom 15. Jänner 2020 in der Weise ausgenützt, dass die Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aufgrund der oben angeführten Ermächtigung von EUR 243.143.569,90 auf EUR 267.457.923,62 durch Ausgabe von 6.691.717 Stück junger Aktien erfolgt ist und das Grundkapital nunmehr in 73.608.896 Stückaktien eingeteilt ist.

Um die Flexibilität der Gesellschaft für Kapitalmaßnahmen zu gewährleisten, soll der Hauptversammlung eine Erneuerung des Genehmigten Kapitals – und zwar im Ausmaß von 50 % des Grundkapitals – zur Beschlussfassung vorgeschlagen werden und soll dem Vorstand der Gesellschaft wieder die Möglichkeit eingeräumt werden, auf künftige Änderungen in der Wirtschaftslage rasch und flexibel reagieren zu können.

Die Ermächtigung zum gänzlichen oder teilweisen Bezugsrechtsausschluss betrifft gemäß Beschlussvorschlag die folgenden Fälle:

- (i) Ausnutzung des genehmigten Kapitals gegen Bareinlage (Barkapitalerhöhung). In diesem Fall gilt die Einschränkung, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien der Gesellschaft den rechnerischen Anteil von 10 % am Grundkapital der Gesellschaft (zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung) nicht übersteigen dürfen;
- (ii) Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage;
- (iii) Einräumung einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) im Rahmen einer Barkapitalerhöhung; und
- (iv) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen.

3. BARKAPITALERHÖHUNG

Die Ermächtigung zum gänzlichen oder teilweisen Ausschluss des Bezugsrechts von Aktionären im Fall einer Barkapitalerhöhung liegt aus folgenden Gründen im Gesellschaftsinteresse:

Es liegt im Interesse der Gesellschaft, einen Finanzierungsbedarf oder eine Stärkung der Kapitalstruktur der Gesellschaft rasch durch die Platzierung von größeren Aktienpaketen abzudecken. Ein entsprechender Finanzierungsbedarf kann sich insbesondere zur Finanzierung einer Unternehmensakquisition oder eines Immobilienerwerbs, ferner auch zur Deckung eines Refinanzierungsbedarfs der Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften, etwa zur Tilgung einer Anleihe, Wandelschuldverschreibung, Kredit- oder sonstigen Finanzierung, ergeben. Insbesondere in diesen Fällen kann eine rasche Platzierung von Aktien der Gesellschaft, etwa im Wege *des accelerated bookbuilding*-Verfahrens, erforderlich oder zweckmäßig sein.

Eine Kapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss kann deutlich rascher und kostengünstiger abgewickelt werden, da bei einer Aktienemission unter Wahrung der Bezugsrechte einerseits eine mindestens zweiwöchige Bezugsfrist der Aktionäre (§ 153 Abs 1 AktG) eingehalten werden muss und andererseits eine erheblich längere Vorlaufzeit zur Erstellung und Genehmigung eines Emissionsprospekts notwendig ist. Eine Platzierung unter Bezugsrechtsausschluss und unter Anwendung einer Prospektausnahme vermeidet diese Nachteile. Durch eine prospektfreie Emission können auch die Haftungsrisiken der Gesellschaft im Vergleich zu einer Prospekt-Emission deutlich reduziert werden.

Die neuen Aktien können auch unmittelbar nach der Emission – ohne Billigung und Veröffentlichung eines Börsenzulassungsprospekts – zum Börsenhandel zugelassen werden, da Art 1 Abs 5 lit a Prospekt-

VO (EU) 2017/1129 für eine Emission von weniger als 20 % der zum Handel an demselben geregelten Markt zugelassenen Aktien innerhalb von 12 Monaten eine Ausnahme von der Prospektpflicht vorsieht.

Durch die Platzierung von größeren Aktienpaketen unter Bezugsrechtsausschluss kann auch die Aktionärsstruktur der Gesellschaft erweitert oder stabilisiert werden. Das betrifft zunächst die entsprechende Verankerung des Aktionariats der Gesellschaft bei institutionellen Investoren (insbesondere Finanzinvestoren und strategischen Investoren). Durch einen (teilweisen) Bezugsrechtsausschluss hat die Gesellschaft auch die Möglichkeit, vorab einen oder eine Auswahl ausgesuchter institutioneller Investoren anzusprechen, die sich zur Zeichnung einer gewissen Menge an Aktien verpflichten (sogenannter „Anchor Investor“). Durch die Möglichkeit der Zusage einer fixen Zuteilung an diesen Investor oder diese Investoren erhöht sich einerseits in der Regel der für die Gesellschaft umsetzbare Emissionspreis und andererseits kann dadurch eine positive Signalwirkung einer fixen Platzierung und Übernahme von Aktien bei einem Anchor Investor in der Regel auch für eine allfällige nachfolgende Bezugsrechtsemission die Transaktionssicherheit zum Vorteil der Gesellschaft erhöhen.

Weiters kann es aus strategischen Überlegungen für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zweckmäßig sein, einen Investor, welcher durch seine Kompetenz und/oder sein Investitionskapital neue Geschäftsfelder für die Gesellschaft eröffnen kann oder aber die Marktstellung der Gesellschaft verfestigt und stärkt, als neuen Aktionär für die Gesellschaft zu gewinnen.

Bei Einhaltung einer zweiwöchigen Bezugsfrist besteht die Gefahr, dass institutionelle Investoren aufgrund der Ausgestaltung des Zuteilungsmechanismus und/oder der sich innerhalb der Bezugsfrist für diese Investoren ergebenden Marktrisiken nicht oder nur mit einem geringeren Emissionsvolumen angesprochen werden können.

Die Kapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss ermöglicht die rasche Platzierung innerhalb einer kurzen Angebotszeit. Dadurch kann die Gesellschaft sich bietende Marktchancen, insbesondere hinsichtlich des Preisniveaus der Aktien, rasch und flexibel für eine Kapitalerhöhung nutzen.

Das betrifft insbesondere negative Kursveränderungen während der Angebotsfrist mit negativen Auswirkungen auf den Erfolg bzw. die Kosten der Kapitalmaßnahmen (insbesondere in volatilen Märkten) und die Vermeidung einer Spekulationsgefahr („short selling“) gegen die Aktien während des Angebotszeitraums. Die Verringerung des Platzierungsrisikos ist insbesondere in einem schwierigen Börseumfeld wesentlich. Gerade in einem hinsichtlich der makroökonomischen Faktoren unsicheren und volatilen Marktumfeld können sich marktbedingt nachteilige Preisrisiken für die Gesellschaft ergeben.

Durch die Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss wird die Gesellschaft insbesondere in die Lage versetzt, die Vorteile eines sogenannten Accelerated Bookbuilding-Verfahrens zu nutzen und damit auch das mit der Durchführung einer Kapitalerhöhung verbundene Platzierungsrisiko deutlich zu verringern.

Bei einem Accelerated Bookbuilding-Verfahren kann die Gesellschaft die Preisvorstellungen des Marktes in einer kurzen Angebotszeit exakt und rascher bewerten, als dies im Rahmen einer Bezugsrechtsemission möglich wäre, bei der sich erst im Verlauf der Angebotsfrist der für die Emission maßgebliche Preis bildet.

Durch ein Accelerated Bookbuilding-Verfahren kann somit das Risiko minimiert werden, dass sich einmal festgelegte Konditionen bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Platzierung am Markt als nicht mehr marktgerecht erweisen. Es hat sich gezeigt, dass Markteinschätzungen innerhalb einer zweiwöchigen Bezugsfrist durchaus sehr erheblichen Änderungen unterliegen können. Bei einer Emission mit (teilweisem) Bezugsrechtsausschluss kann die Gesellschaft hingegen einen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten – soweit möglich – optimierten Emissionspreis vergleichsweise rasch und flexibel festlegen und für eine Kapitalerhöhung nutzen.

Die internationale Praxis hat auch gezeigt, dass bei einem Accelerated Bookbuilding-Verfahren in der Regel schon an sich bessere Konditionen erreicht werden können, als dies sonst der Fall wäre, da dadurch die sofortige Platzierung die Marktrisikofaktoren entfallen, die von institutionellen Investoren sonst zulasten der Gesellschaft als preiswirksamer Abschlag einkalkuliert würden. Ferner bietet das Verfahren zusätzlich auch eine höhere Transaktionssicherheit, da für institutionelle Investoren mit einer Emission unter Wahrung des Bezugsrechts die Ungewissheit über die Ausübung der Bezugsrechte (Bezugsverhalten) besteht (Claw Back-Risiko), was Nachteile bei der Platzierung bei institutionellen Investoren mit sich bringt. Ein (teilweiser) Bezugsrechtsausschluss bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage verringert dieses Claw Back-Risiko, da nicht die (gesamte) Zuteilung von der Ausübung des Bezugsrechts (Bezugsverhalten) abhängt, sodass Abschläge der Investoren auf den Emissionspreis verringert werden können.

Die Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts ist geeignet, erforderlich und verhältnismäßig:

Die Ermächtigung des Vorstands zum voranstehend angeführten Bezugsrechtsausschluss ist zur Ermöglichung einer raschen und flexiblen Aufnahme von Eigenkapital durch die Gesellschaft zur Deckung eines Finanzierungsbedarfs oder Stärkung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, der Erweiterung oder Stabilisierung der Aktionärsstruktur der Gesellschaft, der Adressierung von bestimmten Investorenkreisen sowie zur flexiblen und raschen Ausnutzung von Marktchancen und Verminderung des Platzierungsrisikos geeignet und erforderlich.

Im Umfang der üblichen Handelsvolumina steht den Aktionären der Zukauf von Aktien über die Börse offen, sodass es im Regelfall bei einer Kapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss den Aktionären möglich sein sollte, im Wege des Zukaufs über die Börse eine Verwässerung ihrer Beteiligungsquote zu verhindern. Angesichts der Beschränkung des Bezugsrechtsausschlusses bei einer Barkapitalerhöhung auf einen Anteil von höchstens 10 % des Grundkapitals würde auch eine Verwässerung der Aktionäre im Hinblick auf ihre Beteiligung am Unternehmenswert und ihre Stimmrechte in angemessenen Grenzen gehalten werden. Selbst wenn es durch den Ausschluss des Bezugsrechts somit zu Nachteilen für die Altaktionäre kommt, halten sich diese angesichts der Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals in engen Grenzen. Aus diesem Grund wird auch im deutschen Aktienrecht ein Bezugsrechtsausschluss in diesem Ausmaß generell als zulässig angesehen.

Aus den angeführten Gründen überwiegt das Interesse der Gesellschaft an den mit dem Bezugsrechtsausschluss verfolgten Zwecken und den entsprechenden Maßnahmen – die jedenfalls mittelbar auch im Interesse aller Aktionäre liegen – sodass der Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nicht unverhältnismäßig ist.

Zusammenfassend ergibt sich, dass bei Abwägung aller angeführten Umstände festgestellt werden kann, dass der Bezugsrechtsausschluss in den beschriebenen Grenzen erforderlich, geeignet, angemessen und im überwiegenden Interesse der Gesellschaft sachlich gerechtfertigt und geboten ist.

4. SACHKAPITALERHÖHUNG

Der Vorstand soll ermächtigt werden, das Bezugsrecht ganz oder teilweise bei einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage auszuschließen.

Dadurch soll der Vorstand in die Lage versetzt werden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in geeigneten Fällen Immobilien, Unternehmen, Unternehmensteile und Beteiligungen, insbesondere an Immobilien haltenden Gesellschaften oder sonstige Vermögensgegenstände gegen Gewährung von Aktien der Gesellschaft zu erwerben.

Abhängig von Marktgegebenheiten und der künftigen Unternehmensentwicklung sollen strategische Transaktionen ermöglicht werden und es kann zweckmäßig oder notwendig sein, beim Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen, insbesondere an Immobilien haltenden Unternehmen oder sonstigen Vermögensgegenständen, Aktien der Gesellschaft als Gegenleistung zu verwenden oder als Gegenleistung auszugeben, um entweder Aktionäre der jeweiligen Zielgesellschaft abzufinden oder – wenn es der Verkäufer vorzieht – anstelle von Bargeld Aktien der Gesellschaft zu erhalten.

Potentielle Veräußerer geben oftmals einem Erwerber den Vorzug, der die Akquisition gegen Gewährung börsennotierter Aktien anbietet. Dies hat für den Veräußerer in der Regel steuerrechtliche Vorteile. Zusätzlich kann der Verkäufer das Entgelt unter Ausnützung der jeweiligen Marktentwicklung durch die flexible Veräußerungsmöglichkeit der als Gegenleistung erhaltenen Aktien optimal realisieren.

Auch für die Gesellschaft ist die Investition/Akquisition gegen Gewährung von Aktien von Vorteil, weil diese Form der Finanzierung nicht den Liquiditätsbedarf der Gesellschaft erhöht und nicht mit Zinsaufwendungen belastet ist. Insbesondere bei knappen eigenen Finanzressourcen und/oder erschwerter Fremdmittelbeschaffung stellt die Verwendung von Aktien aus genehmigtem Kapital für Investitionen/Akquisitionen häufig eine sinnvolle Gegenleistung dar. Die Möglichkeit, Aktien aus genehmigtem Kapital als Akquisitionswährung einzusetzen, gibt der Gesellschaft den notwendigen Spielraum, Erwerbchancen schnell und flexibel zu nutzen.

Gerade die Einbringung von Sacheinlagen setzt in der Regel den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre voraus, da das einzubringende Vermögen in seiner Zusammensetzung meist einmalig ist (wie z.B. Immobilien, Unternehmen, Unternehmensteile und Beteiligungen, insbesondere an Immobilien haltenden Gesellschaften oder sonstige Vermögensgegenstände) und nicht von allen Aktionären eingebracht werden kann.

Der Bezugsrechtsausschluss im Falle der Sachkapitalerhöhung gegen Einbringung von Immobilien, Unternehmen, Unternehmensteilen sowie Beteiligungen, insbesondere an Immobilien haltenden Gesellschaften oder sonstigen Vermögensgegenstände, liegt somit im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre, insbesondere weil diese Art der Investition/Akquisition Vorteile gegenüber anderen Investoren/Bietern mit sich bringen kann und die Gesellschaft nicht mit Finanzierungsaufwendungen belastet.

Will die Gesellschaft eine bestimmte Investition/Akquisition vornehmen, ist der Bezugsrechtsausschluss geeignet und erforderlich, die vorgenannten Ziele zu erreichen. Im Rahmen der Interessenabwägung überwiegt das Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre an der Investition/Transaktion.

5. BEZUGSRECHTSAUSSCHLUSS BEI MEHRZUTEILUNGSOPTIONEN

Im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft ist es oft vorteilhaft, Mehrzuteilungsoptionen (sogenannter Greenshoe) einräumen zu können. Mehrzuteilungsoptionen (Greenshoe) kommen bei Überzeichnung einer Neuemission zur Anwendung, also wenn die Nachfrage nach den auszugebenden Aktien größer ist als das Angebot. Durch Mehrzuteilungsoptionen können zusätzliche

Wertpapiere zu denselben Bedingungen ausgegeben werden, zu denen bereits die im Zuge der Kapitalerhöhung begebenen Aktien ausgegeben wurden. Eine solche bei Wertpapieremissionen übliche Maßnahme hat den Zweck, die Kursentwicklung nach der Platzierung der Aktien zu stabilisieren, und liegt damit nicht nur im Interesse der Gesellschaft, sondern auch der Aktionäre. Um diese Funktion erfüllen zu können, muss das Bezugsrecht der Aktionäre für die Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) durch den Vorstand ausgeschlossen werden können.

6. BEZUGSRECHTSAUSSCHLUSS FÜR DEN AUSGLEICH VON SPITZENBETRÄGEN

Die Ermächtigung des Vorstands zum Ausschluss des Bezugsrechts für den Ausgleich von Spitzenbeträgen dient dazu, im Hinblick auf den Betrag der jeweiligen Barkapitalerhöhung ein praktikables Bezugsverhältnis darstellen zu können. Ohne diesen Ausschluss des Bezugsrechts würde insbesondere bei einer Kapitalerhöhung mit einem runden Gesamtbetrag der Kapitalerhöhung die technische Durchführung der Kapitalerhöhung erschwert. Die als freie Spitzen von Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossenen neuen Aktien werden entweder durch den Verkauf über die Börse oder in sonstiger Weise bestmöglich für die Gesellschaft verwertet. Diese Vorgangsweise ist marktüblich und sachlich gerechtfertigt, weil die Kosten des Bezugsrechtshandels bei Spitzenbeträgen in keinem vernünftigen Verhältnis zum Vorteil für die Aktionäre stehen und Auswirkungen der Beschränkungen kaum spürbar sind.

7. BEGRÜNDUNG DES AUSGABEBETRAGES

Der Bezugspreis für die Aktien der Gesellschaft bei einer Barkapitalerhöhung unter (teilweisem) Ausschluss des Bezugsrechts wird abhängig von den Marktkonditionen und des aktuellen Kursniveaus der Aktien festgesetzt.

Im Falle des Bezugsrechtsausschlusses im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen wird der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom genehmigten Kapital nur dann Gebrauch machen, wenn der mit dem Sacheinleger zu vereinbarende Ausgabebetrag der Aktien unter Berücksichtigung des Erwerbs der als Gegenleistung betrachteten Sacheinlage, in einem angemessenen Verhältnis steht.

Der Ausgabebetrag im Rahmen einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) ist mit dem Ausgabebetrag der neuen Aktien jener Kapitalerhöhung identisch, für die die Mehrzuteilungsoption eingesetzt wird.

8. WEITERE BERICHTERSTATTUNG

Im Falle eines Ausschlusses des Bezugsrechts hat der Vorstand spätestens 2 Wochen vor der diesbezüglichen Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat einen weiteren Bericht gemäß §§ 171 Abs 1 iVm 153 Abs 4 AktG zu veröffentlichen.

Wien, im September 2020

Der Vorstand