

**Bericht zu Punkt 9 der Tagesordnung
der 31. ordentlichen Hauptversammlung
der S IMMO AG
am 12. Oktober 2020**

Bericht des Vorstandes der S IMMO AG zur Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts im Zusammenhang mit der Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen gemäß § 174 Abs 4 iVm § 153 Abs 4 AktG

1. ERMÄCHTIGUNG

Der Hauptversammlung der S IMMO AG (die „Gesellschaft“) soll ein Beschluss vorgeschlagen werden, mit dem der Vorstand ermächtigt wird, binnen fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 7.360.889 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 26.745.790,18 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss, jeweils auch in mehreren Tranchen gegen Barwerte auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Die Ermächtigung kann auch wiederholt ausgenützt werden. Dabei darf die Summe aus (i) den an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gemäß dieser Ermächtigung bereits gelieferten Aktien und (ii) den Aktien, für die Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus bereits emittierten und im Rahmen der Wiederausnützung zu emittierenden Wandelschuldverschreibungen ausgeübt werden können, die in diesem Beschluss festgesetzte Höchstzahl nicht übersteigen. Gleiches gilt sinngemäß für den in dieser Ermächtigung festgelegten Gesamtnennbetrag der Wandelschuldverschreibungen. Die Umtausch- und/oder Bezugsrechte können durch bedingtes Kapital, durch genehmigtes Kapital, aus eigenen Aktien oder im Wege einer Lieferung durch Dritte, oder einer Kombination daraus, bedient werden.

Der Vorstand soll von der Hauptversammlung ermächtigt werden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Wandelschuldverschreibungen ganz oder teilweise auszuschließen.

Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen unter Ausschluss des Bezugsrechts darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von insgesamt nicht mehr als 10 % (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung entfällt. Auf diese Grenze sind neue Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gestützt auf eine andere Ermächtigung ausgegeben werden; weiters auch die Summe jener neuen Aktien auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, die unter Ausnutzung einer anderen Ermächtigung während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden. Die Umtausch- und/oder Bezugsrechte können durch Aktien aus bedingtem Kapital, genehmigtem Kapital, aus eigenen Aktien oder einer Kombination daraus, bedient werden.

Zur Vorbereitung der Hauptversammlung erstattet der Vorstand gemäß §§ 174 Abs 4 iVm 153 Abs 4 AktG einen schriftlichen Bericht über die Gründe für den Ausschluss des Bezugsrechts, in dem auch der vorgeschlagene Ausgabebetrag der Aktien zu begründen ist.

2. GESELLSCHAFTSINTERESSE

Die Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre bei der Emission von Wandelschuldverschreibungen liegt aus folgenden Gründen im Gesellschaftsinteresse:

Die Gesellschaft soll sich rasch durch die Emissionen von Wandelschuldverschreibungen finanzieren können, insbesondere auch zur Refinanzierung ausstehender Anleihen.

Weiters kann sich ein Finanzierungsbedarf auch im Zuge der von der Gesellschaft verfolgten Wachstumsstrategie zur Finanzierung von Unternehmensakquisitionen oder von Immobilienerwerben ergeben.

Die Gesellschaft verfolgt ein aktives Management der Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten so niedrig wie möglich zu halten. Durch Wandelschuldverschreibungen kann dieses Ziel erreicht werden, da in der Regel bessere Finanzierungsbedingungen erreicht werden können, als mit (reinen) Fremdkapalinstrumenten (Kreditfinanzierung, Anleihen).

Die günstigeren Finanzierungsbedingungen ergeben sich aus der Kombination der folgenden Faktoren:

Wandelschuldverschreibungen sind verzinst und haben in der Regel einen Rückzahlungsanspruch auf das Kapital. Zusätzlich besteht das Recht, zu einem grundsätzlich bereits bei der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung festgelegten Preis (Wandlungspreis) künftig Aktien der Gesellschaft zu

erwerben, wodurch eine Beteiligung an der Substanz, der Ertragskraft des Unternehmens und einer Wertsteigerung der Aktie ermöglicht wird.

Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen ist in der Regel auch vorteilhafter als eine sofortige Kapitalerhöhung (etwa aus genehmigtem Kapital): Gemäß den üblichen Konditionen von Wandelschuldverschreibungen wird der Wandlungs- und/oder Bezugspreis der bei Wandlung (Ausübung des Umtausch- und/oder Bezugsrechts) ausgegebenen Aktien über dem Aktienkurs zum Emissionszeitpunkt der Wandelschuldverschreibungen liegen, sodass die Gesellschaft im Vergleich zu einer sofortigen Kapitalerhöhung einen höheren Ausgabebetrag erzielen kann.

Die Praxis hat gezeigt, dass bei Emissionen mit Bezugsrechtsausschluss bessere Konditionen für die Gesellschaft erreicht werden können, da durch sofortige Platzierung preiswirksame Risiken aus einer geänderten Marktsituation vermieden werden können. Bei Bezugsrechtsemission ist eine mindestens zweiwöchige Bezugsfrist einzuhalten (§§ 174 Abs 4 iVm 153 Abs 1 AktG), die dazu führt, dass institutionelle Investoren, die sich auf die Veranlagung in Wandelschuldverschreibungen spezialisiert haben und spezielle Anforderungen an Stückelung, Ausgestaltung und Ablauf der Emission stellen, wegen marktunüblicher Ausgestaltung, der Zuteilungsmechanismen und/oder der potentieller Marktrisiken nicht oder nur mit einem geringem Emissionsvolumen angesprochen werden können. Auch ist eine zielgruppenspezifische Kommunikation erforderlich. Die Gesellschaft kann durch die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen auch diese Investorenbasis festigen.

Der Kursverlauf der Aktien der Gesellschaft sowie die Volatilität der Aktienmärkte generell haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausgestaltung und die Konditionen der Wandelschuldverschreibungen. Attraktivere Finanzierungsbedingungen können erfahrungsgemäß dann erreicht werden, wenn die Gesellschaft sofort und flexibel auf günstige Marktkonditionen reagieren kann, um die Wandlungs- bzw Finanzierungsbedingungen möglichst zu optimieren.

Wandelschuldverschreibungen unter Bezugsrechtsausschluss können auch deshalb rascher (und kostengünstiger) ausgegeben werden, da keine Vorlaufzeit zur Erstellung und Genehmigung eines Emissionsprospekts notwendig ist. Durch eine prospektfreie Emission können Haftungsrisiken der Gesellschaft im Vergleich zu einer Prospekt-Emission reduziert werden.

Es liegt weiters im Gesellschaftsinteresse, Wandelschuldverschreibungen auch gegen Sacheinlage, insbesondere im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder zum (auch mittelbaren) Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen, Betrieben oder Teilbetrieben oder sonstigen Vermögensgegenständen (insbesondere Immobilien) oder Ansprüchen auf den Erwerb von Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft, ausgeben zu können. Dadurch können Wandelschuldverschreibungen auch als Akquisitionswährung – abhängig von

Marktgegebenheiten und der künftigen Unternehmensentwicklung – für strategische Transaktionen eingesetzt werden. Dabei kann in der Regel gegenüber einer Akquisition gegen Ausgabe neuer (junger) Aktien (z.B. aus genehmigtem Kapital) ein über dem Aktienkurs zum Emissionszeitpunkt liegender Ausgabenbetrag erzielt werden. Weiters müssen bei dieser Gegenleistung nicht unmittelbar liquide Mittel eingesetzt werden. Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen gegen Sacheinlage erfordert in der Regel den Ausschluss des Bezugsrechts, da das zu übertragende Vermögen in seiner Zusammensetzung meist individuell ist (wie z.B. Immobilien, Unternehmen, Unternehmensteile und Beteiligungen sowie sonstige Vermögensgegenstände) und nicht von allen Aktionären eingebracht werden kann. Die Möglichkeit Wandelschuldverschreibungen als Akquisitionswährung anbieten zu können, kann der Gesellschaft auch einen Vorteil im Wettbewerb um Akquisitionsobjekte verschaffen.

Damit die mit der Begebung von Wandelschuldverschreibungen für die Gesellschaft verbundenen Vorteile optimal genutzt werden können, ist der Bezugsrechtsausschluss aus strategischen, finanztechnischen und unternehmensorganisatorischen Gründen erforderlich.

Aus den angeführten Gründen ist der Ausschluss des Bezugsrechts gängige Praxis bei der Begebung von Wandelschuldverschreibungen auf dem internationalen Kapitalmarkt. Dies wird auch vom Aktienmarkt akzeptiert, insbesondere wenn Aktionäre über den Sekundärmarkt die Wandelschuldverschreibung kaufen können. Es ist daher grundsätzlich beabsichtigt, Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft an einer dafür geeigneten Börse oder einem multilateralen Handelssystem zum Handel einzuführen.

Durch eine Emission von Wandelschuldverschreibungen und Bezugsrechtsausschluss können daher sowohl eine Stärkung der Eigenmittel als auch eine Senkung der Finanzierungskosten im Interesse der Gesellschaft und aller Aktionäre erreicht werden.

3. AUSGABEBETRAG

Bei Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen wird der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach Maßgabe der aktienrechtlichen Bestimmungen die Ausgabe- und Ausstattungsmerkmale sowie die Bedingungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, Wandlungszeitraum und/oder -zeitpunkt, Wandlungsrechte und/oder Pflichten, Wandlungsverhältnis sowie Wandlungspreis und Umtausch- und/oder Bezugsbedingungen festlegen.

Die Umtausch- und/oder Bezugsrechte können durch bedingtes Kapital, durch genehmigtes Kapital aus eigenen Aktien oder einer Kombination daraus, unterlegt werden.

Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden in einem marktüblichen Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Der Preis (Ausgabebetrag) einer Wandelschuldverschreibung ist dabei insbesondere aus dem Preis (Ausgabebetrag) einer festverzinslichen Schuldverschreibung sowie dem Preis für das Wandlungsrecht unter Berücksichtigung der sonstigen Ausstattungsmerkmale zu bestimmen. Der Ausgabekurs einer Schuldverschreibung wird auf Grundlage marktüblicher Berechnungsmethoden nach Maßgabe der Fälligkeit der Schuldverschreibung, der Verzinsung der Schuldverschreibung, des aktuellen Marktzinssatzes sowie unter Berücksichtigung der Kreditqualität der Gesellschaft ermittelt. Die Berechnung des Werts des Wandlungs- und/oder Bezugsrechts erfolgt mit den Methoden der Optionspreisberechnung, insbesondere unter Berücksichtigung der Fälligkeit/Ausübungszeit, der Kursentwicklung der Aktie (Volatilität) und sonstiger Finanzkennzahlen und des Verhältnisses des Wandlungs- und/oder Bezugspreises zum Kurs der Aktien der Gesellschaft. Weitere Ausstattungsmerkmale, etwa vorzeitige Kündigungsrechte, eine Wandlungspflicht, ein fixes oder variables Wandlungsverhältnis sind zu berücksichtigen.

Der Ausgabebetrag der bei Wandlung (Ausübung des Umtausch- und/oder Bezugsrechts) auszugebenden Aktien und das Bezugs- und/oder Umtauschverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabetrages).

Bei Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen gegen Sacheinlage hat der mit dem oder den Sacheinlegern zu vereinbarende Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibungen – unter sinngemäßer Anwendung der voranstehend dargelegten Vorgangsweise zur Preisfestsetzung – zur Sacheinlage als Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis zu stehen.

Der Preis der Wandelschuldverschreibungen und der Ausgabebetrag der Aktien wird nach sachlichen, den internationalen Gepflogenheiten entsprechenden Kriterien ermittelt und wahrt die Interessen der Aktionäre, womit eine Verwässerung der Vermögensbeteiligung der Aktionäre möglichst vermieden werden soll.

4. INTERESSENABWÄGUNG

Die Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts liegt zu den angeführten Zwecken im Gesellschaftsinteresse und ist sachlich gerechtfertigt, insbesondere um jeweils die Markt- und Wettbewerbsposition der Gesellschaft im Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre zu festigen und zu verbessern.

Der Bezugsrechtsausschluss ist auch notwendig und angemessen, weil dadurch für Wandelschuldverschreibungen im Regelfall bessere Konditionen erzielt werden können und kostenintensivere Kapitalmaßnahmen ersetzt werden. Damit kann eine langfristige und flexible Finanz- und Geschäftsplanung gesichert werden. Ohne Ausschluss des Bezugsrechts wäre es der Gesellschaft nicht gleichwertig möglich, rasch und flexibel Marktbedingungen und/oder Akquisitionsmöglichkeiten zu nutzen. Diese Vorteile für die Gesellschaft kommen auch allen Aktionären zugute und es ist zu erwarten, dass diese Vorteile und somit das Unternehmensinteresse gegenüber einem Eingriff durch Bezugsrechtsausschluss überwiegen.

Schließlich wird ein Ausgabepreis angestrebt, bei dem eine wertmäßige Verwässerung der bestehenden Aktionäre vermieden wird.

Werden die angeführten Umstände gegeneinander abgewogen, zeigt sich dass der Bezugsrechtsausschluss in den beschriebenen Grenzen erforderlich, geeignet, angemessen und im überwiegenden Interesse der Gesellschaft sachlich gerechtfertigt und geboten ist.

Wien, im September 2020

Der Vorstand