

# **Bericht**

**gemäß § 3 Abs 3 Gesellschafterausschluss-Gesetz**

des Aufsichtsrats der

**S IMMO AG**  
Wienerbergstraße 9, 1100 Wien  
(FN 58358 x)

über den geplanten Ausschluss von Minderheitsgesellschaftern nach Maßgabe des Bundesgesetzes über den Ausschluss von Minderheitsgesellschaftern (Gesellschafter-Ausschlussgesetz, GesAusG)

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorliegende Unterlagen.....	3
2. Ausschluss der Minderheitsaktionäre .....	3
3. Gemeinsamer Bericht der IMMOFINANZ und des Vorstands der S IMMO .....	4
4. Überprüfung durch den sachverständigen Prüfer .....	6
5. Rechtsfolgen des Gesellschafterausschlusses .....	6
6. Bestellung eines Treuhänders – Hinterlegung .....	7
7. Barabfindung .....	8
8. Schlussfolgerungen des Aufsichtsrats der S IMMO .....	8

## Vorbemerkung

S IMMO AG ist eine Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 58358 x („S IMMO“ oder auch die „Gesellschaft“). Die auf Inhaber lautenden Aktien der S IMMO („S IMMO-Aktien“) sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse AG zugelassen (ISIN AT0000652250) und notieren im Marktsegment *prime market*. S IMMO ist eine Kapitalgesellschaft im Sinne des Bundesgesetzes über den Ausschluss von Minderheitsgesellschaftern (Gesellschafterausschlussgesetz – GesAusG, das „GesAusG“).

IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch (Handelsgericht Wien) unter FN 114425 y („IMMOFINANZ“ oder der „Hauptgesellschafter“), hat als Hauptgesellschafter der S IMMO im Sinn des § 1 Abs 2 und 3 GesAusG mit Schreiben vom 05.06.2024 an den Vorstand der S IMMO das Verlangen auf Durchführung eines Gesellschafterausschlusses gemäß § 1 GesAusG durch Übertragung der S IMMO-Aktien der Minderheitsaktionäre auf die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gestellt. Der Gesellschafterausschluss soll in einer für den 14.10.2024 geplanten außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO beschlossen werden.

Der Aufsichtsrat der S IMMO erstattet hiermit über den geplanten Ausschluss von Minderheitsaktionären bei der S IMMO gegen angemessene Barabfindung nach Maßgabe des GesAusG den folgenden Bericht gemäß § 3 Abs 3 GesAusG:

### 1. Vorliegende Unterlagen

- 1.1 Die IMMOFINANZ hat als Basis für die Ermittlung der Barabfindung durch die PwC Advisory Services GmbH (FN 88905v), Donau-City-Straße 7, 1220 Wien, eine Unternehmensbewertung der S IMMO erstellen lassen. Dieses Bewertungsgutachten vom 28.08.2024 lag dem Aufsichtsrat bei seiner Prüfung vor.
- 1.2 Die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter der S IMMO und der Vorstand der S IMMO haben am 09.09.2024 gemäß § 3 Abs 1 GesAusG einen gemeinsamen Bericht über den geplanten Gesellschafterausschluss erstattet („Gemeinsamer Bericht“). Dieser Gemeinsame Bericht samt Anlagen – darunter der Beschlussantrag der IMMOFINANZ über den Gesellschafterausschluss – lag dem Aufsichtsrat bei seiner Prüfung vor.
- 1.3 Über Antrag des Aufsichtsrats der S IMMO und des Vorstands der IMMOFINANZ hat das zuständige Handelsgericht Wien mit Beschluss vom 09.07.2024 zu GZ 75 Fr 24236/24 a – 5 die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft (FN 96046 w), 1100 Wien, Am Belvedere 4 („BDO“), zur sachverständigen Prüferin gemäß § 3 Abs 2 GesAusG bestellt. BDO hat in der Folge die Richtigkeit des Gemeinsamen Berichts und die Angemessenheit der Barabfindung geprüft und darüber am 09.09.2024 gemäß § 3 Abs 2 GesAusG Bericht („Prüfungsbericht“) erstattet. Auch der Prüfungsbericht lag dem Aufsichtsrat bei seiner Prüfung vor.

### 2. Ausschluss der Minderheitsaktionäre

- 2.1 Die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft kann nach dem GesAusG auf Verlangen des Hauptgesellschafters (Hauptaktionärin) die Übertragung der Anteile (Aktien) der übrigen

Gesellschafter (Aktionäre) auf den Hauptgesellschafter gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen (§ 1 Abs 1 GesAusG).

- 2.2 Die Voraussetzungen des Gesellschafterausschlusses liegen vor: Die IMMOFINANZ hält derzeit insgesamt 37.247.080 Stück S IMMO-Aktien (entspricht rund 50,60% des Grundkapitals der S IMMO). Zudem gelten gemäß § 1 Abs 3 GesAusG auch die von CPI Property Group S.A., einer nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg errichtete Aktiengesellschaft (*société anonyme*) mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254 („CPIPG“), derzeit gehaltenen 28.241.094 Stück S IMMO-Aktien (entsprechend rund 38,37% des Grundkapitals der S IMMO) als Anteile, die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter gehören (siehe Punkt 3.7 des Gemeinsamen Berichts zu einem möglichen Erwerb der von CPIPG gehaltenen S IMMO-Aktien durch IMMOFINANZ). IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter gehören daher gemäß § 1 Abs 2 und 3 GesAusG insgesamt 65.488.174 Stück S IMMO-Aktien. Dies entspricht rund 93,17% der um die 3.316.689 Stück von S IMMO gehaltenen eigenen Aktien bereinigten Gesamtzahl der Stückaktien der S IMMO. IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter erfüllt daher die 90%-Anteilschwelle des § 1 Abs 2 GesAusG (vgl im Detail Punkte 2 und 3 des Gemeinsamen Berichts).
- 2.3 Die Satzung der S IMMO enthält keine Bestimmungen, nach denen der Ausschluss von Aktionären nach den Bestimmungen des GesAusG nicht zulässig wäre oder dem Hauptgesellschafter eine höhere als die in § 1 Abs 2 GesAusG genannte Anteilsquote gehören müsste.
- 2.4 Nach dem Gesellschafterausschluss werden nur noch (i) der Hauptgesellschafter IMMOFINANZ und (ii) die mit dem Hauptgesellschafter verbundene CPIPG an der S IMMO beteiligt sein. Für den Fall eines Erwerbs, der von CPIPG gehaltenen S IMMO-Aktien durch IMMOFINANZ und/oder eine Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ (verbundenes Unternehmen) wäre CPIPG an S IMMO nicht mehr direkt beteiligt (siehe Punkt 3.7 des Gemeinsamen Berichts zu einem möglichen Erwerb der von CPIPG gehaltenen S IMMO-Aktien durch IMMOFINANZ).
- 2.5 Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Gesellschafterausschluss gemäß § 1 Abs 1 GesAusG sind damit erfüllt.

### **3. Gemeinsamer Bericht der IMMOFINANZ und des Vorstands der S IMMO**

- 3.1 IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter der S IMMO und der Vorstand der S IMMO haben am 09.09.2024 gemeinsam einen schriftlichen Bericht gemäß § 3 Abs 1 GesAusG erstattet (siehe auch bereits Punkt 1.2) und in diesem Bericht die Voraussetzungen des Gesellschafterausschlusses und die Angemessenheit der Barabfindung erörtert. Insbesondere enthält der Gemeinsame Bericht eingehende Erläuterungen und Begründungen
- zu den Voraussetzungen des Gesellschafterausschlusses auf Grundlage des Gesellschafter-Ausschlussgesetzes (vgl Punkt 3 des Gemeinsamen Berichts);
  - zur Höhe der angemessenen Barabfindung von EUR 22,05 je S IMMO-Aktie (vgl Punkt 5 des Gemeinsamen Berichts); und

- zur Bewertung des Unternehmens der S IMMO, die der Festsetzung der Höhe der angemessenen Barabfindung zu Grunde liegt (vgl Punkt 5 des Gemeinsamen Berichts).

### 3.2 Im Gemeinsamen Bericht wird insbesondere beschrieben und darauf hingewiesen,

- dass der geplante Gesellschafterausschluss den gesetzlichen Bestimmungen entspricht (vgl Punkt 3 des Gemeinsamen Berichts);
- dass die S IMMO keine Rechte zum Bezug von Anteilen im Sinne des § 5 Abs 5 GesAusG (Umtausch-, Bezugs-, Optionsrechte oder ähnliche Rechte) begeben hat (vgl Punkt 2.1 des Gemeinsamen Berichts);
- dass das Unternehmen der S IMMO bewertet wurde, die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter der S IMMO und der Vorstand der S IMMO zum Ergebnis gelangt sind, dass der Wert des Unternehmens zum 14.10.2024 (das ist der Tag der Hauptversammlung der S IMMO, in der über den Gesellschafterausschluss beschlossen werden soll) positiv und eine Barabfindung in Höhe von EUR 22,05 je S IMMO-Aktie jedenfalls angemessen ist (vgl Punkt 4 des Gemeinsamen Berichts);
- dass bei der Bewertung des Unternehmens der S IMMO keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind; wobei darauf hingewiesen wird, dass (i) eine Unternehmensbewertung ganz wesentlich von Annahmen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Bewertungsobjekts abhängt, (ii) üblicherweise Differenzen zwischen prognostizierten bzw. geplanten und tatsächlich realisierten Werten auftreten, da Ereignisse und Umstände häufig nicht wie erwartet eintreten und diese Differenzen materiell sein können und (iii) Differenzen in Zeiten instabiler wirtschaftlicher Verhältnisse naturgemäß größer sein können als in Zeiten stabiler wirtschaftlicher Verhältnisse (vgl Punkt 5.5 des Gemeinsamen Berichts);
- dass aus Anlass des Gesellschafterausschlusses weder seitens des Vorstands der S IMMO noch seitens der IMMOFINANZ einem Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats der S IMMO oder des Vorstands oder des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ, dem sachverständigen Prüfer BDO oder sonstigen Dritten, welche an der Durchführung des Gesellschafterausschlusses beteiligt sind, besondere Vorteile gewährt wurden (vgl Punkte 11.2 und 11.3 des Gemeinsamen Berichts);
- dass die angemessene Barabfindung, auf die jedem Minderheitsaktionär gemäß § 2 GesAusG ein Anspruch zusteht, ab dem der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung der S IMMO folgenden Tag bis spätestens zur Fälligkeit mit jährlich zwei Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz verzinst wird (§ 2 Abs 2 GesAusG) (vgl Punkt 9.2 des Gemeinsamen Berichts); und
- dass ausgeschlossene Minderheitsaktionäre der S IMMO gemäß § 6 GesAusG beim Handelsgericht Wien einen Antrag auf die Überprüfung der Barabfindung innerhalb einer Frist von einem Monat nach dem Tag, an dem die Eintragung des Beschlusses gemäß § 10 UGB als bekannt gemacht gilt, stellen können – dies gilt auch dann, wenn sie dem Beschluss über den Gesellschafterausschluss in der Hauptversammlung der S IMMO zugestimmt haben; eine Anfechtung des Beschlusses kann aber nicht darauf gestützt werden, dass die Barabfindung

nicht angemessen festgelegt ist, oder dass die Erläuterungen der Barabfindung im Gemeinsamen Bericht, im Prüfungsbericht oder im Bericht des Aufsichtsrats der S IMMO gemäß § 3 Abs 3 GesAusG den gesetzlichen Bestimmungen nicht entsprechen (vgl Punkt 10 des Gemeinsamen Berichts).

#### **4. Überprüfung durch den sachverständigen Prüfer**

4.1 Die vom Handelsgericht Wien zur sachverständigen Prüferin bestellte BDO hat am 09.09.2024 den Prüfungsbericht gemäß § 3 Abs 2 GesAusG erstattet (siehe hierzu bereits Punkt 1.3) und dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der S IMMO sowie der IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter vorgelegt.

4.2 BDO hat im Prüfungsbericht insbesondere erläutert (vgl Punkt 4 des Prüfungsberichts),

- nach welchen Methoden (i) der Unternehmenswert der S IMMO zum 14.10.2024 und die Höhe der Barabfindung für die Minderheitsaktionäre ermittelt und (ii) die so ermittelten Werte plausibilisiert wurden;
- aus welchen Gründen die Anwendung dieser Methoden angemessen ist.

4.3 Der Prüfungsbericht schließt mit folgendem Prüfungsurteil (vgl Punkt 5 des Prüfungsberichts):

- Der gemeinsame Bericht des Vorstands der S IMMO AG und des Hauptgesellschafters aus Anlass des geplanten Ausschlusses der Minderheitsaktionäre der S IMMO AG ist richtig und enthält die in § 3 Abs 1 GesAusG geforderten Angaben. Er stellt die Voraussetzungen des Gesellschafterausschlusses zutreffend dar, erläutert und begründet die Angemessenheit der Barabfindung und enthält die erforderlichen Hinweise gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG. Der Bericht weist darauf hin, dass im Zusammenhang mit der Bewertung keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.
- Die von der PwC Advisory Services GmbH vorgenommene Unternehmensbewertung gelangte zu einem Wert von EUR 22,05 je Aktie als Punktwert sowie einer Wertbandbreite von EUR 20,67 bis EUR 23,44 je Aktie. Die durch den Hauptgesellschafter angebotene Barabfindung entspricht dem ermittelten Punktwert je Aktie. Dieser Abfindungsbetrag je Aktie ist unserer pflichtgemäßen Prüfung nach angemessen.

#### **5. Rechtsfolgen des Gesellschafterausschlusses**

5.1 Mit der Eintragung des Beschlusses über den Gesellschafterausschluss in das Firmenbuch werden alle S IMMO-Aktien der Minderheitsaktionäre auf die IMMOFINANZ entsprechend deren Verlangen als Hauptgesellschafter übertragen. Die von CPIPG bzw. Tochtergesellschaften von IMMOFINANZ als mit IMMOFINANZ iSd § 1 Abs 3 GesAusG verbundene Unternehmen gehaltenen S IMMO-Aktien werden nicht auf IMMOFINANZ übertragen, sondern verbleiben bei CPIPG bzw.

Tochtergesellschaften von IMMOFINANZ. Gleiches gilt für die von der S IMMO gehaltenen eigenen Aktien.

- 5.2 Mit Eintragung des Beschlusses über den Gesellschafterausschluss im Firmenbuch verlieren somit alle übrigen Aktionäre der S IMMO (Minderheitsgesellschafter) – nicht aber IMMOFINANZ, Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ (verbundene Unternehmen) und CPIP (verbundenes Unternehmen) (siehe Punkt 3.7 des Gemeinsamen Berichts zu einem möglichen Erwerb der von CPIP gehaltenen S IMMO-Aktien durch IMMOFINANZ) – ihre Mitgliedschaft in der S IMMO. Die S IMMO-Aktien sind in einer Sammelurkunde gemäß § 24 DepotG verbrieft, die bei der OeKB CSD GmbH als Wertpapiersammelbank hinterlegt ist. Die Minderheitsgesellschafter verlieren mit dem Zeitpunkt der Eintragung in das Firmenbuch ihre Eigenschaft als Aktionäre der S IMMO und erhalten zum gleichen Zeitpunkt anstatt dessen einen Anspruch auf Barabfindung. Deshalb werden den Minderheitsgesellschaftern zeitnahe nach der Eintragung im Firmenbuch die S IMMO-Aktien von ihren Wertpapierdepots ausgebucht und zeitgleich anstatt dessen im Verhältnis 1 : 1 Anrechte auf die Barabfindung eingebucht, welche den Anspruch auf Barabfindung (inkl. gesetzlicher Zinsen) verbrieft („**Anspruchszertifikate**“). Die den Minderheitsgesellschaftern ausgebuchten S IMMO-Aktien werden der IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter übertragen. Die Auszahlung der Barabfindung erfolgt Zug um Zug gegen Ausbuchung der Anspruchszertifikate (§ 5 Abs 4 GesAusG).
- 5.3 Mit Eintragung des Beschlusses über den Gesellschafterausschluss im Firmenbuch entfallen auch die Voraussetzungen für die Zulassung der Aktien der S IMMO an der Wiener Börse, sodass als Folge des Gesellschafterausschlusses die Börsezulassung von S IMMO an der Wiener Börse widerrufen werden wird.

## **6. Bestellung eines Treuhänders – Hinterlegung**

- 6.1 Erste Group Bank AG wird als unabhängiger Treuhänder gemäß § 2 GesAusG tätig werden. Der Treuhandauftrag wurde von Erste Group Bank AG ausdrücklich und unwiderruflich angenommen. Der Gesamtbetrag der Barabfindung in Höhe von EUR 105.928.927,65 wird in Form eines Bargeldbetrags auf einem auf Erste Group Bank AG lautenden Treuhandkonto hinterlegt. Der Hauptgesellschafter kann bis zur Eintragung des Gesellschafterausschlusses in das Firmenbuch noch weitere S Immo-Aktien erwerben. Da für diese von der IMMOFINANZ noch vor Wirksamkeit des Gesellschafterausschlusses erworbenen S IMMO-Aktien durch die Firmenbucheintragung des Gesellschafterausschlusses keine Barabfindungsansprüche entstehen, kann sich der Betrag der sichergestellten Barabfindung noch reduzieren.
- 6.2 IMMOFINANZ hat dem Treuhänder, Erste Group Bank AG, den unwiderruflichen Auftrag erteilt, die Barabfindung an die Minderheitsgesellschafter zu bezahlen, sofern IMMOFINANZ die Barabfindung nicht bis zur Fälligkeit (das ist spätestens zwei Monate nach Bekanntmachung der Eintragung des Ausschlusses im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien gemäß § 10 UGB [Tag der Aufnahme der

Bekanntmachung der Eintragung in die Ediktsdatei der Justiz [www.edikte.justiz.gv.at](http://www.edikte.justiz.gv.at)) an die Minderheitsgesellschafter bezahlt hat (§ 2 Abs 2 GesAusG).

## **7. Barabfindung**

7.1 Jedem Minderheitsgesellschafter steht gemäß § 3 Abs 1 GesAusG ein Anspruch auf angemessene Barabfindung seiner Anteile zu. Die Höhe der Barabfindung wurde mit EUR 22,05 je S IMMO-Aktie Stückaktie festgelegt. Diese Barabfindung und ihre Angemessenheit bzw. Gesetzmäßigkeit wurde – aus Sicht des Aufsichtsrats der S IMMO – in den Punkten 4 und 5 des Gemeinsamen Berichts ausreichend und plausibel erläutert und begründet.

7.2 In der Hauptversammlung der S IMMO hat der Vorstand der Gesellschaft und die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter diesen Bericht vor der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung mündlich zu erläutern (§ 3 Abs 7 GesAusG). Der Vorstand hat die Aktionäre vor der Beschlussfassung in der Hauptversammlung über jede wesentliche Veränderung der Vermögens- oder Ertragslage der Gesellschaft sowie der Pläne des Hauptgesellschafters, die zwischen der Erstattung des Gemeinsamen Berichts und dem Zeitpunkt der Hauptversammlung eingetreten ist, zu unterrichten; dies gilt insbesondere, wenn die Veränderung eine andere Barabfindung rechtfertigen würde (§ 3 Abs 7 GesAusG). Der Aufsichtsrat der S IMMO hat bis zum Tag dieses Berichts von keinen seit der Aufstellung des Gemeinsamen Berichts eingetretenen Ereignissen oder bekannt gewordenen Tatsachen erfahren, die eine Änderung der Höhe der Barabfindung erforderlich machen könnten.

## **8. Schlussfolgerungen des Aufsichtsrats der S IMMO**

8.1 Der Aufsichtsrat der S IMMO hat den geplanten Gesellschafterausschluss durch Übertragung der S IMMO-Aktien der Minderheitsaktionäre auf die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter der S IMMO gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß § 3 Abs 3 GesAusG geprüft.

8.2 Der Aufsichtsrat der S IMMO trifft im Zusammenhang mit dem geplanten Gesellschafterausschluss die nachstehenden Feststellungen:

- Der geplante Gesellschafterausschluss entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.
- Insbesondere ist – auf Grundlage der vorgenommenen Bewertung – die von der IMMOFINANZ den Minderheitsaktionären für die Übertragung der S IMMO-Aktien angebotene Barabfindung von EUR 22,05 je S IMMO-Aktie angemessen im Sinne des § 2 Abs 1 GesAusG.
- Aus Anlass des Gesellschafterausschlusses wurde weder von IMMOFINANZ noch vom Vorstand der S IMMO einem Mitglied des Vorstands und des Aufsichtsrats der S IMMO oder des Vorstands und des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ ein besonderer Vorteil gewährt. Ebenso wenig wurden von der IMMOFINANZ oder dem Vorstand der S IMMO der sachverständigen Prüferin BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft oder sonstigen Dritten, welche an der Durchführung des Gesellschafterausschlusses beteiligt sind, besondere Vorteile gewährt.



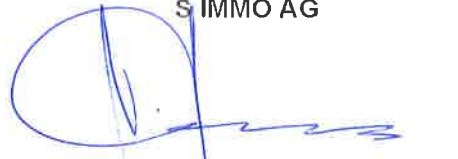
- Die hier genannten Schlussfolgerungen wurden mit Beschluss durch den Aufsichtsrat der S IMMO am 10.09.2024 einstimmig angenommen, wobei sich jedoch der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Martin Matula, der Stimme enthielt, weil er auch Mitglied des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ ist und um den Anschein der Befangenheit wegen eines Interessenkonflikts zu vermeiden. Weiters hat der Aufsichtsrat Herrn Vladislav Jirka, den 1. Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, beschlussmäßig damit beauftragt, diesen Bericht für den Aufsichtsrat und in dessen Namen zu unterfertigen.

Wien, am 10.09.2024

*[Unterschriftenseite folgt]*

Für den Aufsichtsrat der

S IMMO AG

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'V' followed by a horizontal line and a few trailing strokes.

---

Vladislav Jirka, Ph.D.  
1. Stellvertreter des  
Vorsitzenden des Aufsichtsrats