

Gemeinsamer Bericht

gemäß § 3 Abs 1 Gesellschafterausschluss-Gesetz

der

IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 9, 1100 Wien
(FN 114425 y)

und

des Vorstandes 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. Berichterstattende Parteien	3
2. Aktionärsstruktur der S IMMO	3
3. Rechtliche Voraussetzungen des Gesellschafterausschlusses	4
4. Angemessene Barabfindung	6
5. Darstellung und Zusammenfassung der Unternehmensbewertung	7
6. Rechtsfolgen des Gesellschafterausschlusses	12
7. Bestellung eines Treuhänders – Hinterlegung	13
8. Hinweis auf Anspruch auf angemessene Barabfindung	13
9. Auszahlung der Barabfindung.....	15
10. Hinweis auf Überprüfung der Barabfindung	15
11. Schlussfolgerungen der IMMOFINANZ und des Vorstands der S IMMO	16

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, als Hauptgesellschafter im Sinne des § 1 Abs 2 und 3 GesAusG, und der Vorstand der S IMMO, erstatten hiermit über den geplanten Ausschluss von Minderheitsaktionären bei der S IMMO gegen angemessene Barabfindung nach Maßgabe des GesAusG, der in einer für den 14.10.2024 geplanten außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO beschlossen werden soll, den folgenden gemeinsamen Bericht gemäß § 3 Abs 1 GesAusG.

In dem gemeinsamen Bericht sind gemäß § 3 Abs 1 GesAusG unter anderem die Voraussetzungen des Ausschlusses darzulegen und die Angemessenheit der Barabfindung zu erläutern und zu begründen.

1. Berichterstattende Parteien

1.1 Der Bericht wird gemäß § 3 Abs 1 GesAusG gemeinsam von

- a) IMMOFINANZ AG, einer 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“), als Hauptgesellschafter der S IMMO; und
- b) dem Vorstand der S IMMO

erstattet.

2. Aktionärsstruktur der S IMMO

2.1 Das Grundkapital der S IMMO beträgt EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt, von denen jede im gleichen Umfang am Grundkapital der S IMMO beteiligt ist. S IMMO hat keine Rechte im Sinne des § 5 Abs 5 GesAusG zum Bezug von Anteilen (Umtausch-, Bezugs-, Optionsrechte oder ähnliche Rechte) begeben.

2.2 Die Aktionärsstruktur der S IMMO zum Zeitpunkt der Berichterstattung stellt sich wie folgt dar:

Aktionär	Anzahl der Stückaktien	Anteil am Grundkapital in % rund	Anteil am Grundkapital in % nach Abzug eigener Aktien rund
IMMOFINANZ AG	37.247.080	50,60%	52,99%
CPI Property Group S.A.	28.241.094	38,37%	40,18%
Eigene Aktien iSd § 65 AktG	3.316.689	4,51%	n/a

Aktionär	Anzahl der Stückaktien	Anteil am Grundkapital in % rund	Anteil am Grundkapital in % nach Abzug eigener Aktien rund
Streubesitz	4.804.033	6,53%	6,83%
Summe	73.608.896	100,00	100,00

- 2.3 Zum 24.07.2024 hat IMMOFINANZ 442.631 Stück S IMMO-Aktien in einer OTC-Transaktion (außerhalb eines Handelsplatzes) zu einem Kaufpreis von EUR 22,10 je Aktie erworben.
- 2.4 CPI Property Group S.A. ist eine 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“). CPIPG hält rund 75% am Grundkapital der IMMOFINANZ.
- 2.5 IMMOFINANZ und CPIPG sind verbundene Unternehmen (§ 1 Abs 3 GesAusG iVm § 228 Abs 3 UGB, nunmehr § 189a Z 8 UGB) (siehe dazu im Detail nachstehend Punkte 3.2, 3.4 und 3.5). IMMOFINANZ hält gemeinsam mit CPIPG als verbundenes Unternehmen derzeit 65.488.174 Stück S IMMO-Aktien, entsprechend rund 88,97% am Grundkapital der Gesellschaft und rund 93,17% unter Berücksichtigung der eigenen Aktien der Gesellschaft. Zu einem möglichen Erwerb der von CPIPG gehaltenen 28.241.094 Stück S IMMO-Aktien durch IMMOFINANZ siehe nachstehend Punkt 3.7.

3. Rechtliche Voraussetzungen des Gesellschafterausschlusses

- 3.1 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).
- 3.2 Hauptgesellschafter gemäß § 1 Abs 2 GesAusG ist, wem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Anteile in Höhe von mindestens neun Zehntel des Nennkapitals gehören. Welcher Teil der Anteile dem Hauptgesellschafter gehört, bestimmt sich bei einer Aktiengesellschaft mit Stückaktien nach der Zahl der dem Hauptgesellschafter gehörenden Aktien im Verhältnis zur Gesamtzahl der Aktien. Eigene Anteile der Gesellschaft oder Anteile, die einem anderen für Rechnung der Gesellschaft gehören, sind von der Gesamtzahl der Stückaktien abzuziehen (§ 1 Abs 2 GesAusG). S IMMO hält 3.316.689 Stück S IMMO-Aktien als eigene Aktien, die von der Gesamtzahl der Stückaktien abzuziehen sind.
- 3.3 Mit Schreiben vom 05.06.2024 hat IMMOFINANZ an die Gesellschaft das Verlangen auf Durchführung eines Gesellschafterausschlusses gemäß § 1 Abs 1 GesAusG durch Übertragung der übrigen S IMMO-Aktien auf die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß § 2 GesAusG gestellt.
- 3.4 Gemäß § 1 Abs 3 GesAusG gelten als Anteile, die dem Hauptgesellschafter gehören, auch Anteile anderer mit dem Hauptgesellschafter verbundener Unternehmen (§ 228 Abs 3 UGB, nunmehr § 189a Z 8 UGB idF BGBl I 2015/22). Die Verbindung muss im letzten Jahr vor der

Beschlussfassung durchgehend bestanden haben. Nach Ablauf der gesetzlichen Nachfrist des Übernahmeangebots der CIPG für Aktien der IMMOFINANZ am 30.05.2022 hielt CIPG (direkt und indirekt) rd. 76,9% an IMMOFINANZ (börserechtliche Beteiligungsmeldung vom 31.05.2022). Derzeit hält CIPG direkt rd. 75% am Grundkapital der IMMOFINANZ. Die Jahresfrist ist somit jedenfalls erfüllt.

- 3.5 Zusätzlich zu den derzeit von IMMOFINANZ gehaltenen 37.247.080 Stück S IMMO-Aktien (entsprechend rund 50,60% des Grundkapitals der S IMMO) gelten gemäß § 1 Abs 3 GesAusG auch die von CIPG 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. 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 eigenen Aktien bereinigten Gesamtzahl der Stückaktien der S IMMO. IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter erfüllt daher die 90%-Anteilsschwelle des § 1 Abs 2 GesAusG. Die Mindestbeteiligung des Hauptgesellschafters von 90% muss zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Gesellschafterausschluss vorliegen (§ 1 Abs 2 GesAusG).
- 3.6 Mit Wirksamwerden des Gesellschafterausschlusses werden jene Anteile, die weder dem Hauptgesellschafter selbst noch einem mit ihm konzernmäßig verbundenen Rechtsträger iSd § 1 Abs 3 GesAusG gehören, auf den Hauptgesellschafter übertragen. Eigene Anteile, die die Gesellschaft hält, sind vom Gesellschafterausschluss nicht umfasst. Der Gesellschafterausschluss umfasst daher 4.804.033 Stück S IMMO-Aktien.
- 3.7 Am 04.09.2024 hat IMMOFINANZ bekanntgegeben, dass IMMOFINANZ und CIPG vereinbart haben, Verhandlungen zum Erwerb der von CIPG gehaltenen 28.241.094 Stück S IMMO-Aktien (entsprechend rund 38,37% des Grundkapitals der S IMMO) zu starten. Ein möglicher Erwerb erfolgt zu einem angemessenen Marktpreis, mit der Barabfindung von EUR 22,05 pro Aktie (siehe nachstehend Punkt 4) an die Minderheitsaktionäre der S IMMO als Obergrenze und einem zu verhandelnden Abschlag.

Die von CIPG – als mit IMMOFINANZ verbundenes Unternehmen – derzeit gehaltenen 28.241.094 Stück S IMMO-Aktien gelten gemäß § 1 Abs 3 GesAusG für Zwecke des Gesellschafterausschluss-Verfahrens als Anteile, die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter gehören. Folglich gehören IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter gemäß § 1 Abs 2 und 3 GesAusG insgesamt 65.488.174 Stück S IMMO-Aktien (siehe voranstehend Punkt 3.4 und 3.5).

Durch einen Erwerb der von CIPG gehaltenen S IMMO-Aktien vor dem Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Gesellschafterausschluss würde IMMOFINANZ jene 65.488.174 Stück S IMMO-Aktien, die ihr bereits gemäß § 1 Abs 2 und 3 GesAusG zuzurechnen sind, unmittelbar halten oder bei einem (teilweisen) Erwerb dieser S IMMO-Aktien durch eine Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ (verbundenes Unternehmen), würden diese S IMMO-Aktien IMMOFINANZ weiter gemäß § 1 Abs 2 und 3 GesAusG zugerechnet werden. Folglich gehören IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter gemäß § 1 Abs 2 und 3 GesAusG auch in diesem Fall weiterhin insgesamt 65.488.174 Stück S IMMO-Aktien und die Mindestbeteiligung des Hauptgesellschafters von 90% wird zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Gesellschafterausschluss erfüllt (§ 1 Abs 2 GesAusG).

Auch der vom Gesellschafterausschluss umfasste Bestand an S IMMO-Aktien ändert sich nicht. Die von CIPG gehaltenen S IMMO-Aktien sind bereits derzeit nicht in den Gesellschafterausschluss einzubeziehen (siehe voranstehend Punkt 3.6). Der Gesellschafterausschluss umfasst daher auch nach einem allfälligen Erwerb der von CIPG gehaltenen S IMMO-Aktien durch IMMOFINANZ und/oder einer Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ (verbundenes Unternehmen) vor Eintragung des Gesellschafterausschlusses in das Firmenbuch weiterhin (unverändert) 4.804.033 Stück S IMMO-Aktien.

- 3.8 Auf Grundlage des GesAusG beabsichtigt nunmehr IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter der S IMMO in einer für den 14.10.2024 geplanten außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO zur Beschlussfassung vorzuschlagen, dass sämtliche Aktien der Minderheitsgesellschafter gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung auf den Hauptgesellschafter IMMOFINANZ übertragen werden. Die IMMOFINANZ hat dazu einen Entwurf des Beschlussantrags erstellt (Anlage ./1).

Die Hauptversammlung der S IMMO beschließt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 4 Abs 1 GesAusG). Die Satzung der S IMMO sieht keine größere Mehrheit oder weitere Erfordernisse vor. Der Beschluss der Hauptversammlung bedarf gemäß § 4 Abs 1 GesAusG auch der Zustimmung durch den Hauptgesellschafter.

- 3.9 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.
- 3.10 Nach dem Gesellschafterausschluss werden nur noch (i) der Hauptgesellschafter IMMOFINANZ und (ii) die mit dem Hauptgesellschafter verbundene CIPG an der S IMMO beteiligt sein. Für den Fall eines Erwerbs, der von CIPG gehaltenen S IMMO-Aktien durch IMMOFINANZ und/oder eine Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ (verbundenes Unternehmen) wäre CIPG an S IMMO nicht mehr direkt beteiligt (siehe voranstehend Punkt 3.7 zu einem möglichen Erwerb der von CIPG gehaltenen S IMMO-Aktien durch IMMOFINANZ).
- 3.11 Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Gesellschafterausschluss gemäß § 1 Abs 1 GesAusG sind damit erfüllt.

4. Angemessene Barabfindung

- 4.1 Der Hauptgesellschafter hat gemäß § 2 Abs 1 GesAusG eine angemessene Barabfindung zu gewähren. IMMOFINANZ wird den Minderheitsaktionären gemäß § 2 Abs 1 GesAusG eine Barabfindung in Höhe von EUR 22,05 je S IMMO-Aktie zahlen. Der gesetzliche Anspruch eines jeden Aktionärs auf Gewährung einer angemessenen Barabfindung ist damit erfüllt.
- 4.2 Der Vorstand der S IMMO sowie der Hauptgesellschafter IMMOFINANZ haben die Angemessenheit der Barabfindung in diesem Bericht zu erläutern und zu begründen (§ 3 Abs 1 Satz 2 GesAusG).

Der Tag der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung gilt als Stichtag für die Feststellung der Angemessenheit der Barabfindung (das ist im vorliegenden Fall der 14.10.2024).

- 4.3 Als Basis für die Ermittlung der Barabfindung hat IMMOFINANZ eine Unternehmensbewertung der S IMMO durch die PwC Advisory Services GmbH (FN 88905v), Donau-City-Straße 7, 1220 Wien, erstellen lassen.
- 4.4 Es bestehen keine gesetzlichen Bestimmungen, nach welcher Bewertungsmethode die angemessene Barabfindung festzulegen ist. Insbesondere sind auf den gegenständlichen Gesellschafterausschluss auch nicht die Preisfindungsregeln gemäß § 7 GesAusG anwendbar (siehe nachstehend Punkt 5.4). Zur Beurteilung der Angemessenheit der Barabfindung wurden daher folgende Unternehmensbewertungen bzw. Bewertungsbetrachtungen durch PwC Advisory Services GmbH durchgeführt:
- a) Unternehmensbewertung der S IMMO nach dem Discounted Cash Flow Verfahren („**DCF-Verfahren**“) gemäß dem Fachgutachten des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen zur Unternehmensbewertung (beschlossen in der Sitzung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation am 26. März 2014, idF „**KFS/BW 1**“) sowie unter Berücksichtigung der ergänzenden Empfehlungen.
 - b) Plausibilisierung des auf Basis des DCF-Verfahrens ermittelten Unternehmenswerts der S IMMO mit der Multiplikatoren-Methode (EPRA NTA Multiplikatoren, Handelsmultiplikatoren wie FFO und EBITDA).

Ergänzend zu den Ausführungen in diesem Bericht wird auf das Bewertungsgutachten der PwC Advisory Services GmbH verwiesen.

5. Darstellung und Zusammenfassung der Unternehmensbewertung

5.1 Ermittlung des Wertes anhand des DCF-Verfahrens

Gemäß KFS/BW 1 wird der objektivierte Unternehmenswert unter typisierenden Annahmen mit Hilfe eines Diskontierungsverfahrens ermittelt. Er repräsentiert jenen Unternehmenswert, der sich bei Fortführung des Unternehmens auf Basis des bestehenden Unternehmenskonzepts mit allen realistischen Zukunftserwartungen im Rahmen der Marktchancen und -risiken, der finanziellen Möglichkeiten des Unternehmens sowie der sonstigen Einflussfaktoren ergibt.

Als Diskontierungsverfahren werden das Ertragswertverfahren und die DCF-Verfahren (Discounted Cash-Flow-Verfahren) bezeichnet. Beide Verfahren beruhen insoweit auf der gleichen konzeptionellen Grundlage, als sie den Unternehmenswert als Barwert künftiger finanzieller Überschüsse ermitteln (Kapitalwertkalkül).

Bei den Bruttoverfahren (Entity-Ansatz) wird vorerst der Wert des Gesamtkapitals aus der Sicht der Eigen- und Fremdkapitalgeber bestimmt. Danach wird durch Abzug des Marktwerts des verzinslichen Fremdkapitals der Wert des Eigenkapitals ermittelt. Zu den Bruttoverfahren gehören das WACC-Verfahren (Weighted Average Cost of Capital-Verfahren) und das APV-Verfahren

(Adjusted Present Value-Verfahren) als Varianten der DCF-Verfahren. Bei den Nettoverfahren wird der Wert des Eigenkapitals direkt durch Diskontierung der den Unternehmenseignern zufließenden künftigen finanziellen Überschüsse (Flows to Equity) ermittelt. Zu den Nettoverfahren gehören das Ertragswertverfahren und der Equity-Ansatz als Variante der DCF-Verfahren.

Für die gegenständliche Bewertung wurde das DCF-Verfahren mit dem in der Praxis am weitesten verbreiteten WACC-Verfahren gewählt.

Beim WACC-Verfahren wird der Marktwert des Gesamtkapitals (Enterprise Value) durch Diskontierung der Free Cash-Flows mit dem WACC ermittelt. Der Marktwert des Eigenkapitals (Equity Value) ergibt sich, indem vom Marktwert des Gesamtkapitals der Marktwert des verzinslichen Fremdkapitals abgezogen wird. Der WACC ist ein gewichteter Mischzinssatz aus Eigenkapitalkosten (Renditeforderung der Eigenkapitalgeber) und Fremdkapitalkosten (Renditeforderung der Fremdkapitalgeber).

5.2 Plausibilisierung anhand des Multiplikatorverfahrens

Gemäß KFS/BW 1 ist die Plausibilität des auf Basis eines Diskontierungsverfahrens ermittelten Ergebnisses zu beurteilen. Dies kann – unter anderem – durch Anwendung eines Multiplikatorverfahrens erfolgen.

Der Bewertung nach dem Multiplikatorverfahren liegt die Annahme zugrunde, dass Unternehmen, die sich hinsichtlich ihrer wesentlichen Rahmenbedingungen (Geschäftsgegenstand, Größe, Ertragslage, etc.) gleichen, auch den gleichen Wert haben sollten.

Der Multiplikator ergibt sich grundsätzlich als Quotient aus dem Marktpreis des Eigenkapitals bzw. dem Marktpreis des Gesamtkapitals eines vergleichbaren Unternehmens und der Bezugsgröße eines vergleichbaren Unternehmens. Diese Marktpreise werden aus der Marktkapitalisierung vergleichbarer börsennotierter Unternehmen (Börsenmultiplikatoren) gewonnen. Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass kein Unternehmen vollständig mit einem anderen vergleichbar ist. Das Ergebnis der Ermittlung von Vergleichspreisen auf Basis von Multiplikatoren kann daher in der Regel nur eine Bandbreite möglicher Werte darstellen.

Gegenständlich wurden sowohl immobilienpezifische Multiplikatoren (EPRA NTA) als auch Handelsmultiplikatoren (EBITDA-Multiplikatoren und immobilienpezifische FFO-Multiplikatoren) zur Plausibilisierung der mittels DCF-Verfahren ermittelten Wertbandbreite herangezogen.

5.2.1 Plausibilisierung der abgeleiteten DCF-Bewertungsbandbreite mit EPRA NTA-Multiplikatoren

In der Immobilienbranche hat sich der Nettovermögenswert (Net Asset Value („NAV“)) als weiterer Bewertungsmaßstab neben dem in der Bewertungspraxis üblichen Unternehmenswert auf Basis des Ertragswert- bzw. DCF-Verfahrens etabliert. Der NAV stellt die Summe aller zum Marktwert bewerteten Vermögenswerte abzüglich sämtlicher Schulden der Gesellschaft dar. Demzufolge stellt die Bilanz der Gesellschaft die Grundlage für die Ermittlung des NAV dar. Anders als im Ertragswert- oder DCF-Verfahren werden Zukunftsperspektiven nicht unmittelbar in einem Zahlungsstrom zukünftiger Überschüsse abgebildet, sondern mittelbar in dem Marktwert der Immobilien.

Daher ist nicht davon auszugehen, dass der Ertragswert bzw. der DCF-Wert auf der einen und der NAV auf der anderen Seite zu einem identischen Ergebnis kommen. Eine Plausibilisierung des Ertragswerts bzw. DCF-Werts durch Gegenüberstellung mit dem NAV ist aber zweifellos möglich.

Eine solche Plausibilisierung für den mittels DCF-Verfahren abgeleiteten Unternehmenswert der S IMMO wurde seitens der PwC Advisory Services GmbH vorgenommen.

Für die Ableitung des NAV stehen grundsätzlich drei Wertkonzepte zur Verfügung, die von der European Public Real Estate Association („**EPRA**“) im Rahmen der „Best Practices Recommendations“ entwickelt wurden. Es handelt sich um den EPRA Net Reinstatement Value („**NRV**“), den EPRA Net Tangible Assets („**NTA**“) und den EPRA Net Disposal Value („**NDV**“).

Bei der Ermittlung des NRV steht die Darstellung des Nettovermögenswerts unter der Annahme eines langfristigen Anlagehorizonts im Fokus. Dieser Wert ist demnach von besonderer Bedeutung für bestandshaltende Immobiliengesellschaften mit einem langfristig angelegten Geschäftsmodell. Vom Eigenkapital abgesetzte latente Steuern werden wieder hinzugerechnet, da diese unter der Fiktion der ewigen Fortführung zu keinem Zeitpunkt in der Zukunft realisiert werden. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird grundsätzlich als werthaltig erachtet. Die Grunderwerbsteuer wird auf das Eigenkapital wieder hinzuaddiert. Der NRV stellt in diesem Sinne einen Wiederbeschaffungswert des Unternehmens dar und ist konzeptionell als Obergrenze der NAV-Bewertung angelegt.

Demgegenüber wird bei der Ableitung des NDV unterstellt, dass die Vermögenswerte des Unternehmens veräußert werden und, dass Schulden nicht bis zum Laufzeitende gehalten, sondern zum Marktwert abgelöst werden. Der NDV unterstellt die geordnete Abwicklung der Immobilien (im Unterschied zum Liquidationswert im Sinne des KFS/BW 1, der eine sofortige Veräußerung der Vermögenswerte unterstellt). Latente Steuern werden als mit der Veräußerung einhergehende Steuern wertmindernd berücksichtigt. Der Goodwill wird mangels Fortführung des Unternehmens als nicht werthaltig betrachtet. Die Grunderwerbsteuer wird nicht hinzugerechnet. Insofern stellt der NDV konzeptionell die Untergrenze der Bewertung dar.

Zwischen diesen Wertkonzepten nimmt der NTA die Mittelstellung ein. Anders als beim NRV wird nicht davon ausgegangen, dass die Immobilien langfristig gesehen niemals veräußert werden. Anders als beim NDV wird nicht davon ausgegangen, dass der gesamte Immobilienbestand im Rahmen einer geordneten Abwicklung veräußert wird. Vielmehr wird beim NTA unterstellt, dass eine Immobiliengesellschaft im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit regelmäßig Immobilien erwirbt und wieder veräußert. Der NTA eignet sich daher für die Beurteilung der Vermögenslage der S IMMO. Latente Steuern werden zumindest teilweise wertmindernd berücksichtigt, da für einen Teil der Immobilien von der Veräußerung auszugehen ist. Der Goodwill wird nicht als werthaltig angesehen. Die Grunderwerbsteuer wird nicht hinzugerechnet, soweit sie auf Immobilien entfällt, für die von einer Veräußerung auszugehen ist.

Vor diesem Hintergrund wurde von PwC Advisory Services GmbH der EPRA NTA – als der am besten geeignete Vergleichsmaßstab – für die Plausibilisierung des nach dem DCF-Verfahren ermittelten Unternehmenswertes erachtet.

Als Grundlage für die Ableitung der Multiplikatoren wurde auf die jeweiligen EPRA NTA-Werte der Vergleichsunternehmen auf Basis der publizierten Konzern- bzw. Konzernzwischenabschlüsse zu

den Stichtagen 31.12.2023, 31.03.2024 sowie 30.06.2024 zurückgegriffen¹. Als Unternehmenswert der Vergleichsunternehmen aus Sicht der Eigenkapitalgeber wurde jeweils der über drei Monate volumengewichtete Durchschnittsaktienkurs zum 20.8.2024 zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden Multiplikatoren wurden anschließend verdichtet und daraus eine Vergleichsbandbreite abgeleitet. Die Bandbreite stellt den Durchschnitt aus dem zum jeweiligen Stichtag ermittelten 1. Quartil und 3. Quartil dar.

Im vorliegenden Fall wurden von PwC Advisory Services GmbH für die Ermittlung der Multiplikatoren die folgenden Unternehmen als Vergleichsunternehmen (Peer Group) ermittelt: IMMOFINANZ AG, CA Immobilien Anlagen AG, Aroundtown SA, NEPI Rockcastle N.V., Citycon Oyj and Carmila S.A..

Die Analyse der PwC Advisory Services GmbH zeigt, dass die Unternehmen der Peer Group deutlich unter ihrem jeweiligen EPRA NTA gehandelt werden. Basierend auf der durchgeführten Analyse wird am Kapitalmarkt ein durchschnittlicher Preis von ca. 80% für EUR 1 des ausgewiesenen EPRA NTA bezahlt. Auf Grundlage der durchgeführten Analyse der PwC Advisory Services GmbH reichen die EPRA NTA-Multiplikatoren von rund 0,5x bis 0,9x des ausgewiesenen EPRA NTA. Der Median liegt bei rund 0,8x des ausgewiesenen EPRA NTA.

Zum 30.06.2024 beträgt der EPRA NTA je S IMMO-Aktie EUR 24,86. Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen EPRA NTA je Aktie der S IMMO zum 30.06.2024 würde die Anwendung der ermittelten Multiplikatoren daher zu einer impliziten Kursspanne von rd. EUR 13,14 je Aktie bis rd. EUR 22,82 je Aktie führen.

5.2.2 Plausibilisierung der abgeleiteten DCF-Wertbandbreite unter Berücksichtigung von Handelsmultiplikatoren (EBITDA Multiplikatoren und immobilienpezifische FFO-Multiplikatoren)

Zum anderen wurde die Plausibilität der abgeleiteten DCF-Wertbandbreite von der PwC Advisory Services GmbH unter Berücksichtigung von EBITDA- und immobilienpezifischen FFO-Multiplikatoren beurteilt. Die Multiplikatoren basieren auf dem Unternehmenswert pro EBITDA und der Marktkapitalisierung pro FFO, da EBITDA und FFO auch in der Immobilienbranche gängige Referenzgrößen sind. Bei der Plausibilitätsbeurteilung wurden die jeweiligen Marktmultiplikatoren auf Basis von öffentlich verfügbaren Analystenschätzungen abgeleitet. In diesem Zusammenhang wurden die Multiplikatoren derjenigen Unternehmen, für die Analystenschätzungen verfügbar waren, zur Ableitung der Vergleichswerte herangezogen.

Die auf Basis von Handelsmultiplikatoren abgeleitete Vergleichswertbandbreite liegt innerhalb einer Bandbreite von rd. EUR 14,99 je Aktie bis rd. EUR 16,65 je Aktie. Die relativ enge Spanne ergibt sich hauptsächlich aus der Tatsache, dass die abgeleiteten Multiplikatoren für die jeweiligen Jahre relativ stabil bleiben, da die Analysten davon ausgehen, dass das EBITDA und der FFO für die jeweiligen Unternehmen der Peer Group mehr oder weniger stabil bleiben.

Es ist zu berücksichtigen, dass die EBITDA- und FFO-Multiplikatoren nur eine begrenzte Aussagekraft haben, da sie (i) auf Analystenschätzungen zu Ergebnisgrößen beruhen und (ii) es sich hierbei um Handelsmultiplikatoren (Trading-Multiples) handelt, die – anders als die EPRA NTA-

¹ Für die Vergleichsunternehmen NEPI Rockcastle N.V. und Carmila S.A. wurden keine EPRA NTA-Kennzahlen zum 31.03.2024 publiziert.

Werte – die Ergebniserwartung einer zukünftigen Periode anstatt den Stichtagswert des gesamten Immobilienvermögens abbilden.

5.3 Berücksichtigung von (historischen) Börsenkursen

Die S IMMO ist ein börsennotiertes Unternehmen. Die Aktien notieren im Segment *prime market* der Wiener Börse und sind zum Amtlichen Handel zugelassen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den errechneten durchschnittlichen, nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten, Börsenkurs (Volume Weighted Average Price – „**VWAP**“) der S IMMO-Aktie jeweils für die letzten drei, sechs, zwölf und vierundzwanzig Monate bis einschließlich des Schlusskurses vom 23.05.2024 (letzter Handelstag vor Bekanntgabe der Squeeze-out Absicht am 24.05.2024):

	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate
	(jeweils rückgerechnet ab inklusive 23.05.2024)			
VWAP S IMMO, in EUR	16,70	15,12	13,66	18,99

Der 6-Monats-VWAP der S IMMO-Aktie beträgt EUR 15,12 je S IMMO-Aktie.

Hinsichtlich der Kursentwicklung der S IMMO-Aktie ergab die Analyse der PwC Advisory Services GmbH, dass die S IMMO-Aktie seit dem Ende des Pflichtangebots der CPIPG im November 2022 ein geringes tägliches Handelsvolumen aufweist sowie, dass der Bid-Ask Spread deutlich gestiegen ist. Daher ist die Aussagekraft des Aktienkurses der S IMMO seither begrenzt.

5.4 Keine Anwendung des § 7 GesAusG

Die Bestimmungen des § 7 GesAusG sind auf den gegenständlichen Fall nicht anwendbar, da dies eine Beschlussfassung durch die Hauptversammlung der S IMMO über den Gesellschafterausschluss innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist eines Übernahmeangebots erfordert hätte. Die gesetzliche Annahmefrist des zeitlich jüngsten Übernahmeangebots der CPIPG an die Aktionäre der S IMMO vor dem gegenständlichen Gesellschafterausschluss endete am 12.08.2022 (die gesetzliche Nachfrist endete am 18.11.2022). Die in § 7 Abs 1 GesAusG genannte Frist von drei Monaten ab Ablauf der Angebotsfrist bis zur Beschlussfassung durch die Hauptversammlung der Gesellschaft über den geplanten Ausschluss der Minderheitsaktionäre ist damit deutlich überschritten.

5.5 Keine besonderen Schwierigkeiten bei der Bewertung

Gemäß § 3 Abs 1 GesAusG wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Bewertungsprozesses bei der Unternehmensbewertung der S IMMO keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass eine Unternehmensbewertung ganz wesentlich von Annahmen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Bewertungsobjekts abhängt. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung ist darauf hinzuweisen, dass 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. Naturgemäß können diese Differenzen in Zeiten instabiler wirtschaftlicher Verhältnisse größer sein als in Zeiten stabiler wirtschaftlicher Verhältnisse.

5.6 Zusammenfassung der Unternehmensbewertung

Die Unternehmensbewertung basiert auf dem aktualisierten Budget (Forecast) für das Geschäftsjahr 2024 und der aktualisierten Mittelfristplanung für die Geschäftsjahre 2025 bis 2028, die vom Aufsichtsrat der S IMMO am 02.07.2024 genehmigt wurden.

Der mittels des DCF-Verfahrens ermittelte Wert des Eigenkapitals (Punktschätzung) für 100% der Anteile an der S IMMO beträgt zum 14.10.2024 rd. EUR 1.550 Millionen. Unter Berücksichtigung der Anzahl der ausstehenden Aktien (70.292.207 ausstehende Aktien nach Abzug der 3.316.689 Stück eigenen Aktien), beträgt der Wert des Eigenkapitals (Punktschätzung) je S IMMO-Aktie EUR 22,05.

Die Sensitivität des ermittelten Werts des Eigenkapitals (Punktschätzung) wurde von der PwC Advisory Services GmbH im Hinblick auf die wesentlichen Werttreiber (Kapitalkosten, Betafaktor sowie die Höhe der EBITDA-Marge in der ewigen Rente) weiter untersucht. Auf Grundlage der durchgeführten Sensitivitätsanalysen liegt der objektivierte Unternehmenswert der S IMMO zum 14.10.2024 innerhalb einer Bandbreite von rd. EUR 20,67 je Aktie und rd. EUR 23,44 je Aktie.

PwC Advisory Services GmbH hat die mittels DCF-Verfahren ermittelte Wertbandbreite unter anderem anhand immobilienpezifischer EPRA NTA-Multiplikatoren plausibilisiert. Die abgeleitete Vergleichswertbandbreite unterstützt die DCF-Wertbandbreite.

- 5.7 Die Barabfindung wurde auf Grundlage des nach dem DCF-Verfahren mit dem WACC-Verfahren ermittelten Unternehmenswerts (Punktschätzung) mit EUR 22,05 festgelegt. Die Barabfindung von EUR 22,05 liegt innerhalb der auf Grundlage des DCF-Verfahrens ermittelten Bandbreite und innerhalb der auf Basis der EPRA NTA-Multiplikatoren abgeleiteten Vergleichswertbandbreite.

Daher ist dieser Abfindungsbetrag angemessen iSd § 2 Abs 1 GesAusG.

6. Rechtsfolgen des Gesellschafterausschlusses

- 6.1 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 CIPIG 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 CIPIG bzw. Tochtergesellschaften von IMMOFINANZ (siehe voranstehend Punkt 3.7 zu einem möglichen Erwerb der von CIPIG gehaltenen S IMMO-Aktien durch IMMOFINANZ). Gleiches gilt für die von der S IMMO gehaltenen eigenen Aktien.
- 6.2 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 CIPIG (verbundenes

Unternehmen) (siehe voranstehend Punkt 3.7 zu einem möglichen Erwerb der von CIPIG 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; siehe hierzu Punkt 9.2) verbiefen („**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) (siehe zur Abwicklung und Auszahlung der Barabfindung nachstehend Punkte 8 und 9).

- 6.3 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 Börsenzulassung von S IMMO an der Wiener Börse widerrufen werden wird.

7. Bestellung eines Treuhänders – Hinterlegung

- 7.1 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.
- 7.2 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 (siehe hierzu Punkt 9.1) an die Minderheitsgesellschafter bezahlt hat (§ 2 Abs 2 GesAusG).

8. Hinweis auf Anspruch auf angemessene Barabfindung

- 8.1 Jedem Minderheitsgesellschafter steht gemäß § 3 Abs 1 GesAusG ein Anspruch auf angemessene Barabfindung seiner Anteile zu. Diese Barabfindung und ihre Angemessenheit bzw. Gesetzmäßigkeit wurde in den Punkten 4 und 5 dieses Berichts erläutert und begründet.
- 8.2 Die Richtigkeit des vorliegenden Berichts und die Angemessenheit der Barabfindung werden von einem gerichtlich bestellten, sachverständigen Prüfer geprüft (§ 3 Abs 2 GesAusG). Über Antrag des Aufsichtsrats der S IMMO und des Vorstands der IMMOFINANZ hat das zuständige Handelsgericht Wien mit Beschluss vom 09.07.2024 die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und

Steuerberatungsgesellschaft (FN 96046 w), 1100 Wien, Am Belvedere 4, zur sachverständigen Prüferin gemäß § 3 Abs 2 GesAusG bestellt. Dieser Beschluss ist dem Bericht als Anlage ./2 beigefügt.

8.3 In der Folge wird auch der Aufsichtsrat der S IMMO den Ausschluss auf Grundlage des vorliegenden Berichts und des Berichts der sachverständigen Prüferin prüfen und darüber einen schriftlichen Bericht erstatten (§ 3 Abs 3 GesAusG).

8.4 Folgende Unterlagen werden gemäß § 3 Abs 5 GesAusG iVm § 108 Abs 3 bis 5 AktG während mindestens eines Monats vor dem Tag der beschlussfassenden Hauptversammlung am Sitz der S IMMO während der üblichen Geschäftszeiten zur Einsicht der Aktionäre bereitgestellt und unter der im Firmenbuch eingetragenen Internetseite der S IMMO www.simmoag.at zugänglich und abrufbar sein:

- der Entwurf des Beschlussantrags über den Ausschluss der Minderheitsgesellschafter;
- der vorliegende gemeinsame Bericht des Vorstands der S IMMO und des Hauptgesellschafters;
- der Bericht der BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft als gerichtlich bestellter sachverständiger Prüferin gemäß § 3 Abs 2 GesAusG;
- der Bericht des Aufsichtsrats der S IMMO gemäß § 3 Abs 3 GesAusG;
- das Bewertungsgutachten der PwC Advisory Services GmbH vom 28.08.2024, auf dem die Beurteilung der Angemessenheit der gewährten Barabfindung beruht (§ 3 Abs 5 Z 3 GesAusG);
- die Jahresabschlüsse und Lageberichte der S IMMO für die letzten drei Geschäftsjahre, somit für die Geschäftsjahre 2021, 2022, 2023;
- die Konzernjahresabschlüsse und Konzernlageberichte sowie (konsolidierte) Corporate Governance Berichte der S IMMO für die Geschäftsjahre 2021, 2022 und 2023; sowie
- der Konzernzwischenbericht der S IMMO zum 30.06.2024.

Die Unterlagen werden in der beschlussfassenden Hauptversammlung aufgelegt (§ 3 Abs 7 GesAusG).

8.5 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 dieses 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).

9. Auszahlung der Barabfindung

- 9.1 Die Barabfindung ist 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) zur Auszahlung fällig.
- 9.2 Die Barabfindung ist ab dem auf die Beschlussfassung durch die Hauptversammlung der S IMMO folgenden Tag bis zur Fälligkeit mit jährlich zwei Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz verzinst (§ 2 Abs 2 GesAusG). Die Kosten der Durchführung des Ausschlusses, insbesondere der Auszahlung der Barabfindung, trägt die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter (§ 2 Abs 2 GesAusG).
- 9.3 Die Auszahlung der Barabfindung erfolgt gemäß § 5 Abs 4 GesAusG Zug um Zug gegen Übertragung der Anspruchszertifikate der Minderheitsaktionäre an die IMMOFINANZ.

Im Fall depotverwahrter S IMMO-Aktien der Minderheitsaktionäre erfolgt die Gutschrift der Barabfindung automatisch. Nach der Eintragung des Beschlusses über den Gesellschafterausschluss im Firmenbuch werden die Aktienbestände der Minderheitsaktionäre vom depotführenden Kreditinstitut automatisch aus den Wertpapierdepots der ausgeschlossenen Minderheitsaktionäre ausgebucht; im Gegenzug werden auf den Wertpapierdepots der Minderheitsaktionäre die die Anrechte auf die Barabfindung verbriefenden Anspruchszertifikate eingebucht, wobei die Anzahl der eingebuchten Barabfindungsansprüche jeweils der Anzahl der ausgebuchten S IMMO-Aktien entspricht. Die S IMMO-Aktien der Minderheitsaktionäre werden auf die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter übertragen. Je Anspruch auf Barabfindung erhalten die ausgeschlossenen Minderheitsaktionäre eine Gutschrift von EUR 22,05 zuzüglich Zinsen gegen Ausbuchung der Anspruchszertifikate aus den Wertpapierdepots. Über den genauen Zeitpunkt und die Details der Auszahlung der Barabfindung samt Zinsen werden die Inhaber depotverwahrter S IMMO-Aktien vom depotführenden Kreditinstitut schriftlich informiert werden.

- 9.4 Der Anspruch auf Barabfindung verjährt innerhalb von drei Jahren (§ 2 Abs 2 GesAusG).

10. Hinweis auf Überprüfung der Barabfindung

Gemäß § 3 Abs 1 GesAusG wird darauf hingewiesen, dass ausgeschlossene Minderheitsaktionäre der S IMMO gemäß § 6 GesAusG einen Antrag auf Überprüfung des Barabfindungsangebots beim Handelsgericht Wien 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. Im Übrigen kann eine Anfechtung des Beschlusses über den Gesellschafterausschluss nicht darauf gestützt werden, dass die Barabfindung der Höhe nach nicht angemessen festgelegt ist oder dass die Erläuterungen der Barabfindung in diesem Bericht, im Bericht der sachverständigen Prüferin gemäß § 3 Abs 2 GesAusG oder im Bericht des Aufsichtsrats der S IMMO gemäß § 3 Abs 3 GesAusG nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen.

11. Schlussfolgerungen der IMMOFINANZ und des Vorstands der S IMMO

11.1 Der Vorstand der S IMMO und die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter der S IMMO haben 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 1 GesAusG geprüft und in diesem Bericht den Gesellschafterausschluss dargelegt, erläutert und begründet. Insbesondere ist die Angemessenheit der Barabfindung erläutert und begründet worden.

11.2 Die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter der S IMMO trifft im Zusammenhang mit dem geplanten Gesellschafterausschluss die nachstehenden Feststellungen:

- Der geplante Gesellschafterausschluss entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.
- Gemäß § 3 Abs 1 GesAusG wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Bewertungsprozesses bei der Bewertung der S IMMO keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.
- Die von der IMMOFINANZ den Minderheitsaktionären für die Übertragung der S IMMO-Aktien angebotene Barabfindung ist angemessen im Sinne des § 2 Abs 1 GesAusG.
- Aus Anlass des Gesellschafterausschlusses wurde von IMMOFINANZ keinem Mitglied des Vorstands und des Aufsichtsrats der S IMMO oder der IMMOFINANZ ein besonderer Vorteil gewährt. Ebenso wenig wurden von der IMMOFINANZ der sachverständigen Prüferin BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft oder sonstigen Dritten, welche an der Durchführung des Gesellschafterausschlusses beteiligt sind, besondere Vorteile gewährt.
- Aufgrund ihrer Mitgliedschaft im Vorstand des Hauptgesellschafters IMMOFINANZ und im Vorstand der S IMMO hat sich Frau Radka Doehring bei der Beschlussfassung im Vorstand der IMMOFINANZ der Stimme enthalten.

11.3 Der Vorstand der S IMMO trifft im Zusammenhang mit dem geplanten Gesellschafterausschluss die nachstehenden Feststellungen:

- Der geplante Gesellschafterausschluss entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.
- Gemäß § 3 Abs 1 GesAusG wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Bewertungsprozesses bei der Bewertung der S IMMO keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.
- Die von der IMMOFINANZ den Minderheitsaktionären für die Übertragung der S IMMO-Aktien angebotene Barabfindung ist angemessen im Sinne des § 2 Abs 1 GesAusG.
- Aus Anlass des Gesellschafterausschlusses wurde keinem Mitglied des Vorstands der S IMMO ein besonderer Vorteil gewährt. Ebenso wenig wurden vom 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.

- Aufgrund ihrer Mitgliedschaft im Vorstand des Hauptgesellschafters IMMOFINANZ und im Vorstand der S IMMO hat sich Frau Radka Doehring bei der Beschlussfassung im Vorstand der S IMMO der Stimme enthalten.

Anlagen:

Anlage ./1: Entwurf des Beschlussantrags über den Ausschluss gemäß § 3 Abs 5 Z 1 GesAusG

Anlage ./2: Beschluss des Handelsgerichts Wien vom 09.07.2024 über die Bestellung der BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zur sachverständigen Prüferin gemäß § 3 Abs 2 GesAusG


Wien, am 09.09.2024

[Unterschriftenseite folgt]

IMMOFINANZ AG



Radka Doehring
(Stimmhaltung bei der Beschlussfassung)



Pavel Měchura

Vorstand der S IMMO AG



Radka Doehring

(Stimmhaltung bei der Beschlussfassung)



Tomáš Salajka

Anlage ./1 Entwurf des Beschlussantrags über den Ausschluss gemäß § 3 Abs 5 Z 1 GesAusG

„Gemäß § 1 GesAusG werden die Aktien sämtlicher Aktionäre der S IMMO AG mit Ausnahme der im Zeitpunkt der Eintragung des Gesellschafterausschlusses im Firmenbuch von (i) IMMOFINANZ AG (FN 114425 y) als Hauptgesellschafter der S IMMO AG, (ii) Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ AG als mit dem Hauptgesellschafter verbundene Unternehmen und (iii) CPI Property Group S.A. mit dem Sitz in Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254 als mit dem Hauptgesellschafter verbundenes Unternehmen gehaltenen Aktien der S IMMO AG gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung auf die IMMOFINANZ AG übertragen.

Von der S IMMO AG gehaltene eigene Aktien gehen nicht auf den Hauptgesellschafter über. Der Hauptgesellschafter zahlt den Aktionären eine Barabfindung in der Höhe von EUR 22,05 je Stückaktie der S IMMO AG. Die Barabfindung ist zwei Monate nach dem Tag fällig, an dem die Eintragung des Gesellschafterausschlusses gemäß § 10 UGB als bekannt gemacht gilt, und ist ab dem der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung folgenden Tag bis zur Fälligkeit mit jährlich zwei Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz zu verzinsen. Die Kosten der Durchführung des Ausschlusses, insbesondere der Auszahlung der Barabfindung, trägt der Hauptgesellschafter.“

Anlage ./2 Beschluss des Handelsgerichts Wien vom 09.07.2024 über die Bestellung der BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zum sachverständigen Prüfer gemäß § 3 Abs 2 GesAusG



HANDELSGERICHT WIEN

FN 58358 x
75 Fr 24236/24 a - 5
(Bitte in allen Eingaben anführen)

Marxergasse 1a
1030 Wien
Tel.: +43 (0)1 51528-0

bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH
Schreyvogelgasse 2
1010 Wien

BESCHLUSS

FIRMENBUCHSACHE:

S IMMO AG
Wienerbergstraße 9/7.Stock
1100 Wien
Sitz in politischer Gemeinde Wien

Wegen:

Prüfer gemäß § 3 Abs 2 GesAusG , eingelangt am 21. Juni 2024

4/PRO-NUBE

Zur **Prüfung** der Richtigkeit des Berichts gemäß § 3 Abs 1 GesAusG über den geplanten Ausschluss der Minderheitsgesellschafter sowie der Angemessenheit der Barabfindung wird **gem. § 3 Abs 2 GesAusG** die

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
(FN 96046w)
1100 Wien, Am Belvedere 4

zur sachverständigen Prüferin bestellt und ihr aufgetragen, binnen **8 Wochen** ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

Allfällige Ausschlussgründe gemäß § 271 Abs 2 bis 5 UGB sind sofort bekanntzugeben.

Sofern nicht eine Direktverrechnung der Gebühren mit den Antragstellern unter Verzicht auf Zahlung aus Amtsgeldern, sondern eine Gebührenverzeichnung gegenüber dem Gericht erfolgen soll, wird dem Prüferin aufgetragen, binnen 14 Tagen die Höhe der voraussichtlich entstehenden Gebühren bekanntzugeben und mit der Tätigkeit erst nach Bekanntgabe über den Erlag eines entsprechenden Kostenvorschusses zu beginnen!

Handelsgericht Wien, Gerichtsabteilung 36
Wien, 9. Juli 2024
Dr. Wilhelm Kohout, Richter

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG