

**BERICHT**  
**des sachverständigen Prüfers gemäß**  
**§ 3 Abs. 2 GesAusG der**  
der  
**S IMMO AG**  
Wien  
FN 58358 x

Handelsgericht Wien  
AktENZEICHEN 75 Fr 24236/24 a - 5

Wien, 9.9.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Auftrag und Durchführung</b>	<b>1</b>
1.1. Auftrag	1
1.2. Durchführung	1
<b>2. Darstellung der Sach- und Rechtslage</b>	<b>3</b>
2.1. Anteilsverhältnisse	3
2.2. Zeitpunkt	4
2.3. Gemeinsamer Bericht des Vorstands und des Hauptgesellschafters	4
2.4. Höhe der angebotenen Barabfindung	5
2.5. Treuhänder	5
<b>3. Prüfung der Richtigkeit des Berichts gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG</b>	<b>6</b>
3.1. Voraussetzungen für den Ausschluss der Minderheitsgesellschafter	6
3.2. Angemessenheit der Höhe der Barabfindung	6
3.3. Besondere Schwierigkeiten bei der Bewertung	6
3.4. Hinweise gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG	6
3.5. Zusammenfassende Würdigung der Richtigkeit des Gemeinsamen Berichts	7

<b>4. Prüfung der Angemessenheit der Barabfindung</b>	<b>8</b>
4.1. Bemessung der Barabfindung	8
4.1.1. Grundlage für die Bemessung der Barabfindung	8
4.1.2. Methodische Vorgehensweise bei der Ermittlung der Barabfindung	8
4.2. Würdigung der Angemessenheit der Barabfindung	9
4.2.1. Angewandte Bewertungsmethode	9
4.2.2. Planungsrechnung sowie Ableitung der erwarteten Zahlungsströme	10
4.2.3. Kapitalisierungszinssatz einschließlich Parametern	10
4.2.4. Plausibilisierung mittels Multiplikatoren	12
4.2.5. Berücksichtigung des Börsenkurses	13
4.3. Zusammenfassende Würdigung der Angemessenheit der Bewertungsmethoden	13
<b>5. Zusammenfassende Beurteilung (Prüfungsurteil)</b>	<b>14</b>

## BEILAGENVERZEICHNIS

## Beilage

Gemeinsamer Bericht gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG der IMMOFINANZ AG und des Vorstandes der S IMMO AG über den geplanten Ausschluss von Minderheitsgesellschaftern nach Maßgabe des GesAusG	I
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)	II

## 1. AUFTRAG UND DURCHFÜHRUNG

### 1.1. AUFTRAG

Über gemeinsamen Antrag des Aufsichtsrats der S IMMO AG (in der Folge auch die „Gesellschaft“) und des Hauptgesellschafters IMMOFINANZ AG (in der Folge auch der „Hauptgesellschafter“) wurden wir, die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, mit Beschluss des Handelsgerichts Wien vom 9.7.2024, 75 Fr 24236/24 a – 5 zum sachverständigen Prüfer gemäß § 3 Abs. 2 Gesellschafterausschlussgesetz (GesAusG) im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Ausschluss der Minderheitsgesellschaftler der

#### S IMMO AG, Wien,

bestellt. Der Hauptgesellschafter, vertreten durch den Vorstand, schloss daher mit uns einen Prüfungsvertrag.

Wir sind gegenüber der Gesellschaft und dem Hauptgesellschafter im Sinne der einschlägigen Vorschriften des GesAusG iVm. § 220b Abs. 3 bis 5 AktG sowie den berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig.

Gemäß § 3 Abs. 2 GesAusG ist die Richtigkeit des Berichts des Vorstandes der Gesellschaft und des Hauptgesellschafters gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG und die Angemessenheit der Barabfindung im Rahmen des angedachten Ausschlusses von Minderheitsgesellschaftlern von einem sachverständigen Prüfer zu prüfen.

Die durchgeführte Prüfung und die gegenständliche diesbezügliche Berichterstattung unterscheidet sich in ihrem Umfang und ihren Zielen wesentlich von einer Jahresabschlussprüfung, einer Due Diligence oder anderen ähnlichen Tätigkeiten. Demzufolge stellt dieser Bericht kein Testat und auch keine andere Form der Zusicherung hinsichtlich der Konzern- oder Jahresabschlüsse sowie der Unternehmensplanung der Gesellschaft dar.

Unser Bericht basiert auf dem Informationsstand bis einschließlich 9.9.2024. Sollten sich zwischen diesem Stichtag und dem voraussichtlichen Tag der beschlussfassenden Hauptversammlung am 14.10.2024 wesentliche Bewertungsparameter ändern oder sich sonstige bewertungsrelevante Sachverhalte ergeben, so müssen diese bei der Bemessung der Barabfindung gegebenenfalls gesondert berücksichtigt werden.

Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Prüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB sinngemäß zur Anwendung.

### 1.2. DURCHFÜHRUNG

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der österreichischen berufsethischen Grundsätze zu sonstigen Prüfungen (KFS/PG 13) durchgeführt. Danach haben wir unsere Berufspflichten einschließlich Vorschriften zur Unabhängigkeit einzuhalten und den Auftrag unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere Beurteilung mit einer hinreichenden Sicherheit abgeben können.

Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt in unserem pflichtgemäßen Ermessen und umfasste gemäß § 3 Abs. 2 GesAusG iVm. § 220b Abs. 3 bis 5 Aktiengesetz (AktG) insbesondere folgende Tätigkeiten:

- ▶ die Prüfung der Richtigkeit des gemeinsamen Berichtes des Vorstandes der Gesellschaft und des Hauptgesellschafters und
- ▶ die Prüfung der Angemessenheit der Barabfindung.

Wir führten die Prüfung im Zeitraum von Juli bis September 2024 im Wesentlichen in unseren Räumlichkeiten in Wien durch.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Kurt Schweighart, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Die benötigten Auskünfte und Nachweise wurden uns von den gesetzlichen Vertretern der S IMMO AG sowie der IMMOFINANZ AG und den uns genannten Auskunftspersonen, insbesondere der PwC Advisory Services GmbH (in der Folge „PwC“) in deren Funktion als vom Hauptgesellschafter beauftragten Gutachter zur Wertfindung, gegeben.

Der Vorstand der Gesellschaft und der Vorstand des Hauptgesellschafters haben uns gegenüber am 9.9.2024 eine Vollständigkeitserklärung mit dem Inhalt abgegeben, dass alle vorgelegten Unterlagen sowie die gegebenen Informationen für die Erstellung des Berichts über die Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 GesAusG für den geplanten Ausschluss von Minderheitsaktionären der Gesellschaft vollständig und nach bestem Wissen und Gewissen richtig erteilt wurden.

Für die Durchführung unserer sachverständigen Prüfung standen uns insbesondere die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

- ▶ Gemeinsamer Bericht des Vorstands der Gesellschaft und des Hauptgesellschafters gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG vom 9.9.2024 (in der Folge auch der „gemeinsame Bericht“, Beilage I)
- ▶ Unternehmensbewertung der Gesellschaft zum Bewertungsstichtag durch PwC vom 28.8.2024
- ▶ Ad-hoc-Meldungen der Gesellschaft sowie der IMMOFINANZ AG vom 24.5.2024 zum beabsichtigten Erwerb der von Minderheitsaktionären gehaltenen Aktien der S IMMO AG durch Gesellschafterausschluss
- ▶ Ad-hoc-Meldung der IMMOFINANZ AG vom 3.9.2024 zur Festsetzung der Barabfindung für Minderheitsaktionäre der S IMMO AG
- ▶ Ad-hoc-Meldung der IMMOFINANZ AG vom 4.9.2024 zum Beginn von Verhandlungen zum Kauf von S IMMO AG-Aktien von CPI Property Group S.A.
- ▶ Ad-hoc-Meldungen der S IMMO AG vom 11.3.2024 sowie vom 18.3.2024 zum Strategie-Update in Bezug auf die Region Zentral- und Osteuropa (CEE) sowie zum Update zum Verkaufsprogramm in Deutschland
- ▶ Jahresfinanzberichte der Gesellschaft gemäß § 124 BörseG für die Geschäftsjahre 2021 bis 2023
- ▶ Halbjahresfinanzbericht der Gesellschaft gemäß § 125 BörseG für den Zeitraum 1.1.2024 bis 30.6.2024
- ▶ Unternehmensplanung sowie diesbezügliche Detailunterlagen der Gesellschaft für den Zeitraum 2024 bis 2028
- ▶ Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom 30.11.2023 betreffend die Genehmigung des Budgets für das Geschäftsjahr 2024 und die Kenntnisnahme der Mittelfristplanung für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 der S IMMO AG sowie vom 2.7.2024 betreffend die Genehmigung des Forecasts für das Geschäftsjahr 2024 und der Mehrjahresplanung für die Geschäftsjahre 2025 bis 2028 der S IMMO AG
- ▶ Aktuelle Fassung der Satzung der Gesellschaft vom 29.1.2024
- ▶ Nachweise zum Aktienbestand der Gesellschaft sowie zum Bestand eigener Aktien der Gesellschaft

Ergänzende mündliche Auskünfte wurden uns von der Gesellschaft und dem Hauptgesellschafter bereitwillig erteilt. Die Auftragsdurchführung erfolgte ausschließlich auf der Grundlage der uns zur Verfügung gestellten schriftlichen Unterlagen sowie erteilten Auskünfte.

Für die Durchführung des Auftrags gelten die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)“, die diesem Bericht als Beilage II beigeschlossen sind.

## 2. DARSTELLUNG DER SACH- UND RECHTSLAGE

### 2.1. ANTEILSVERHÄLTNISSE

Mit Veröffentlichung der Mitteilung gemäß Art. 17 der Marktmissbrauchsverordnung (EU) Nr. 596/2014 („Ad-hoc-Meldung“) hat die IMMOFINANZ AG bekannt gegeben, mit der Vorbereitung eines Gesellschafterausschlusses (Squeeze-out) nach dem GesAusG bei der S IMMO AG zu beginnen. Die von Minderheitsaktionären gehaltenen Aktien sollen demnach auf IMMOFINANZ AG gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung übertragen werden. Die beschlussfassende Hauptversammlung der S IMMO AG wird demzufolge für Herbst 2024 in Aussicht genommen.

S IMMO AG ist eine im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 58358 x eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien. Die auf Inhaber lautenden Aktien der S IMMO AG sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse AG unter ISIN AT0000652250 zugelassen und notieren im Marktsegment prime market. S IMMO AG ist eine Kapitalgesellschaft im Sinne des GesAusG.

Das Grundkapital der S IMMO AG 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.

Die Aktionärsstruktur der S IMMO zum 5.9.2024 stellt sich wie folgt dar:

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

Am 24.7.2024 hat IMMOFINANZ AG 442.631 Stück S IMMO AG-Aktien in einer Over-The-Counter (OTC)-Transaktion außerhalb eines Handelsplatzes zu einem Kaufpreis iHv. EUR 22,10 je Aktie erworben.

Gemäß § 1 Abs. 2 GesAusG ist Hauptgesellschafter, wem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über einen allfälligen Gesellschafterausschluss Anteile in Höhe von mindestens neun Zehnteln (90%) des Nennkapitals gehören. 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).

CPI Property Group S.A. (in der Folge „CPIPG“) ist eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg errichtete Aktiengesellschaft (société anonyme) mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254. IMMOFINANZ AG und CPIPG sind verbundene Unternehmen (§ 1 Abs. 3 GesAusG iVm § 228 Abs. 3 UGB, nunmehr § 189a Z 8 UGB). Die Verbindung zwischen den verbundenen Unternehmen muss im letzten Jahr vor der Beschlussfassung durchgehend bestanden haben. Nach Ablauf der gesetzlichen Nachfrist des Übernahmeangebots der CPIPG für Aktien der IMMOFINANZ AG am 30.5.2022 hielt CPIPG (direkt und indirekt) rd. 76,9% an IMMOFINANZ AG (börserechtliche Beteiligungsmeldung vom 31.5.2022). Derzeit hält CPIPG rd. 75% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG, womit die Jahresfrist erfüllt ist.

IMMOFINANZ AG hält gemeinsam mit CPIPG derzeit 65.488.174 Stück S IMMO AG-Aktien, entsprechend rund 88,97% am Grundkapital der Gesellschaft und rund 93,17% unter Berücksichtigung der eigenen Aktien der Gesellschaft, welche gemäß § 1 Abs. 2 GesAusG von der Gesamtzahl der Aktien abzuziehen sind. Nach Abzug der eigenen Anteile der Gesellschaft bestehen 70.292.207 ausstehende Aktien der S IMMO AG. Der Schwellenwert gemäß § 1 Abs. 2 GesAusG ist somit erfüllt.

Am 4.9.2024 hat IMMOFINANZ AG in Form einer Ad-hoc-Meldung bekanntgegeben, dass IMMOFINANZ AG und CPIPG vereinbart haben, Verhandlungen zum Erwerb der von CPIPG gehaltenen 28.241.094 Stück S IMMO AG-Aktien (rd. 38,37%) zu starten. Im Erwerbsfall würden diese S IMMO AG-Aktien IMMOFINANZ AG weiterhin gemäß § 1 Abs 2 und 3 GesAusG zugerechnet werden. Folglich würden IMMOFINANZ AG als Hauptgesellschafter gemäß § 1 Abs 2 und 3 GesAusG auch in diesem Fall unverändert insgesamt 65.488.174 Stück S IMMO AG-Aktien gehören und würde die Mindestbeteiligung des Hauptgesellschafters von 90% zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Gesellschafterausschluss weiterhin erfüllt sein (§ 1 Abs 2 GesAusG). Auch der vom geplanten Gesellschafterausschluss umfasste Bestand an S IMMO AG-Aktien ändert sich durch diese mögliche Transaktion nicht, da die von CPIPG gehaltenen S IMMO AG-Aktien bereits derzeit, wie dargestellt, nicht in den Gesellschafterausschluss einzu beziehen sind.

Die Satzung der S IMMO AG 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.

## 2.2. ZEITPUNKT

Der Hauptgesellschafter IMMOFINANZ AG hat gemäß den Ausführungen des gemeinsamen Berichts mit Schreiben vom 5.6.2024 an die Gesellschaft das Verlangen auf Durchführung eines Gesellschafterausschlusses gemäß § 1 Abs. 1 GesAusG und nachfolgende Übertragung der übrigen S IMMO AG-Aktien auf die IMMOFINANZ als Hauptgesellschafter gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gestellt.

In Vorbereitung einer Beschlussfassung über den Gesellschafterausschluss haben der Vorstand der S IMMO AG und der Hauptgesellschafter einen gemeinsamen Bericht gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG über den geplanten Ausschluss aufgestellt (siehe Abschnitt 2.3 sowie Beilage I).

Eine außerordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG, in der der geplante Gesellschafterausschluss beschlossen werden soll, ist für den 14.10.2024 geplant.

## 2.3. GEMEINSAMER BERICHT DES VORSTANDS UND DES HAUPTGESELLSCHAFTERS

Der Vorstand der S IMMO AG und der Hauptgesellschafter IMMOFINANZ AG haben am 9.9.2024 einen gemeinsamen Bericht gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG in schriftlicher Form erstellt und darin die Voraussetzungen des geplanten Gesellschafterausschlusses und die Angemessenheit der Barabfindung erläutert und begründet.

Insbesondere werden in diesem Bericht die folgenden Angaben gemacht:

- ▶ Darstellung der involvierten Parteien, der Aktionärsstruktur der Gesellschaft und der rechtlichen Voraussetzungen für den Gesellschafterausschluss
- ▶ Ermittlung der angemessenen Barabfindung einschließlich der zu diesem Zweck im Auftrag des Hauptgesellschafters durch PwC durchgeführten Unternehmensbewertung der Gesellschaft sowie Begründung der Angemessenheit der Barabfindung
- ▶ Rechtsfolgen des Gesellschafterausschlusses für Aktionäre der Gesellschaft
- ▶ Hinweise auf den Anspruch von Aktionären der Gesellschaft auf angemessene Barabfindung sowie auf die mögliche Überprüfung der Barabfindung
- ▶ Angaben zur Bestellung eines Treuhänders

Hinsichtlich weiterer Details verweisen wir auf den als Beilage I beigeschlossenen gemeinsamen Bericht.

#### 2.4. HÖHE DER ANGEBOTENEN BARABFINDUNG

Die von der IMMOFINANZ AG angebotene Barabfindung beträgt EUR 22,05 je Aktie der S IMMO AG.

Als Basis für die Ermittlung der Barabfindung hat IMMOFINANZ AG als Hauptgesellschafterin eine Unternehmensbewertung der S IMMO AG durch die PwC erstellen lassen. Der Wert des Eigenkapitals (Punktwert) von 100% der S IMMO AG-Aktien zum 14.10.2024 auf Basis eines DCF-Verfahrens beträgt 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, siehe Abschnitt 2.1) beträgt der Wert des Eigenkapitals (Punktwert) je S IMMO AG-Aktie EUR 22,05. Die Sensitivität des ermittelten Werts des Eigenkapitals wurde von PwC im Hinblick auf die wesentlichen Werttreiber (Kapitalkosten, Beta-Faktor sowie die Höhe der EBITDA-Marge in der ewigen Rente) untersucht. Auf Grundlage der durchgeführten Sensitivitätsanalysen liegt der objektivierte Unternehmenswert der S IMMO AG zum 14.10.2024 innerhalb einer Bandbreite von EUR 20,67 bis EUR 23,44 je Aktie.

Der angebotene Betrag für die Barabfindung der Minderheitsaktionäre von EUR 22,05 pro Aktie summiert sich bei 4.804.033 abzufindenden Aktien auf einen Gesamtbetrag von rd. MEUR 105,9 und entspricht dem Punktwert des anteiligen Unternehmenswerts, wie er durch PwC auf Basis einer Unternehmensbewertung ermittelt wurde.

#### 2.5. TREUHÄNDER

Gemäß den Ausführungen des gemeinsamen Berichts wurde die Erste Group Bank AG als unabhängiger Treuhänder gemäß § 2 GesAusG beauftragt und der Abfindungsbetrag in Form eines Bargeldbetrags auf einem auf Erste Group Bank AG lautenden Treuhandkonto hinterlegt.

### 3. PRÜFUNG DER RICHTIGKEIT DES BERICHTS GEMÄß § 3 ABS. 1 GESAUSG

#### 3.1. VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN AUSSCHLUSS DER MINDERHEITSGESELLSCHAFTER

Der gemeinsame Bericht von Vorstand und Hauptgesellschafter hat zumindest die Voraussetzungen des Gesellschafterausschlusses darzulegen. Das Vorliegen der Voraussetzungen wird im gemeinsamen Bericht von Vorstand und Hauptgesellschafter der S IMMO AG sowohl mit der Erfüllung der Kapitalanteilsschwelle von 90% (siehe Abschnitt 2.1) als auch mit dem geäußerten Verlangen auf Übertragung der Anteile der Minderheitsgesellschafter vom 5.6.2024 (siehe Abschnitt 2.2) begründet.

Geeignete Nachweise über die erforderliche Beteiligungshöhe des Hauptgesellschafters sowie der CPIPG an S IMMO AG wurden uns vorgelegt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Ausschluss der Minderheitsgesellschafter der S IMMO AG gemäß GesAusG sind somit erfüllt.

#### 3.2. ANGEMESSENHEIT DER HÖHE DER BARABFINDUNG

Die Angemessenheit der Barabfindung ist im gemeinsamen Bericht zu erläutern und begründen. Das GesAusG enthält keine gesetzlich festgelegten Kriterien oder Methoden, nach denen eine angemessene Barabfindung zu berechnen oder zu beurteilen ist. Die Preisfindungsregeln des § 7 GesAusG sind im vorliegenden Fall insofern nicht anwendbar, als die Annahmefrist des zeitlich jüngsten Übernahmeangebots in Bezug auf die Gesellschaft durch die CPIPG vor dem gegenständlichen Squeeze-out am 12.8.2022 bzw. die Nachfrist am 18.11.2022 endete. Das Ende der Annahmefrist des Übernahmeangebots liegt somit jedenfalls länger als drei Monate vor dem geplanten Abschluss von Minderheitsaktionären.

Zur Unterstützung bei der Festlegung der angemessenen Barabfindung, welche durch den Hauptgesellschafter zu gewähren und im gemeinsamen Bericht des Vorstands der Gesellschaft und des Hauptgesellschafters zu erläutern ist, wurde PwC mit der Ermittlung eines objektivierten Unternehmenswerts der S IMMO AG beauftragt.

Im gemeinsamen Bericht werden in den Abschnitten 4 und 5 die angewandten Bewertungsmethoden und die Gründe für deren Anwendung dargelegt. Der Bericht verweist ergänzend auf das durch PwC erstellte Gutachten zur objektivierten Unternehmensbewertung der S IMMO AG.

Hinsichtlich detaillierter Ausführungen zur Unternehmensbewertung der Gesellschaft verweisen wir auf unsere Ausführungen in Abschnitt 4.

#### 3.3. BESONDERE SCHWIERIGKEITEN BEI DER BEWERTUNG

Im gemeinsamen Bericht wird entsprechend § 3 Abs. 1 GesAusG von Vorstand und Hauptgesellschafter der S IMMO AG in Abschnitt 5.4 darauf hingewiesen, dass im Zuge des Bewertungsprozesses bei der Bewertung der Gesellschaft keine besonderen Schwierigkeiten wahrgenommen wurden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Unternehmensbewertung wesentlich von Annahmen zur zukünftigen Entwicklung des Bewertungsobjekts abhängt.

#### 3.4. HINWEISE GEMÄß § 3 ABS. 1 GESAUSG

Im gemeinsamen Bericht wird in Abschnitt 8 darauf hingewiesen, dass jedem Minderheitsgesellschafter ein Anspruch auf eine angemessene Barabfindung gemäß § 2 GesAusG zusteht.

In Abschnitt 10 des gemeinsamen Berichts wird ausgeführt, dass die ausgeschlossenen Minderheitsgesellschafter der S IMMO AG auch im Fall der Zustimmung zum Beschluss über den Gesellschafterausschluss einen Antrag auf Überprüfung und allfällige Erhöhung des Barabfindungsangebotes gemäß § 6 GesAusG 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.

Im gemeinsamen Bericht finden sich darüber hinaus in Abschnitt 6 Ausführungen zu den Rechtsfolgen des Gesellschafterausschlusses sowie in Abschnitt 9 Ausführungen zur Fälligkeit, Auszahlung und Verzinsung der Barabfindung.

Diese Hinweise auf die Rechtsfolgen des Gesellschafterausschlusses und auf die Rechte der Minderheitsgesellschafter stehen im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen des GesAusG.

### 3.5. ZUSAMMENFASSENDER WÜRDIGUNG DER RICHTIGKEIT DES GEMEINSAMEN BERICHTS

Wir haben die Ausführungen des gemeinsamen Berichts des Vorstands der S IMMO AG und des Hauptgesellschafters IMMOFINANZ AG nach den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 GesAusG geprüft und stellen fest, dass der Bericht die in § 96 Abs. 2 GmbHG in Verbindung mit § 220 b AktG angeführten Regelungen vollständig enthält und die Angaben des Berichts richtig sind.

## 4. PRÜFUNG DER ANGEMESSENHEIT DER BARABFINDUNG

### 4.1. BEMESSUNG DER BARABFINDUNG

#### 4.1.1. Grundlage für die Bemessung der Barabfindung

Als Basis für die Ermittlung der Barabfindung hat der Hauptgesellschafter IMMOFINANZ AG die PwC mit der Erstellung einer Unternehmensbewertung der S IMMO AG beauftragt.

Der in der Bewertung anzuwendende Bewertungsstichtag ist gemäß § 2 Abs. 1 GesAusG der Tag der Beschlussfassung über den Gesellschafterausschluss durch die Hauptversammlung der Gesellschaft. Im vorliegenden Fall ist dies voraussichtlich der 14.10.2024, der als Bewertungsstichtag herangezogen wurde.

PwC ermittelte den Unternehmenswert nach den Vorgaben des einschlägigen österreichischen Fachgutachtens KFS/BW 1 zur Unternehmensbewertung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer („KFS/BW1“), beschlossen in der Sitzung am 26.3.2014 in der derzeit gültigen Fassung. Als primäres Bewertungsverfahren wurde von PwC das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren bzw. Diskontierungsverfahren) angewendet. Der auf diese Weise ermittelte Unternehmenswert wurde anhand verschiedener Multiplikatoren einschließlich Immobilienwertkennzahlen plausibilisiert. Zusätzlich erfolgte eine Würdigung des Börsenkurses der S IMMO AG im Hinblick auf dessen Eignung zur Plausibilisierung.

Der nach dem DCF-Verfahren ermittelte Wert wurde basierend auf der aktuellen Unternehmensplanung der S IMMO AG abgeleitet. Der jährliche Budgetierungsprozess der S IMMO AG erfolgt nach einem bottom-up-Ansatz in Kombination mit top-down-Vorgaben auf Länderebene. Die Budgetierung erfolgt zeitlich jeweils im Herbst vor Beginn des Planungszeitraums. Infolge einer umfassenden Strategieänderung der Gesellschaft insbesondere in Bezug auf die Regionen CEE und Deutschland wurde das ursprünglich am 30.11.2023 durch den Aufsichtsrat genehmigte Budget für 2024 sowie die Mehrjahresplanung für 2025 bis 2028 im Juni 2024 überarbeitet. Diese aktualisierte Unternehmensplanung wurde am 2.7.2024 durch den Aufsichtsrat der S IMMO AG genehmigt. Sie stellt die zum Bewertungsstichtag im gegenständlichen Gesellschafterausschlussverfahren aktuelle Unternehmensplanung der Gesellschaft dar und wurde für Bewertungszwecke herangezogen. Die Unternehmensplanung berücksichtigt damit die geplanten Maßnahmen und Entwicklungen der S IMMO AG entsprechend deren aktueller Unternehmensstrategie.

#### 4.1.2. Methodische Vorgehensweise bei der Ermittlung der Barabfindung

Die Ermittlung des Unternehmenswerts anhand des DCF-Verfahrens erfolgte methodisch, wie angeführt, nach den Bestimmungen von KFS/BW 1. 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.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren ergibt sich der Unternehmenswert aus dem Barwert finanzieller Überschüsse, die aus der Fortführung des Unternehmens und aus der Veräußerung etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens erzielt werden. Die Untergrenze für den Unternehmenswert bildet der Liquidationswert, sofern der Liquidation nicht rechtliche oder tatsächliche Zwänge entgegenstehen. Die Berechnung des Barwerts erfolgt mit jenem Diskontierungssatz, der der Renditeforderung der Kapitalgeber entspricht. Zu den Diskontierungsverfahren zählen das DCF-Verfahren und das Ertragswertverfahren. Als DCF-Verfahren kommen insbesondere Bruttoverfahren (Weighted-Average-Cost-of-Capital (WACC)- und Adjusted Present Value (APV)-Ansatz) sowie das Nettoverfahren (Equity-Ansatz) zur Anwendung. Für die gegenständliche Bewertung wurde als DCF-Verfahren der in der Praxis am weitesten verbreitete WACC-Ansatz gewählt.

Die Plausibilisierung erfolgte im Einklang mit KFS/BW 1 anhand des Multiplikatorverfahrens. Einer Bewertung nach dem Multiplikatorverfahren liegt die Annahme zugrunde, dass vergleichbare Unternehmen 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 als sogenanntes Peer Group-Unternehmen. Diese Marktpreise werden aus der Marktkapitalisierung vergleichbarer börsennotierter Unternehmen (Börsenmultiplikatoren) gewonnen. Für die Unternehmensbewertung der S IMMO AG wurden sowohl immobilienpezifische Multiplikatoren (EPRA NTA) als auch Handelsmultiplikatoren (EBITDA-Multiplikatoren und immobilienpezifische FFO-Multiplikatoren) verwendet. Für jeden dieser drei Multiplikatoren wurden Wertbandbreiten abgeleitet, anhand derer die ermittelte DCF-Wertbandbreite plausibilisiert wurde.

Ergänzend wurde der Börsenkurs der S IMMO AG sowohl durch PwC in deren Gutachten als auch durch den Vorstand und den Hauptgesellschafter in deren Bericht gewürdigt.

## 4.2. WÜRDIGUNG DER ANGEMESSENHEIT DER BARABFINDUNG

### 4.2.1. Angewandte Bewertungsmethode

Gemäß KFS/BW 1 bestehen mit dem objektivierten Unternehmenswert, dem subjektiven Unternehmenswert und dem Schiedswert drei Bewertungszwecke, welche abhängig vom jeweiligen Bewertungsanlass zur Anwendung kommen. Der subjektive Unternehmenswert wird als Entscheidungswert aus Sicht einer individuellen Partei oder mehreren Parteien definiert, während der Schiedswert unterschiedliche Wertvorstellungen von Parteien in Konfliktsituationen abbilden soll. Demgegenüber wird der objektivierte Unternehmenswert als Fortführungswert auf Basis des bestehenden Unternehmenskonzepts unter Ansatz realistischer Zukunftserwartungen definiert, wobei rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen sind. Mangels gesetzlicher Bewertungsvorgaben des GesAusG (siehe Abschnitt 2.3) sowie mangels Vorliegens eines individuellen Entscheidungserfordernisses bzw. einer Konfliktsituation erscheint die im konkreten Fall vorgenommene objektivierte Unternehmensbewertung der S IMMO AG geeignet für den Bewertungsanlass.

Als primäres Bewertungsverfahren wurde von PwC das WACC-Verfahren verwendet, welches ein DCF-Verfahren darstellt. Beim WACC-Verfahren wird der Marktwert des Gesamtkapitals durch Diskontierung der Free-Cash-Flows mit dem WACC abgeleitet. In der Folge wird der Marktwert des verzinslichen Fremdkapitals abgezogen, um den Marktwert des Eigenkapitals zu ermitteln. DCF-Verfahren stellen nach KFS/BW 1 anerkannte Bewertungsverfahren für die Ermittlung eines objektivierten Unternehmenswerts dar.

Der durch das GesAusG gesetzlich determinierte Bewertungsstichtag ist der voraussichtliche Tag der beschlussfassenden Hauptversammlung am 14.10.2024. Zur Abbildung dieses zum Berichtsstichtag der Bewertung in der Zukunft liegenden Bewertungsstichtags wurde der 30.6.2024 als technischer Bewertungsstichtag für die DCF-Bewertung herangezogen. Die Free-Cash-Flows werden zu diesem technischen Bewertungsstichtag abgezinst und der Marktwert des Eigenkapitals auf den Bewertungsstichtag mit den Eigenkapitalkosten aufgezinst. Diese Vorgehensweise ist technisch bedingt nachvollziehbar sowie rechnerisch und methodisch richtig.

Die Plausibilisierung des durch das Diskontierungsverfahren abgeleiteten Unternehmenswerts erfolgte durch Multiplikatoren. Die folgenden Multiplikatoren wurden ermittelt:

- ▶ EPRA NTA- Multiplikatoren (Net Tangible Assets nach der Definition der European Public Real Estate Association)
- ▶ FFO-Trading-Multiplikatoren (Funds from Operations bzw. Mittel aus dem operativen Geschäft)
- ▶ EBITDA-Trading-Multiplikatoren (Earnings before Taxes, Depreciation and Amortization bzw. Gewinn vor Abschreibungen und Steuern)

Die Plausibilisierung mittels Multiplikatoren ist eine nach KFS/BW 1 anerkannte Plausibilisierungsmethode. Die für Plausibilisierungszwecke herangezogenen Multiplikatoren bilden mit den EPRA NTA- und den FFO-Multiplikatoren in der Immobilienbranche anerkannte Multiplikatoren ab und sind insofern gemeinsam mit dem EBITDA-Multiplikator als geeignet für die Plausibilisierung des Diskontierungsverfahrens zu beurteilen.

Neben der Multiplikatorbewertung sind Bewertungsergebnisse von notierten Unternehmensanteilen wie jenem der S IMMO AG durch eine Analyse des Börsenkurses oder von bekannten, kürzlich realisierten Transaktionspreisen für

die bewertungsgegenständlichen Anteile zu plausibilisieren. PwC analysierte die langfristige Entwicklung des Börsenkurses der S IMMO AG seit dem ersten Halbjahr 2019 und führte den gewichteten Durchschnittskurs (Volume Weighted Average Price (VWAP)) des 6-Monats-Zeitraums vor der Bekanntgabe der Squeeze-out-Bestrebungen durch die IMMOFINANZ AG als für Plausibilisierungszwecke evaluierten Wertmaßstab an. Im gemeinsamen Bericht wurden für vier Vergleichszeiträume Angaben zum VWAP gemacht und dessen Aussagekraft gewürdigt. Sowohl PwC als auch der Vorstand und Hauptgesellschafter der S IMMO AG beurteilen den Aktienkurs der Gesellschaft als nur begrenzt aussagekräftig.

Durch diese Analysen des Aktienkurses der S IMMO AG wird das zusätzliche Plausibilisierungserfordernis gemäß KFS/BW 1 nach unserer Beurteilung erfüllt.

#### 4.2.2. Planungsrechnung sowie Ableitung der erwarteten Zahlungsströme

Sowohl die Wertableitung mittels des DCF-Verfahrens als auch Plausibilisierungsmethoden anhand von Multiplikatoren basieren auf der Planung der künftigen finanziellen Überschüsse des zu bewertenden Unternehmens. Die Planung der finanziellen Überschüsse ist daher gemäß KFS/BW 1 hinsichtlich ihrer Angemessenheit und Widerspruchsfreiheit in formeller und materieller Hinsicht zu überprüfen.

Die Unternehmensbewertung der PwC beruht auf der vom Management der S IMMO AG erstellten Unternehmensplanung der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028. Die Planungsrechnung umfasst eine konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung, eine Bilanz sowie eine Cash-Flow-Rechnung und stellt somit eine integrierte Planungsrechnung im Einklang mit den Erfordernissen von KFS/BW 1 dar. Die Planungsrechnung wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 2.7.2024 durch den Aufsichtsrat der S IMMO AG genehmigt und bildet die zum Bewertungszeitpunkt bestehende Unternehmensstrategie ab. Die rechnerische Richtigkeit der Unternehmensplanung wurde durch PwC plausibilisiert.

Als Ausgangspunkt für die materielle Plausibilisierung wurde von PwC eine Marktanalyse, eine umfassende Vergangenheitsanalyse sowie eine Analyse der historischen Planungstreue vorgenommen. Die geplanten Mieterlöse liegen im Planungszeitraum in einer Bandbreite von MEUR 231 im Forecast für 2024 bis MEUR 260 im Plan-Jahr 2028 und übersteigen die historisch erzielten Mieterlöse iHv. maximal MEUR 203 in 2023. Die Plausibilisierung erfolgte durch PwC anhand einer Überleitung der Mieterlöse von 2023 auf 2024 sowie anhand von externen Immobilienbewertungsgutachten ausgewählter Portfolioimmobilien. Auf Basis der Planungsannahmen wird weiters eine Steigerung der EBITDA (Earnings before Taxes, Depreciation and Amortization)-Marge von 42,2% in 2023 auf 59,0% im letzten Plan-Jahr 2028 erwartet, welche über historisch erzielten Margen liegt und von PwC mittels einer Peer Group-Analyse plausibilisiert wurde. Die Bilanz- und Cash-Flow-Planung erfolgte konsistent zu den ertragsseitigen Annahmen. Für Bewertungszwecke wurde entsprechend den Planungsannahmen des Managements der Gesellschaft eine Rückführung der Anleihen zu deren Fälligkeit innerhalb des Planungszeitraums sowie darüber hinaus eine Rückführung der verbleibenden Anleihen zum Ende des Planungszeitraums (Ende des Geschäftsjahres 2028) angenommen.

Wir haben die Plausibilisierungshandlungen der PwC in Bezug auf die Planungsrechnung nachvollzogen sowie eine ergänzende eigene Plausibilitätsbeurteilung durchgeführt. In formeller und materieller Hinsicht stellt die Planungsrechnung nach unserer Beurteilung eine angemessene Bewertungsgrundlage dar.

In der an den Planungszeitraum anschließenden ewigen Rente wurde im Einklang mit KFS/BW 1 eine Wiederveranlagung thesaurierter Beträge zu den Kapitalkosten unterstellt (Konvergenzannahme). Die Wachstumsrate in der ewigen Rente wurde auf Basis des langfristigen Inflationsziels der Europäischen Zentralbank nachvollziehbar mit 2,0% angesetzt.

Die EBITDA-Marge der ewigen Rente wurde von PwC als einer der wesentlichen Werttreiber identifiziert. Zur Ableitung der DCF-Wertbandbreite wurde daher von PwC unter anderem eine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf die EBITDA-Marge in der ewigen Rente durchgeführt.

#### 4.2.3. Kapitalisierungszinssatz einschließlich Parametern

Der Kapitalisierungszinssatz wurde von PwC im Einklang mit der WACC-Methode als gewichteter Zinssatz aus Eigen- und Fremdkapitalkosten abgeleitet. Der Abruf der Parameter erfolgte zum 20.8.2024 als Hilfsstichtag, der

nahe am Berichtsdatum der Bewertung von PwC vom 28.8.2024 liegt. Diese Vorgehensweise ist technisch bedingt nicht anders möglich und daher vertretbar; eine allfällige wesentliche Veränderung bis zum Tag der Hauptversammlung würde gemäß den Ausführungen des gemeinsamen Berichts im Einklang mit § 3 Abs. 7 GesAusG erläutert werden.

Der Eigenkapitalzinssatz wurde anhand des Capital Asset Pricing Models (CAPM) abgeleitet, das gemäß KFS/BW 1 das bei der Ermittlung objektiverer Unternehmenswerte vorrangig anzuwendende Kapitalkostenkonzept darstellt. Der Diskontierungssatz nach dem CAPM setzt sich aus der risikolosen Verzinsung (Basiszinssatz) und dem marktorientierten Risikozuschlag als Produkt der Marktisikoprämie und dem Beta-Faktor für die Eigenkapitalgeber zusammen.

Der risikolose Zinssatz wurde im Einklang mit den Vorgaben von KFS/BW 1 ausgehend von einer risikolosen, laufzeitäquivalenten Kapitalmarktanlage zum Bewertungsstichtag, konkret von der 30-jährigen Zinsstrukturkurve deutscher Bundesanleihen iHv. 2,43%, abgeleitet. Diese Vorgehensweise steht im Einklang mit den Vorgaben der Empfehlung KFS/BW 1 E7 des Fachsenats für Betriebswirtschaft der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer („KFS/BW 1 E7“).

Die verwendete Markttrendite iHv. 8,25% wurde im Einklang mit KFS/BW 1 E7 zukunftsorientiert als erwartete Markttrendite abgeleitet und liegt innerhalb der in KFS/BW 1 E7 als sachgerecht definierten Bandbreite von 7,5% bis 9,0%. Die angesetzte Markttrendite konnte anhand der mehrperiodigen impliziten Markttrendite auf Basis des STOXX Europe 600 sowie aktueller Kapitalmarktstudien plausibilisiert werden. Die nach Abzug des stichtagsbezogenen risikolosen Zinssatzes verbleibende Marktisikoprämie beträgt 5,82%. Auf den Ansatz länderspezifischer Risikoprämien, die nach KFS/BW 1 und bei modelltheoretischer Anwendung des CAPM auch nicht vorgesehen sind, wurde verzichtet.

Der Beta-Faktor kann nach KFS/BW 1 bei der Bewertung börsennotierter Unternehmen aus dem unternehmensindividuellen Beta-Faktor aus dem Börsenkurs des zu bewertenden Unternehmens berechnet werden. Sofern dieser nicht aussagekräftig ist, sind vergleichbare Unternehmen (Peer Group) oder Branchen heranzuziehen.

Im Fall der S IMMO AG wurde der unternehmenseigene Beta-Faktor nicht herangezogen, da der historische Börsenkurs zwar statistisch relevant ableitbar ist, aber von historischen Übernahmeangeboten an Aktionäre verzerrt wurde und somit nachvollziehbarerweise als nicht aussagekräftig zu erachten ist (siehe auch Abschnitt 4.2.5). Anstelle des unternehmensindividuellen Beta-Faktors wurde ein Peer Group-Beta-Faktor ermittelt, der auf Basis von Kapitalmarktdaten des Finanzdienstleisters S&P Global Market Intelligence (Capital IQ) abgeleitet wurde. Der bestehende geographische Fokus der S IMMO AG auf Österreich sowie CEE sowie der Portfoliofokus auf Office-, Retail- und Residential-Objekte wurde in der Auswahl der Peer Group-Unternehmen berücksichtigt. Die Auswahl der Peer Group einschließlich angewendeter statistischer Kriterien sowie die auf dieser Basis ausgewählte Peer Group ist nach unserer Ansicht und Analyse bestmöglich vergleichbar zu S IMMO AG.

Der Beta-Faktor wurde als Rolling-Beta-Faktor mittels Regression gegenüber dem STOXX Europe 600-Index als Mittelwert der Regressionsintervalle 5 Jahre monatlich und 2 Jahre wöchentlich abgeleitet. Der verwendete Index ist im Hinblick auf die geographische Tätigkeit der Peer Group der S IMMO AG nach unserer Ansicht sachgerecht. Die Verwendung eines Mittelwerts von zwei Regressionsintervallen erscheint geeignet, sowohl die langfristige Marktentwicklung als auch jüngere Trends des Immobilienmarkts infolge von Zinsentwicklungen abzubilden.

Die Planungsrechnung der S IMMO AG reflektiert in Euro umgerechnete Zahlungsströme in Fremdwährungen. Zur Abbildung des diesbezüglichen Wechselkursrisikos erfolgte der Ansatz eines Inflationsdifferentials, das eine berufliche und nachvollziehbare Vorgehensweise darstellt.

Der Credit Spread der Fremdkapitalkosten wurde anhand der volumengewichteten Fremdkapitalfinanzierungen sowie Anleihen der S IMMO AG abgeleitet und von uns nachvollzogen. Die Fremdkapitalkosten wurden durch Aufschlag des Credit Spread auf den risikolosen Zinssatz ermittelt.

Zusätzlich ist nach KFS/BW 1 bzw. der Empfehlung KFS/BW 1 E3 des Fachsenats für Betriebswirtschaft der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer („KFS/BW 1 E3“) die Berücksichtigung eines Beta-Faktors des Fremdkapi-

tals (Debt Beta) erforderlich, wenn die zum Basiszinssatz laufzeitäquivalenten Fremdkapitalkosten des Unternehmens wesentlich vom Basiszinssatz abweichen. KFS/BW 1 E3 vereinfacht dahingehend, dass die Berücksichtigung eines Debt Betas erst ab einem Credit Spread von mehr ab 200 Basispunkten erforderlich ist. Methodisch bildet der Credit Spread bildet neben der Gewinnspanne und Nebenkosten der Fremdkapitalgeber sowohl die Abgeltung des unsystematischen als auch des systematischen Risikos durch die Fremdkapitalgeber ab.

S IMMO AG finanziert sich sowohl über Bankkredite als auch über Anleihen, wobei der volumengewichtete Credit Spread der Bankfinanzierungen unter 200 Basispunkten liegt, während der nach Outstanding Amounts gewichtete Credit Spread der Anleihen über 200 Basispunkten liegt. Für Bewertungszwecke hat PwC einen Anteil des systematischen Risikos iHv. 20% am Credit Spread aller Fremdkapitalgeber angenommen, da einerseits nur für Anleihegläubiger, nicht aber für die durch Pfandrechte besicherten Bankkreditgeber ein Debt Beta anzusetzen ist und da andererseits eine jederzeitige Rückführung der Anleiheverbindlichkeiten durch die vorhandene Liquidität der S IMMO AG möglich wäre. Im Terminal Value erfolgt kein Ansatz eines Debt Beta, da für Bewertungszwecke eine Rückführung der Anleihen zum Ende des letzten Planjahres ohne Neuemission weiterer Anleihen nach diesem Zeitpunkt angenommen wurde.

Der Ansatz eines Debt Betas für die Unternehmensbewertung der S IMMO AG entspricht den Grundsätzen des KFS/BW 1 sowie der Empfehlung KFS/BW 1 E3. Der Anteil des systematischen Risikos des Credit Spreads stellt einen Schätzwert dar und ist als solcher ermessensbehaftet. Der angesetzte Anteil von 20% liegt innerhalb der gemäß Literatur und Studien als angemessen zu erachtenden Bandbreite und wurde auf Basis der dargestellten Fremdkapitalstruktur der S IMMO AG nachvollziehbar festgelegt.

Der zur Ermittlung des Fremdkapitalkostensatzes nach Steuern herangezogene Steuersatz wurde detailliert auf Basis einer Steuerplanung der S IMMO AG abgeleitet. Diese Steuerplanung berücksichtigt sowohl die Verwertung bestehender Verlustvorträge als auch relevante vertragliche Bestimmungen des Steuergruppenvertrags der S IMMO AG mit der IMMOFINANZ AG. Sowohl die angewendeten nominellen Steuersätze als auch die rechnerische Ableitung der Steuerplanung wurde von uns plausibilisiert. Mögliche zukünftige Auswirkungen der EU-Vorgaben zur globalen Mindestbesteuerung von Unternehmen wurden durch die Gesellschaft bzw. die IMMOFINANZ AG auskunftsgemäß noch nicht abschließend analysiert und wurden daher mangels Datenbasis nicht in der Bewertung berücksichtigt.

Die zur Gewichtung von Eigen- und Fremdkapitalkosten herangezogene Kapitalstruktur ist die nach Marktwerten periodenspezifisch abgeleitete Kapitalstruktur der S IMMO AG. Infolge der in der Bewertung unterstellten Rückführung von Fremdkapital, die in Abschnitt 4.2.2 näher ausgeführt ist, reduziert sich der Fremdkapitalanteil jährlich.

Zur Ableitung der DCF-Wertbandbreite wurden Sensitivitätsanalysen in Bezug auf den Beta-Faktor (der Eigenkapitalgeber) sowie den WACC als zwei der wesentlichen Werttreiber durchgeführt. In Kombination mit der Sensitivitätsanalyse zur EBITDA-Marge (siehe Abschnitt 4.2.2) ergibt sich daraus eine DCF-Wertbandbreite iHv. EUR 20,67 bis EUR 23,44, welche von uns nachvollzogen werden konnte.

#### **4.2.4. Plausibilisierung mittels Multiplikatoren**

Gemäß KFS/BW 1 ist die Plausibilität des auf Basis eines Diskontierungsverfahrens ermittelten Bewertungsergebnisses zu beurteilen. Dies kann ua durch Anwendung eines Multiplikatorverfahrens erfolgen, welche den Unternehmenswert als potenziellen Marktpreis durch Multiplikation eines auszuwählenden Multiplikators mit einer geeigneten Bezugsgröße ermitteln.

In Bezug auf den mittels DCF-Verfahrens ermittelten Unternehmenswert der S IMMO AG wurden drei Multiplikatorverfahren zur Plausibilisierung herangezogen, wovon PwC den EPRA NTA- Multiplikator als relevantesten Plausibilitätsindikator erachtet. Die beiden weiteren Multiplikatorverfahren haben gemäß PwC lediglich beschränkten Informationscharakter, da diese Multiples einerseits auf Analystenschätzungen zu Ergebnisgrößen beruhen sowie andererseits Trading-Multiplikatoren darstellen, welche anders als die EPRA NTA-Werte die Ergebniserwartung einer zukünftigen Periode anstatt den Stichtagswert des gesamten Immobilienvermögens abbilden.

Gemäß Empfehlungen (Best Practice Recommendations) der European Public Real Estate Association ist der EPRA NTA eine von drei relevanten Net Asset Value-Kennzahlen für Immobilienunternehmen. Der EPRA NTA-

Multiplikator ist daher als branchenspezifisch anerkannte und somit für die Plausibilitätsbeurteilung der S IMMO AG geeignete Kennzahl zu beurteilen.

Die ermittelte Wertbandbreite auf Basis von EPRA NTA-Multiplikatoren liegt bei EUR 13,14 bis EUR 22,82. Der Punktwert der DCF-Unternehmensbewertung iHv. EUR 22,05 liegt innerhalb der ermittelten EPRA-NTA-Trading-Wertbandbreite.

Die durchgeführte Multiplikatorbewertung unterstützt daher das Ergebnis der DCF-Unternehmensbewertung.

#### 4.2.5. Berücksichtigung des Börsenkurses

Gemäß KFS/BW 1 ist im Rahmen der Bewertung von Unternehmensanteilen börsennotierter Unternehmen zu beurteilen, inwieweit der Börsenkurs als Wertuntergrenze relevant ist. Weiters ist die Plausibilität eines Bewertungsergebnisses auf Basis eines Diskontierungsverfahrens durch eine Analyse von Börsenkursen oder Transaktionspreisen zu beurteilen.

Am 24.5.2024 veröffentlichten die Gesellschaft sowie der Hauptgesellschafter IMMOFINANZ AG jeweils eine Ad-hoc-Meldung zum beabsichtigten Erwerb der von Minderheitsaktionären gehaltenen Aktien der S IMMO AG durch Gesellschafterausschluss. Für Plausibilisierungszwecke erfolgten daher durch PwC sowie durch den Vorstand und Hauptgesellschafter jeweils Analysen des Börsenkurses der Gesellschaft bis einschließlich 23.5.2024. Zum 23.5.2024 lag der Schlusskurs der S IMMO AG-Aktie (ISIN AT0000652250) bei EUR 18,25. Der volumengewichtete Durchschnittskurs (Schlusskurs) des 6-Monatszeitraums endend zum 23.5.2024 lag bei EUR 15,12; jener des 12-Monatszeitraums bei EUR 13,66 und jener des 24-Monatszeitraums bei EUR 18,99.

Der Börsenkurs der S IMMO AG im angeführten Zeitraum wurde maßgeblich beeinflusst durch das Übernahmeverfahren der CPIPG mit einer Annahmepériode von 15.7.2022 bis 12.8.2022, gefolgt von einer Nachfrist bis 18.11.2022. Das Handelsvolumen der Aktie ist historisch und insbesondere seit dem Jahr 2023 rückläufig, während sich die relative Bid-Ask-Spread erhöhte. Wir konnten die diesbezüglichen Analysen nachvollziehen und erachten die Schlussfolgerung, dass der Aktienkurs der Gesellschaft nur begrenzt aussagekräftig und somit nur bedingt bewertungsrelevant ist, als nachvollziehbar.

#### 4.3. ZUSAMMENFASSENDE WÜRDIGUNG DER ANGEMESSENHEIT DER BEWERTUNGSMETHODEN

Wir haben die für den geplanten Ausschluss von Minderheitsaktionären der Gesellschaft angewendeten Bewertungsmethoden geprüft und stellen fest, dass diese angemessen sind und unter Berücksichtigung aller Parameter korrekt angewendet wurden. Insbesondere sind sie im Einklang mit berufsständischen Standards der Unternehmensbewertung wie insbesondere dem Fachgutachten KFS/BW 1.

## 5. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG (PRÜFUNGSURTEIL)

Als sachverständiger Prüfer im Sinne des § 3 Abs. 2 GesAusG beurteilen wir den gemeinsamen Bericht des Vorstands der S IMMO AG und des Hauptgesellschafters aus Anlass des geplanten Ausschlusses der Minderheitsaktionäre der S IMMO AG sowie die Angemessenheit der Barabfindung wie folgt:

- ▶ 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.

Wien, am 9.9.2024

BDO Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Kurt Schweighart  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Raffaella Uhl, MA  
Wirtschaftsprüferin

# **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 zurückgegriffen<sup>1</sup>. 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-

---

<sup>1</sup> 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):

	<b>3 Monate</b>	<b>6 Monate</b>	<b>12 Monate</b>	<b>24 Monate</b>
	(jeweils rückgerechnet ab inklusive 23.05.2024)			
<b>VWAP S IMMO, in EUR</b>	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](http://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](http://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

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und  
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

## Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017)). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt.

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

## I. TEIL

### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissenserklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

### 6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

### 7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufsüblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

#### 9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt. 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

#### 10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

#### 11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

#### 12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmengeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untenantlich, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.