

# Bekanntmachung eines Geschäfts mit einem nahestehenden Rechtsträger gemäß § 95a Abs 5 AktG

Wien, am 11.07.2023



## S IMMO AG erwirbt Twin Towers in Wien von IMMOFINANZ AG

A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH und S IMMO Beteiligungen GmbH, Tochtergesellschaften der S IMMO AG und IMMOEAST Immobilien GmbH, CHB Immobilienholding GmbH und GENA ZEHN Immobilienholding GmbH, Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ AG haben am heutigen Tag die Twin Towers in Wien erworben.

### **Zu diesem Geschäft werden die folgenden Informationen bekannt gemacht:**

Name des nahestehenden Rechtsträgers: IMMOFINANZ AG

Art des Verhältnisses zum nahestehenden Rechtsträger: IMMOFINANZ AG hält 50 % plus 1 Aktie an der S IMMO AG. Die CPI Property Group S.A. („CPIPG“) hält (direkt und indirekt) rund 76,87 % der Aktien an der IMMOFINANZ AG sowie direkt 38,37 % der Aktien an der S IMMO AG. Die S IMMO sowie die IMMOFINANZ AG sind von der CPIPG kontrollierte Unternehmen.

Datum des Geschäfts: 11.07.2023

Kennzahlen des Geschäfts: Hauptnutzfläche ca. 66.000 m<sup>2</sup>, jährliche Mieterlöse ca. EUR 12,6 Mio., Immobilienwert EUR 194 Mio., vorläufiger Kaufpreis nach Übernahme von Bankverbindlichkeiten rund EUR 116,4 Mio.

Weitere Angaben: Der Kaufpreis basiert auf der von einem externen Sachverständigen vorgenommenen Bewertung der ankaufsgegenständlichen Objekte. Eine große Wirtschaftsprüfungskanzlei wurde mit einer externen unabhängigen Beurteilung der Angemessenheit des Kaufpreises beauftragt und hat bestätigt, dass die vom Sachverständigen ermittelten Immobilienwerte innerhalb einer marktüblichen Bandbreite liegen. Der Kaufpreis und die sonstigen Bedingungen des Geschäfts sind auch nach Ansicht des Vorstands der S IMMO AG angemessen. Das Geschäft wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG (jeweils ohne die Stimmen jener Personen, die in Bezug auf das Geschäft als nahestehende Personen anzusehen sind bzw. einem Interessenskonflikt unterliegen) genehmigt. Das Geschäft ist daher nach Ansicht der S IMMO AG angemessen und vernünftig.

Hinweis: Da die CPIPG gemeinsame Muttergesellschaft von S IMMO AG und IMMOFINANZ AG ist, wird bei einer Gruppenbetrachtung mit dieser Transaktion die in § 95a Abs 5 AktG festgelegte Bekanntmachungsschwelle überschritten, da die S IMMO Gruppe am 21.04.2023 drei Büroimmobilien und ein Hotel (das im Rahmen eines Pachtvertrags von einer CPIPG Tochtergesellschaft betrieben wird) von der CPIPG Gruppe erworben, sowie im Laufe des Jahres 2023 mehrere Dienstleistungsverträge mit Tochtergesellschaften der CPIPG (einschließlich der IMMOFINANZ AG) abgeschlossen hat.

Es werden gemäß § 95a Abs 5 AktG daher auch betreffend diese Geschäfte Informationen wie folgt bekannt gemacht:

### **Ankauf von drei Büroimmobilien und einem Hotel in Tschechien von der CPIPG am 21.04.2023**

CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH, eine Tochtergesellschaft der S IMMO AG, und CPI FIM SA und Czech Property Investments a.s., Tochtergesellschaften der CPIPG, haben am 21.04.2023 den Erwerb von drei Bürogebäuden und einem Hotel in der Tschechischen Republik vereinbart und das Closing der Transaktion abgeschlossen.

Wir halten Sie gerne mit unseren Presse- und Investoreninformationen auf dem Laufenden. Sollte dies nicht in Ihrem Sinne sein, schreiben Sie uns bitte ein kurzes Mail an [media@simmoag.at](mailto:media@simmoag.at) und wir nehmen Sie umgehend von unserem Verteiler.

#### **Rückfragen:**

S IMMO AG, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Wienerbergstraße 9/7, Stock, 1100 Wien

Mag. Elisabeth Wagerer, Tel.: +43 1 22795-1120, Mobil: +43 664 838 97 18, E-Mail: [elisabeth.wagerer@simmoag.at](mailto:elisabeth.wagerer@simmoag.at)

Elisabeth Kölbl, M.Sc., Tel.: +43 1 22795-1126, Mobil: +43 664 107 93 37, E-Mail: [elisabeth.koelbl@simmoag.at](mailto:elisabeth.koelbl@simmoag.at)

[presse.simmoag.at](mailto:presse.simmoag.at) / [blog.simmoag.at](http://blog.simmoag.at) / [twitter.com/simmoag](https://twitter.com/simmoag)

# Bekanntmachung eines Geschäfts mit einem nahestehenden Rechtsträger gemäß § 95a Abs 5 AktG

Wien, am 11.07.2023



Name des nahestehenden Rechtsträgers: CPI Property Group S.A.

Art des Verhältnisses zum nahestehenden Rechtsträger: CPIPG hielt am 21.04.2023 insgesamt direkt 38,37 % der Aktien an der S IMMO AG und (direkt und indirekt) 76,87 % der Aktien an der IMMOFINANZ AG, welche ihrerseits 50 % plus 1 Aktie an der S IMMO AG hielt.

Datum des Geschäfts: 21.04.2023

Kennzahlen des Geschäfts: Hauptnutzfläche ca. 51.300 m<sup>2</sup>, jährliche Mieterlöse ca. EUR 8,4 Mio., Immobilienwert EUR 167,7 Mio., vorläufiger Kaufpreis nach Übernahme von Gesellschafterdarlehen rund EUR 47,9 Mio.

Weitere Angaben: Der Kaufpreis basiert auf der von einem externen Sachverständigen vorgenommenen Bewertung der ankaufsgegenständlichen Objekte. Eine große Wirtschaftsprüfungskanzlei wurde mit einer externen unabhängigen Beurteilung der Angemessenheit des Kaufpreises beauftragt und hat bestätigt, dass die vom Sachverständigen ermittelten Immobilienwerte innerhalb einer marktüblichen Bandbreite liegen. Der Kaufpreis und die sonstigen Bedingungen des Geschäfts sind auch nach Ansicht des Vorstands der S IMMO AG angemessen. Das Geschäft wurde vom Aufsichtsrat der S IMMO AG (ohne die Stimmen jener Personen, die in Bezug auf das Geschäft als nahestehende Personen anzusehen sind) genehmigt. Das Geschäft ist daher nach Ansicht der S IMMO AG angemessen und vernünftig.

## *Pachtvertrag mit einer Tochtergesellschaft der CPIPG*

Die CPI-Konzerngesellschaft Hotel Lucemburská, s.r.o. betreibt das Hotel mit 161 Zimmern ("Hotel Courtyard by Marriott Prague City") auf Basis eines Pachtvertrages mit der im Rahmen der Transaktion durch S IMMO erworbenen Objektbesitzgesellschaft Lucemburská 46 a.s., wobei die Fixpacht im Jahr 2022 EUR 935.000 betragen hat.

## **Dienstleistungsverträge mit Tochtergesellschaften der CPIPG**

Name des nahestehenden Rechtsträgers: CPI Property Group S.A. („CPIPG“) sowie IMMOFINANZ AG

Art des Verhältnisses zum nahestehenden Rechtsträger: IMMOFINANZ AG hält 50 % plus 1 Aktie an der S IMMO AG. Die CPI Property Group S.A. („CPIPG“) hält (direkt und indirekt) rund 76,87 % der Aktien der IMMOFINANZ AG sowie direkt 38,37 % der Aktien der S IMMO AG. Die S IMMO sowie die IMMOFINANZ AG sind von der CPIPG kontrollierte Unternehmen.

Datum des Geschäfts:

26.01.2023: Rahmenvertrag zwischen der S IMMO AG und CPIPG über die Erbringung von Dienstleistungen; darauf basierend im Zeitraum 26.01.2023-27.06.2023: Abschluss von Dienstleistungsverträge zwischen Managementgesellschaften der CPIPG (CPI ROMANIA SRL, CPI Hungary Kft. bzw. CPI Facility Slovakia, a.s.) mit 18 Tochtergesellschaften der S IMMO (Besitzgesellschaften in Rumänien, Ungarn und der Slowakei), von zwei Dienstleistungsverträgen zwischen der S IMMO AG und CPI Hotels, a.s.

31.05.2023: Abschluss eines Service Level Agreements zwischen der S IMMO AG mit der IMMOFINANZ AG

Angaben zu den Geschäften: Zum Zwecke der Hebung operativer Synergien haben wie oben beschrieben Tochtergesellschaften (Besitzgesellschaften) der S IMMO Gruppe bzw. die S IMMO AG Dienstleistungsverträge mit

---

Wir halten Sie gerne mit unseren Presse- und Investoreninformationen auf dem Laufenden. Sollte dies nicht in Ihrem Sinne sein, schreiben Sie uns bitte ein kurzes Mail an [media@simmoag.at](mailto:media@simmoag.at) und wir nehmen Sie umgehend von unserem Verteiler.

### **Rückfragen:**

S IMMO AG, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Wienerbergstraße 9/7, Stock, 1100 Wien

Mag. Elisabeth Wagerer, Tel.: +43 1 22795-1120, Mobil: +43 664 838 97 18, E-Mail: [elisabeth.wagerer@simmoag.at](mailto:elisabeth.wagerer@simmoag.at)

Elisabeth Kölbl, M.Sc., Tel.: +43 1 22795-1126, Mobil: +43 664 107 93 37, E-Mail: [elisabeth.koelbl@simmoag.at](mailto:elisabeth.koelbl@simmoag.at)

[presse.simmoag.at](mailto:presse.simmoag.at) / [blog.simmoag.at](http://blog.simmoag.at) / [twitter.com/simmoag](https://twitter.com/simmoag)

# Bekanntmachung eines Geschäfts mit einem nahestehenden Rechtsträger gemäß § 95a Abs 5 AktG

Wien, am 11.07.2023



Management-Gesellschaften der CPIPG abgeschlossen (mit Vergütungsbeschränkungen zur Absicherung des historischen Kostenniveaus) bzw. kam es zusätzlich im Zuge des Ankaufs der o.a. Objekte in Wien bzw. der Tschechischen Republik von den nahestehenden Rechtsträgern jeweils zur Übernahme von zusätzlichen (Management-Verträgen bzgl. der erworbenen Objekte. Im Rahmen all dieser Verträge werden von Konzerngesellschaften der S IMMO AG mit Immobilienbesitz bzw. der S IMMO AG v.a. Dienstleistungen, insbesondere in den Bereichen Asset Management, Property Management, Buchhaltung, Finanzen/Cash Management, Steuern & Controlling bezogen.

Im Rahmen des Service Level Agreements mit der IMMOFINANZ AG verpflichtet sich diese gegenüber der S IMMO AG zur Erbringung von Dienstleistungen im Bereich des Cash Managements und des Kreditvertragsmanagements (Gestionierung).

Die Vergütungen bzw. die Vergütungsmethoden in den abgeschlossenen Dienstleistungsverträgen sehen eine international übliche Vergütung auf Basis der tatsächlichen Kosten sowie eines fremdüblichen Aufschlags vor und sind diese nach Beurteilung des Vorstands angemessen. Das jährliche Volumen der im Laufe des Jahres 2023 mit den nahestehenden Rechtsträgern (CPIPG, IMMOFINANZ AG) abgeschlossenen bzw. übernommenen Dienstleistungsverträgen kann derzeit nur grob mit rund EUR 2,8 Mio. p.a., geschätzt werden.

## S IMMO AG

Die S IMMO AG ist eine börsennotierte Immobilien-Investmentgesellschaft mit Hauptsitz in Wien. Das Unternehmen investiert zu 100 % in der Europäischen Union und fokussiert dabei auf Österreich, Ungarn, sowie Hauptstädte weiterer CEE-Länder. Das Immobilienportfolio der S IMMO setzt sich vorwiegend aus Büros, aber auch aus Einkaufszentren, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Die S IMMO steht für ein ertrags- und cashflowstarkes Portfolio und für profitables Wachstum.

---

Wir halten Sie gerne mit unseren Presse- und Investoreninformationen auf dem Laufenden. Sollte dies nicht in Ihrem Sinne sein, schreiben Sie uns bitte ein kurzes Mail an [media@simmoag.at](mailto:media@simmoag.at) und wir nehmen Sie umgehend von unserem Verteiler.

### Rückfragen:

S IMMO AG, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Wienerbergstraße 9/7. Stock, 1100 Wien

Mag. Elisabeth Wagerer, Tel.: +43 1 22795-1120, Mobil: +43 664 838 97 18, E-Mail: [elisabeth.wagerer@simmoag.at](mailto:elisabeth.wagerer@simmoag.at)

Elisabeth Kölbl, M.Sc., Tel.: +43 1 22795-1126, Mobil: +43 664 107 93 37, E-Mail: [elisabeth.koelbl@simmoag.at](mailto:elisabeth.koelbl@simmoag.at)

[presse.simmoag.at](mailto:presse.simmoag.at) / [blog.simmoag.at](http://blog.simmoag.at) / [twitter.com/simmoag](https://twitter.com/simmoag)