

## **Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats zum Beschlussvorschlag der IMMOFINANZ AG und Erstattung eines Beschlussvorschlags betreffend Abstimmungsempfehlungen (§ 108 Abs 1 AktG)**

Die Verwaltung der S IMMO AG lehnt den von der IMMOFINANZ AG erstatteten Beschlussvorschlag als nicht im Interesse der Gesellschaft und deren Aktionären ab und empfiehlt den Aktionären, gegen die Änderung der Satzung in § 13 zu stimmen.

Infolge des Beteiligungserwerbs der IMMOFINANZ AG an der S IMMO AG im Jahre 2018 besteht bei der S IMMO AG eine Konstellation, welche die Aufhebung des Höchststimmrechts nur im Kontext eines aus Aktionärsicht zufriedenstellenden Übernahmeangebots rechtfertigt. Ohne ein solches Übernahmeangebot liegt die Aufhebung des Höchststimmrechts nicht im Interesse der übrigen Aktionäre. Die Bieterin hat sich zusammengefasst bewusst für eine unausgewogene Angebotsstruktur entschieden, die allein ihren Interessen dient und der S IMMO AG auch nicht den Abschluss eines Business Combination Agreement angeboten, welches bei Immobilientransaktionen dieser Größe und Komplexität üblich ist.

Das Verlangen der IMMOFINANZ AG auf Einberufung einer Hauptversammlung und der von IMMOFINANZ AG erstattete Beschlussvorschlag sind daher auch vor dem Hintergrund des Übernahmeangebots der IMMOFINANZ AG zu würdigen. Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG haben in ihren Stellungnahmen zum Übernahmeangebot nach § 14 ÜbG jeweils vom 03.06.2021 bereits ausführlich Stellung bezogen (auf der Internetseite der S IMMO AG unter <https://www.simmoag.at/investor-relations/uebernahmeangebote.html> sowie auf der Website der Übernahmekommission unter [www.takeover.at](http://www.takeover.at) abrufbar). Nach sorgfältiger Prüfung weisen Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG das Angebot als in wesentlichen Punkten nicht überzeugend zurück.

Dies zusammengefasst insbesondere aus folgenden Gründen:

### **Der Preis des Angebots ist nicht angemessen:**

- Der Angebotspreis von EUR 22,25 pro Aktie (abzüglich Dividende) reflektiert nach Einschätzung des Vorstands der S IMMO AG nicht den inneren Wert des Zielunternehmens. Diese Einschätzung wird durch die (inadequacy) opinion einer renommierten internationalen Investmentbank (J.P. Morgan), welche das Angebot als nicht adäquat beurteilt hat, sowie Unternehmenswertberechnungen unter Einbeziehung externer Experten gestützt.

- Der angebotene Preis liegt um EUR 2,80 je Aktie unter dem EPRA-NAV von EUR 25,05 je Aktie (Q1 2021). Dabei berücksichtigt der im Q1 2021 veröffentlichte EPRA-NAV-Wert noch nicht den zusätzlichen Wertzuwachs des deutschen und österreichischen Portfolios von EUR 1,20 pro Aktie (EUR 85 Mio.), basierend auf der Wertanalyse eines unabhängigen, externen Gutachters zum 30.04.2010. Berücksichtigt man diese Zuwächse, liegt der Angebotspreis sogar um EUR 4,0 (15,2 %) je Aktie unter dem entsprechend angepassten EPRA-NAV.
- Die Kursprämie, auf die sich die IMMOFINANZ AG im Angebot bezieht, beruht auf der durch COVID-19 verursachten allgemeinen Marktbaissse. Der höchste von der S IMMO-Aktie erreichte Schlusskurs vor COVID-19 lag im März 2020 bei EUR 27,15 je Aktie. Gegenüber dem Angebotspreis von EUR 22,25 ist darin ein deutlicher Abschlag zum Kursniveau vor COVID-19 zu sehen. Die derzeitige wirtschaftliche Erholung legt nahe, dass die Gesellschaft wieder auf ihren von der Pandemie unterbrochenen Wachstumspfad zurückkehrt
- IMMOFINANZ AG hat aus Anlass ihres Beteiligungserwerbs im Jahr 2018 einen Preis je S IMMO Aktie bezahlt, welcher einer Prämie auf den zu diesem Zeitpunkt ausgewiesenen EPRA NAV von rund 15 % entspricht, obwohl mit diesem Beteiligungserwerb keine Kontrolle verbunden war.
- Das Angebot liegt auch um EUR 1,33 je Aktie unter dem Wert, zu dem die IMMOFINANZ AG selbst ihre Anteile an der S IMMO AG im jüngst veröffentlichten Quartalsabschluss ausweist (d.h. EUR 23,58 je S IMMO Aktie). Dieser Wert berücksichtigt naturgemäß keine mit einem Kontrollenerwerb einhergehenden Preisaufschläge (Kontrollprämie) bzw. Synergieeffekte.

**Die Bedingungen des Angebots sind nicht akzeptabel:**

- Die von IMMOFINANZ AG vorgegebene Angebotsstruktur verteilt wesentliche Transaktionsrisiken einseitig zu Lasten der Aktionäre der S IMMO AG. Dies betrifft insbesondere die vorgegreifende Aufhebung des Höchststimmrechts, noch bevor feststeht, ob das Angebot erfolgreich war und daher auch abgewickelt werden wird. Eine solche Abwicklung widerspricht nicht nur der Marktpraxis und dem „Zug-um-Zug“-Prinzip, sondern ist es auch nicht rechtlich sichergestellt, dass das Höchststimmrecht bei Scheitern des Angebots wieder in der Satzung erfasst werden kann.
- Der von IMMOFINANZ AG einseitig vorgegebene Zeitablauf ist zulasten eines ordentlichen und transparenten Informations- und Entscheidungsprozesses gestaltet und läuft damit den Interessen der S IMMO-Aktionäre zuwider; die Sicherstellung der Informationsbedürfnisse der Aktionäre war für die

IMMOFINANZ AG kein vorrangiges Ziel, was im Ablauf des Angebotsverfahrens und in der Angebotsstruktur mehrfach klar zum Ausdruck kommt.

- Das Angebot ist aus Sicht des Vorstands der S IMMO AG in einigen Punkten intransparent, insbesondere werden unmittelbar vor dem Angebot getätigte Referenztransaktionen des CEO des Bieters (über insgesamt rund 15 % der Anteile an der Gesellschaft in den letzten 12 Monaten) nicht offengelegt, konkrete Pläne und zu erwartende Synergieeffekte nur unzureichend erläutert und nicht konkret beziffert und auch wesentliche rechtliche Mechanismen im Angebot nicht erklärt.

Aus diesen und anderen Gründen weisen Vorstand und Aufsichtsrat das Angebot der IMMOFINANZ AG in ihrer gefestigten Überzeugung klar zurück. Die Organe der S IMMO AG sind überzeugt, dass die Aktionäre zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein attraktives Angebot vorfinden, welches sie für den Wert der Aktie und dessen zukünftiges Wertsteigerungspotential angemessen entschädigt.

Die Bieterin hat sich zusammengefasst für eine Angebotsstruktur entschieden, die allein ihren Interessen dient. In Zusammenhang mit dem angebotenen nicht wertadäquaten Angebotspreis sind der Vorstand und der Aufsichtsrat daher nicht in der Lage, das Ansinnen der IMMOFINANZ AG auf Aufhebung des Höchststimmrechts zu unterstützen. Im Gegenteil erachten es Vorstand und Aufsichtsrat als ihre Pflicht, auf die Risiken der Angebotsstruktur, die Intransparenz des Angebots und dem – ihrer Überzeugung nach – deutlich unter dem inneren Wert der Aktien liegenden Angebotspreis der S IMMO AG hinzuweisen und vor diesem Hintergrund den Aktionären zu empfehlen, gegen den Beschlussvorschlag zu stimmen.

Aufgrund der zahlreichen Risiken, die mit der Angebotsstruktur und der vorgreifenden Aufhebung des Höchststimmrechts in § 13 der Satzung für die Aktionäre und die Zielgesellschaft verbunden sind, sollten auch jene Aktionäre, die grundsätzlich ein Interesse an der Annahme des Angebots haben, gegen die Aufhebung des Höchststimmrechts unter den angebotenen Bedingungen stimmen. IMMOFINANZ AG hat es wegen der gesetzlichen Änderungsmöglichkeit nach § 15 ÜbG (Änderungen zugunsten der Angebotsadressaten) selbst in der Hand, für eine angemessene Struktur zu sorgen. IMMOFINANZ AG hat sich außerdem im Angebot vorbehalten, auf diese Bedingung der Aufhebung des Höchststimmrechts zu verzichten.

**Daraus folgen die nachfolgende Abstimmungsempfehlung bzw. der nachfolgende Beschlussvorschlag (§ 108 Abs 1 AktG):**

Vorstand und der Aufsichtsrat geben zum Tagesordnungspunkt 1 der für Donnerstag, den 24.06.2021, einberufenen außerordentlichen Hauptversammlung folgende Abstimmungsempfehlung bzw. Beschlussvorschlag ab:

1. *Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen den Aktionären GEGEN die von IMMOFINANZ AG vorgeschlagenen Änderungen der Satzung in § 13 Abs 3 zu stimmen.*

**Begründung:**

Vorstand und der Aufsichtsrat verweisen dazu auf die vorstehenden Ausführungen und halten fest, dass das Angebot der IMMOFINANZ AG weder preislich noch hinsichtlich der vorgeschlagenen Angebotsbedingungen angemessen und akzeptabel ist. Aufgrund der zahlreichen Risiken, die mit der Angebotsstruktur und der vorgreifenden Aufhebung des Höchststimmrecht in § 13 der Satzung für die Aktionäre und die Zielgesellschaft verbunden sind, sollten auch jene Aktionäre, die grundsätzlich ein Interesse an der Annahme des Angebots haben, gegen die Aufhebung des Höchststimmrechts unter den angebotenen Bedingungen stimmen.

2. *Vorstand und Aufsichtsrat schlagen den Aktionären vor, GEGEN alle Beschlussanträge zu Punkt 1 der Tagesordnung zu stimmen, die erst nach dem record date der Hauptversammlung (dh 14.06.2021, 24.00 Uhr MESZ, Wiener Zeit) auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht oder erst im Laufe der Hauptversammlung gestellt oder geändert werden.*

**Begründung:**

Durch diese Stimmrechtsweisung soll sichergestellt werden, dass die Beschlussmehrheiten in der Hauptversammlung nicht durch unangekündigte Beschlussvorschläge oder Ad-hoc-Anträge beeinflusst werden (Richtigkeitsgewähr der Willensbildung der Aktionäre), weil in vielen Fällen die besonderen Stimmrechtsvertreter zu diesen neuen Beschlussvorschlägen nicht mehr rechtzeitig Weisungen ihrer Aktionäre einholen können. Dies ist nicht nur wegen der Bedeutung der Abstimmung besonders wichtig, sondern auch deshalb, weil sich alle Aktionäre in der als virtuelle Versammlung einberufenen außerordentlichen Hauptversammlung durch besondere Stimmrechtsvertreter vertreten lassen müssen.

**Empfehlung, mit der Annahme des Angebots bis zur Veröffentlichung des Ergebnisses der Bewertungen des Immobilienportfolios zum 30.06.2021 zuzuwarten:**

Unabhängig von der Beschlussfassung in der außerordentlichen Hauptversammlung empfehlen Vorstand und Aufsichtsrat den Aktionären, mit der Entscheidung über die Annahme des Angebots bis zur Veröffentlichung des Ergebnisses der Bewertungen des Immobilienportfolios zum 30.06.2021 zuzuwarten. Der Vorstand wird zum 30.06.2021 turnusmäßig eine externe umfassende Bewertung des Liegenschaftsportfolios vornehmen, deren Ergebnisse zeitnah nach dem 30.06.2021, jedenfalls noch innerhalb der restlichen Annahmefrist des Angebots (dem 16.07.2021) bekannt gegeben werden.

Wien, am 03.06.2021

Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG

**Investor Relations Kontakt für Rückfragen:**

Andreas Feuerstein

Andreas.feuerstein@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1125

Mobil: +43 664 818 07 09