

**BEDINGUNGEN FÜR „s IMMO INVEST“ GENUSSSCHEINE  
der S IMMO AG  
(Genussrechte gemäß § 174 Aktiengesetz)**

**§ 1  
Genussschein**

- (1) Der s IMMO INVEST ist ein von der S IMMO AG (vormals Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft), Wien (im folgenden Gesellschaft genannt) ausgegebener Genussschein (Genussrecht gemäß § 174 AktG). Die Rechtsverhältnisse zwischen den Inhabern der s IMMO INVEST Genussscheine (im folgenden auch Genussscheine oder s IMMO INVEST genannt) und der Gesellschaft werden durch diese Bedingungen geregelt.
- (2) Die Aufbringung des Genussscheinkapitals erfolgte durch die Ausgabe von s IMMO INVEST Genussscheinen. Die Genussscheine sind Wertpapiere (Genussrechte nach § 174 Aktiengesetz), sie lauten auf den Inhaber und sind nennwertlose Stückgenussscheine. Das Genussrechtskapital kann durch Ausgabe neuer Genussscheine erhöht werden.
- (3) Die Genussscheine werden zur Gänze durch Sammelurkunden (§ 24 Depotgesetz, BGBl. Nr. 424/1969 in der jeweils geltenden Fassung) vertreten. Die Sammelurkunden tragen die Unterschriften zweier Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und werden bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft als Wertpapiersammelbank hinterlegt.

**§ 2  
Ansprüche der Genussscheininhaber**

- (1) Die Genussscheine gewähren nach Maßgabe der §§ 4 und 5 einen dem Gewinnanspruch der Aktionäre vorgehenden schuldrechtlichen jährlichen Ergebnisanspruch und nach Maßgabe des § 6 einen Rückzahlungsanspruch bei Beendigung, Auflösung oder Kündigung der Genussscheine. Die Garantie einer Mindestausschüttung ist nicht vorgesehen.
- (2) Die Genussscheine verbriefen Gläubigerrechte und keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs-, und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Die Genussscheininhaber haben keinen Anteil am Jahresüberschuss und sind auch nicht am Firmenwert oder Liquidationserlös der Gesellschaft beteiligt.
- (3) Im Falle der Insolvenz oder der Liquidation der Gesellschaft werden die Genussscheine nach allen anderen nicht nachrangigen Gläubigern sowie nach allen nachrangigen Gläubigern, deren Ansprüche als Fremdkapital ausgewiesen, jedoch vorrangig vor weiteren nachrangigen Gläubigern, deren Ansprüche in der nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuchs (oder an ihre Stelle tretende zwingend für den Einzelabschluss der Gesellschaft anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften) aufgestellten Bilanz der Gesellschaft als Eigenkapital ausgewiesen sind und vorrangig vor den Ansprüchen der Aktionäre bedient.
- (4) Bei Ausgabe neuer Genussscheine ist den Genussscheininhabern in jenem Ausmaß, in dem die Aktionäre der Gesellschaft von deren gesetzlichen Bezugsrecht keinen Gebrauch gemacht haben, ein Bezugsrecht auf weitere Genussscheine einzuräumen. Die Gesellschaft wird sich bemühen, das Volumen von Erhöhungen des Genussscheinkapitals so festzulegen, dass die Genussscheininhaber ihr Bezugsrecht gemäß diesem Absatz ungeschmälert ausüben können. Die näheren Ausgabebedingungen für die Erhöhung des Genussscheinkapitals, die Einzelheiten über das Bezugsrecht und die Frist, innerhalb der das Bezugsrecht ausgeübt werden muss, sind gemäß § 10 bekannt zu machen.

### § 3 Genussrechtsgegenstand

- (1) Genussrechtsgegenstand ist die gesamte Geschäftstätigkeit des S IMMO Konzerns.
- (2) Es gelten die Bewertungsgrundsätze des S IMMO Konzerns.

### § 4 Ergebnisanspruch

- (1) Die Gesellschaft wird zum Ende eines Geschäftsjahres nach anerkannten internationalen Standards (z.B. IFRS) im Einklang mit nationalen Bestimmungen die folgenden Kennzahlen ermitteln und in ihrem Konzernabschluss ausweisen:
  - EBIT: ist das in der IFRS Konzern Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene EBIT; Sollte die Rechnungslegung der Gesellschaft nicht nach IFRS erfolgen, so tritt an die Stelle des EBIT die nach den dann anwendbaren Rechnungslegungsstandards dem derzeitigen EBIT entsprechende, oder falls es nach diesen Rechnungslegungsstandards keine Entsprechung gibt, die diesem wirtschaftlich am nächsten kommende Kennzahl der dann anwendbaren Rechnungslegungsstandards;
  - Durchschnittliches Immobilienvermögen: ist der durchschnittliche Wert des in der IFRS Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilienvermögens, abzüglich Anlagen in Bau. Der durchschnittliche Wert berechnet sich als Durchschnitt des Wertes zum 31.12. des jeweiligen vorangegangenen Geschäftsjahres und der Werte zu den Quartalsenden des jeweiligen Geschäftsjahres;
  - Genussscheinkapital: das Genussscheinkapital beträgt EUR 72,67 je Genussschein;
  - Ergebnisvortrag: ist der in der IFRS Konzernbilanz des jeweiligen vorangegangenen Geschäftsjahres als Ergebnisvortrag ausgewiesene Wert. Für den Bilanzstichtag 31.12.2006 wird dieser Wert aufgrund der erfolgten Rechnungslegungsumstellung mit EUR 11,71 je Genussschein festgelegt.
- (2) Der jährliche Ergebnisanspruch des Genussscheins wird ausgehend von den gemäß Absatz 1 ermittelten Kennzahlen auf Basis der folgenden Formel vom Vorstand ermittelt und durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft festgestellt:

$$(\text{EBIT} / \text{Durchschnittliches Immobilienvermögen}) \times (\text{Genussscheinkapital} + \text{Ergebnisvortrag})$$

### § 5 Ausschüttung

- (1) Die Ausschüttung ist ausgehend von dem gemäß § 4 ermittelten und durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft festgestellten Ergebnisanspruch nach Maßgabe folgender Bestimmungen zu ermitteln und danach innerhalb eines Monats an die Genussscheininhaber auszuschütten.
- (2) Anteilige Wertveränderungen im Immobilienvermögen (z.B. Bewertungsänderungen) können bei der Ermittlung der Ausschüttung berücksichtigt werden.
- (3) Angemessene Rücklagen, insbesondere für Instandhaltung sowie künftige Investitionen können gebildet und aufgelöst werden.
- (4) Der Ergebnisvortrag kann zugunsten von Ausschüttungen herangezogen werden.
- (5) Daraus ergibt sich folgendes Schema für die Ausschüttungsberechnung:

	Ergebnisanspruch gemäß § 4
+/-	anteilige Wertveränderungen im Immobilienvermögen gemäß Abs.(2)
+/-	Rücklagenbewegungen gemäß Abs. (3)
+	aufgelöster Ergebnisvortrag gemäß Abs. (4)
	<b>Ausschüttung</b>

- (6) Die Differenz zwischen dem gemäß § 4 ermittelten Ergebnisanspruch und der gemäß diesem § 5 ermittelten Ausschüttung erhöht bzw. vermindert den Ergebnisvortrag.

## **§ 6 Auflösung / Abwicklung**

- (1) Die Genussscheine haben eine Laufzeit bis zum 31.12.2029.
- (2) Sowohl die Genussscheininhaber als auch die Gesellschaft sind berechtigt, die Genussscheine mit einer Kündigungsfrist von einem halben Jahr zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch mit Wirkung zum 31.12.2017 in Teilen oder zur Gänze zu kündigen. Die Kündigung durch einen Genussscheininhaber hat mittels eingeschriebenen Briefs an die Gesellschaft zu erfolgen und ist rechtzeitig, wenn das Kündigungsschreiben bis zum 30.6. des jeweiligen Geschäftsjahres bei der Gesellschaft einlangt. Erfolgt die Kündigung durch die Gesellschaft, so ist die Kündigung spätestens am 30.6. des jeweiligen Geschäftsjahres gem. § 10 kundzumachen.
- (3) Der Genussschein kann mit Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber, wobei für diese Beschlussfassung die Bestimmungen des § 11 Absatz 3 gelten, zur Gänze oder teilweise aufgelöst werden. Die Auflösung kann nur jeweils zum 31.12. eines Geschäftsjahres erfolgen.
- (4) Zum Ende der Laufzeit, im Falle der Kündigung sowie im Falle der Auflösung ist auf den jeweiligen Endigungsstichtag der Rückzahlungsanspruch mit Beschluss des Vorstands und Zustimmung des Aufsichtsrates festzustellen. Der Rückzahlungsanspruch ist der Wert des Genussscheinkapitals zuzüglich Ergebnisvortrag zum jeweiligen Beendigungs-, Auflösungs- oder Kündigungsstichtag. Nicht bilanzierte stille Reserven im Immobilienvermögen (einschließlich Anlagen in Bau) zum jeweiligen Endigungsstichtag erhöhen den Rückzahlungsanspruch gemäß der folgenden Formel:

(Nicht bilanzierte stille Reserven / Immobilienvermögen zum Endigungsstichtag) x  
(gekündigtes Genussscheinkapital + Ergebnisvortrag für das gekündigte Genussscheinkapital)

- (5) Der Rückzahlungsanspruch ist einen Monat nach seiner Feststellung zur Auszahlung an die Genussscheininhaber fällig. Klarstellend wird festgehalten, dass auch für das jeweils letzte Geschäftsjahr der Laufzeit eine Ausschüttung gem. § 5 zusteht.

## **§ 7 Rückkauf**

- (1) Die Gesellschaft ist berechtigt s IMMO INVEST Genussscheine börslich oder ausserbörslich zurückzukaufen.
- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, rückgekaufte s IMMO INVEST Genussscheine einzuziehen.

## **§ 8 Zahlstelle**

- (1) Zahlstelle ist die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien.
- (2) Die Gutschrift der Ausschüttungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der Genussscheine depotführende Stelle.

## **§ 9 Informationsrechte**

- (1) Die Gesellschaft erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht gemäß Börsegesetz und UGB, in dem die für den Genussschein relevanten Informationen dargestellt werden.
- (2) Der Geschäftsbericht wird jährlich bei der in § 8 angeführten Zahlstelle und bei der Gesellschaft zur Einsicht aufgelegt.
- (3) Genussscheininhaber, welche ihre Beteiligung am s IMMO INVEST nachweisen, haben Zutritt zur jährlich stattfindenden Versammlung der Genussscheininhaber. Dort können sie das Auskunftsrecht analog den Bestimmungen des § 112 AktG über den s IMMO INVEST geltend machen. Der Nachweis der Beteiligung erfolgt durch eine vom depotführenden Kreditinstitut auszustellende Besucherberechtigung. Termin und Ort der Versammlung der Genussscheininhaber werden spätestens 14 Tage vorher gemäß § 10 bekannt gemacht.

## **§ 10 Bekanntmachungen**

Alle Bekanntmachungen, die die Genussscheine betreffen, erfolgen rechtsgültig im "Amtsblatt zur Wiener Zeitung". Sollte diese Zeitung ihr Erscheinen einstellen, so tritt an ihre Stelle die für amtliche Bekanntmachung dienende Tageszeitung oder das entsprechende Medium. Einer gesonderten Benachrichtigung der Inhaber der Genussscheine bedarf es nicht.

## **§ 11 Änderung von Bedingungen**

- (1) Sollte eine der Bestimmungen aus welchem Grund auch immer undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung wird durch die Gesellschaft durch eine solche ersetzt, die dem in diesen Bedingungen zum Ausdruck kommenden Willen am nächsten kommt.
- (2) Der Vorstand ist ermächtigt, Fassungsänderungen dieser Bedingungen sowie Anpassungen des § 3 (Genussrechtsgegenstand) vorzunehmen. Solche Änderungen bedürfen ausschließlich der Zustimmung des Aufsichtsrates und sind gemäß § 10 zu veröffentlichen.
- (3) Außer den in Absatz 2 definierten Änderungsbestimmungen, können diese Bedingungen von der Gesellschaft nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates und Beschlussfassung einer Versammlung der Genussscheininhaber, welche von der Gesellschaft gemäß § 10 einzuberufen ist, geändert werden. Ein Beschluss kann nur mit Dreiviertelmehrheit der bei dieser Versammlung der Genussscheininhaber vertretenen Genussscheine gefasst werden, wobei je Stück eine Stimme gewährt wird. Ein Beschluss ist auch für nicht erschienene oder nicht vertretene Genussscheininhaber bindend. Den Vorsitz einer solchen Versammlung der Genussscheininhaber führt ein Mitglied des Aufsichtsrates oder ein Mitglied des Vorstandes der Gesellschaft.

**§ 12**  
**Gerichtsstand**

Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus der Begebung dieser Genussscheine gilt österreichisches Recht.  
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Wien.

**§ 13**  
**Inkrafttreten**

Diese Bedingungen treten mit 1.1.2007 in Kraft.