

HINWEIS:

AKTIONÄRE DER S IMMO AG, DEREN SITZ, WOHNSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 7.4 DIESER ANGEBOOTSUNTERLAGE HINGEWIESEN.

IMMOFINANZ

**FREIWILLIGES ÖFFENTLICHES ÜBERNAHMEANGEBOT ZUR
KONTROLLERLANGUNG (§ 25a ÜbG)**

der

IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 9
1100 Wien

an die Aktionäre der

S IMMO AG

Friedrichstraße 10
1010 Wien

ISIN AT0000652250

Annahmefrist: 19. Mai 2021 bis 16. Juli 2021

Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Inhalte dieses Angebots und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen.

Bieterin	IMMOFINANZ AG („ IMMOFINANZ “), eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 114425 y (Handelsgericht Wien).	Punkte 2.1, 2.2
Zielgesellschaft	S IMMO AG („ S IMMO “), eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 58358 x (Handelsgericht Wien).	Punkte 2.7, 2.8
Kaufgegenstand/Angebot	<p>Erwerb von sämtlichen ausstehenden auf Inhaber lautenden Stückaktien der S IMMO (ISIN AT0000652250), die zum Handel an der Wiener Börse (Prime Market) zugelassen sind und sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden bzw ihnen zuzurechnen sind.</p> <p>Die eigenen Aktien der S IMMO, 2.676.872 Stückaktien (Stand: 02.05.2021), entsprechend rund 3,64% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, sind vom Angebot ausgenommen.</p> <p>Das Angebot umfasst daher den Erwerb von bis zu 51.432.587 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der S IMMO von EUR 3,63 je Aktie, entsprechend rund 69,87% des Grundkapitals der Zielgesellschaft (Stand: jeweils 02.05.2021).</p> <p>Der Bestand an eigenen Aktien der S IMMO kann sich gemäß den Bedingungen des derzeit laufenden Aktienrückkaufprogramms auf bis zu 2.916.381 Stückaktien, entsprechend rund 3,96% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, erhöhen und der Angebotsumfang entsprechend auf bis 51.193.078 Stückaktien, entsprechend rund 69,55% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, reduzieren.</p>	Punkt 3.1
Angebotspreis	EUR 22,25 (in Worten: Euro zweiundzwanzigkomma-fünfundzwanzig) je Stückaktie der S IMMO <i>cum</i> Dividende	Punkt 3.2

für das Geschäftsjahr 2020 (sowie jede andere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird). Der Angebotspreis je Stückaktie wird daher um den Betrag einer zwischen der Bekanntgabe dieses Angebots und des jeweiligen Settlements zur Auszahlung beschlossenen Dividende je Stückaktie reduziert, sofern das Settlement des Angebots nach dem jeweiligen Stichtag für eine solche Dividende erfolgt.

Vollzugsbedingungen

Das Angebot steht unter den folgenden aufschiebenden Vollzugsbedingungen: Punkt 4

- (1) Erreichen der gesetzlichen Mindestannahmequote gemäß § 25a Abs 2 ÜbG (Punkt 4.1).
- (2) Die erforderlichen fusionskontrollrechtlichen Freigaben von den zuständigen Wettbewerbsbehörden (i) werden erteilt, (ii) gelten als erteilt, (iii) die jeweilige Wettbewerbsbehörde hat sich für nicht zuständig erklärt oder (iv) es stellt sich anhand der relevanten Umsätze der Zielgesellschaft heraus, dass in der jeweiligen Jurisdiktion keine fusionskontrollrechtliche Anmeldepflicht besteht (Punkt 4.2).
- (3) (a) Die Hauptversammlung der S IMMO hat einen Beschluss zu folgenden Satzungsänderungen gefasst: (i) eine Satzungsänderung zur ersatzlosen Aufhebung von § 13 Abs (3) der Satzung der S IMMO (Höchststimmrecht), verbunden mit (ii) einer aufschiebend bedingten Satzungsänderung mit dem das Höchststimmrecht inhaltlich gemäß der derzeitigen Regelung des § 13 Abs (3) der Satzung der S IMMO wieder in Geltung gesetzt wird, wenn das Angebot keine unbedingte Verbindlichkeit erlangt.

(b) Eintragung eines endgültig wirksamen Hauptversammlungsbeschlusses über eine Satzungsänderung zur ersatzlosen Aufhebung von § 13 Abs (3) der Satzung der S IMMO (Höchststimmrecht) in das Firmenbuch (Punkt 4.3 und Punkt 4.10 zur näheren Erläuterung).
- (4) S IMMO hat nicht bekanntgegeben, dass (a) ein Verlust in der Höhe der Hälfte des Grundkapitals eingetreten ist oder (b) S IMMO insolvent ist oder sich in Liquidation befindet oder dass über ihr Vermögen

ein Insolvenz- oder Sanierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet wurde oder dass die Eröffnung eines Insolvenz- oder Sanierungsverfahrens von einem zuständigen Gericht mangels Masse abgewiesen wurde (Punkt 4.4).

- (5) (a) Das Grundkapital der S IMMO wird nicht erhöht und weder die Hauptversammlung noch der Vorstand haben einen Beschluss gefasst, der zu einer Erhöhung des Grundkapitals führen würde.

(b) S IMMO hat nicht bekanntgegeben, dass S IMMO oder eine Tochtergesellschaft eigene Aktien an einen konzernexternen Dritten verkauft oder übertragen hat oder sich dazu verpflichtet hat.

(c) S IMMO hat keine Wertpapiere mit Bezugs-, Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten auf Aktien der S IMMO oder Genussscheine oder vergleichbare Instrumente ausgegeben und weder die Hauptversammlung der S IMMO noch deren Vorstand haben einen Beschluss gefasst, der zur Ausgabe solcher Wertpapiere führen würde (Punkt 4.5).

- (6) S IMMO hat keine ad-hoc Mitteilung veröffentlicht, dass (a) eine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat oder (b) eine Straftat oder Verwaltungsübertretung, jeweils eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von S IMMO oder einer Tochtergesellschaft der S IMMO in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu S IMMO bzw. einer Tochtergesellschaft der S IMMO, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht, erfolgt ist. Straftat oder Verwaltungsübertretung im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das BörseG 2018 vor (Punkt 4.6).

- (7) Die Übernahmekommission hat in dem mit Beschluss des 2. Senats vom 04.03.2021 auf Antrag von Petrus Advisers Investments Fund L.P. eingeleiteten Nachprüfungsverfahren gemäß § 33 Abs 1 Z 2 ÜbG (GZ 2021/2/1) in Bezug auf die IMMOFINANZ – in dem

Nachprüfungsverfahren die Zielgesellschaft – nicht festgestellt, dass S IMMO eine Angebotspflicht auf IMMOFINANZ getroffen hat; konkret, dass S IMMO (Zielgesellschaft dieses Angebots), CEE PROPERTY INVEST Immobilien GmbH und/oder CEE Immobilien GmbH, ein Pflichtangebot zu Unrecht nicht gestellt haben (§ 33 Abs 1 Z 2 ÜbG) (Punkt 4.7).

Die Bieterin behält sich ausdrücklich vor, auf den Eintritt von einzelnen Vollzugsbedingungen in den Punkten 4.2 bis 4.7 zu verzichten, sofern dies rechtlich zulässig ist. Nach der Angebotsunterlage sind (i) die Vollzugsbedingung Beschlussfassung über das Höchststimmrecht gemäß Punkt 4.3(a) bis vor dem 15. Börsetag vor Ablauf der Annahmefrist, (ii) die Bedingungen gemäß den Punkten 4.4, 4.5, 4.6 und 4.7 innerhalb der Annahmefrist, (iii) die Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts gemäß Punkt 4.3(b) und die fusionskontrollrechtlichen Freigaben gemäß Punkt 4.2 (ausgenommen Rumänien) binnen 90 Kalendertagen nach Ende der Annahmefrist sowie (iv) die fusionskontrollrechtliche Freigabe für Rumänien binnen 120 Kalendertagen nach Ende der Annahmefrist zu erfüllen (Punkt 4.8).

Annahmefrist	Vom 19.05.2021 bis (einschließlich) 16.07.2021, 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit), das sind 8 (acht) Wochen und 2 (zwei) Börsetage. Die Bieterin behält sich eine Verlängerung der Annahmefrist ausdrücklich vor.	Punkt 5.1
Eventuelle Nachfrist	Die Nachfrist beginnt gemäß § 19 Abs 3 ÜbG mit dem Tag der Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses und dauert drei Monate.	Punkt 5.4
Annahme des Angebots	Die Annahme des Angebotes ist ausschließlich in schriftlicher Form gegenüber der Depotbank des jeweiligen Aktionärs zu erklären. Die Annahme des Angebotes wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank des jeweiligen Aktionärs wirksam und gilt als rechtzeitig erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank des jeweiligen Aktionärs einlangt und bis spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit) nach dem Ablauf der Annahmefrist, (i) die Umbuchung (d.h. die Übertragung von ISIN AT0000652250 auf ISIN AT0000A2QM74) der zum Verkauf eingereichten (angebotenen) S IMMO-Aktien abgeschlossen wurde und (ii) die Depotbank des jeweiligen Aktionärs die Annahme des Angebotes gegenüber der Zahl- und Abwicklungsstelle	Punkt 5.3

mitgeteilt hat, dies unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Angebotsaktien, die in den während der Annahmefrist von der Depotbank erhaltenen Annahmeerklärungen genannt sind, und (iii) die entsprechende Gesamtanzahl an zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien an die Zahl- und Abwicklungsstelle übertragen wurde.

Für den Fall, dass die Beteiligungspapierinhaber das Angebot innerhalb der eventuellen Nachfrist angenommen haben, gilt das Vorstehende sinngemäß und die Annahme des Angebots wird wirksam und gilt als fristgerecht abgegeben, wenn (i) die Annahmeerklärung innerhalb der eventuellen Nachfrist bei der Depotbank einlangt, und spätestens am zweiten Börsetag bis 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit) nach Ablauf der eventuellen Nachfrist die Umbuchung abgeschlossen ist (die Umbuchung von der ISIN AT0000652250 auf die ISIN AT0000A2QM82 der in der eventuellen Nachfrist zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien).

Zahl- und Abwicklungsstelle	UniCredit Bank Austria AG, Rothschildplatz 1, 1020 Wien, im Firmenbuch eingetragen unter FN 150714 p (Handelsgericht Wien).	Punkt 5.2
Settlement	Der Angebotspreis wird an die Inhaber von zum Verkauf eingereichten Stückaktien spätestens zehn Börsetage nach dem späteren der beiden folgenden Zeitpunkte gezahlt: (i) dem Ende der Annahmefrist und (ii) dem Zeitpunkt, zu dem das Angebot ohne weitere Bedingungen bindend wird. Inhaber von Stückaktien, die das Angebot erst während der eventuellen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, erhalten den Angebotspreis spätestens zehn Börsetage nach dem späteren der folgenden Zeitpunkte gezahlt: (i) Ende der eventuellen Nachfrist und (ii) dem Zeitpunkt, zu dem das Angebot ohne weitere Bedingungen endgültig verbindlich wird.	Punkt 5.8
Keine Handelbarkeit der eingereichten Aktien	Zum Verkauf eingereichte Aktien sind bis zum Settlement des Angebots nicht an einer Börse handelbar.	Punkt 5.3
ISINs	(i) S IMMO-Aktien: AT0000652250 (ii) S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien: AT0000A2QM74	Punkte 5.3, 5.4

(iii) S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien /Nachfrist:
AT0000A2QM82

Gesellschafterausschluss	Die Bieterin hat gegenwärtig keine Entscheidung darüber getroffen, ob ein Gesellschafterausschluss (<i>Squeeze-out</i>) gemäß Gesellschafter-Ausschlussgesetz, entweder nach Abschluss des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt, erfolgen soll, falls die Bieterin über 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen sollte.	Punkt 6.4
Listing/Delisting	<p>Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der S IMMO im Amtlichen Handel (<i>Prime Market</i>) der Wiener Börse bis auf Weiteres bestehen bleiben.</p> <p>Die Bieterin weist aber darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel (§ 38 ff BörseG 2018) oder einen Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte.</p> <p>Dieses Angebot ist kein Delisting Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.</p>	Punkt 6.4

Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage

1. Definitionen	10
2. Angaben zur Bieterin	12
2.1 Ausgangslage und Angaben zur Bieterin	12
2.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin	12
2.2.1 Grundkapital der Bieterin	12
2.2.2 Aktionärsstruktur der Bieterin	12
2.2.3 Unternehmensgegenstand	13
2.3 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger	14
2.4 Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage	14
2.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft	14
2.6 Vereinbarungen über die Übertragung von S IMMO-Aktien für den Fall der Überschreitung der beabsichtigten Erwerbsschwelle	15
2.7 Angaben zur Zielgesellschaft	16
2.8 Kapital- und Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft	16
2.8.1 Grundkapital der Zielgesellschaft	16
2.8.2 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft	17
3. Kaufangebot	17
3.1 Kaufgegenstand	17
3.2 Kaufpreis	18
3.3 Ermittlung des Kaufpreises	18
3.4 Kaufpreis in Relation zu historischen Kursen	19
3.5 Bewertung der Zielgesellschaft	19
3.6 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft	20
3.7 Gleichbehandlung	21
3.8 Nachzahlungsfälle	21
4. Vollzugsbedingungen	22
4.1 Mindestannahmequote	22
4.2 Fusionskontrollrechtliche Freigaben	22
4.3 Aufhebung des Höchststimmrechts	23
4.4 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren	24
4.5 Keine Kapitalerhöhung, keine Übertragung eigener Aktien oder Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	24
4.6 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß	24
4.7 Keine übernahmerechtliche Angebotspflicht der Zielgesellschaft auf die Bieterin	25
4.8 Erfüllung und Nichterfüllung der aufschiebenden Vollzugsbedingungen, Verzicht	25
4.9 Paralleltransaktionen	26
4.10 Erläuterung und Hinweise zur Hauptversammlung der S IMMO für die Beschlussfassung über das Höchststimmrecht als Vollzugsbedingung	26
4.10.1 Aufhebung des Höchststimmrechts nur bei Vollzug des Angebots	26
4.10.2 Beschlussfassung in außerordentlicher oder ordentlicher Hauptversammlung der S IMMO	27
4.10.3 Beschlussmehrheiten zur Satzungsänderung	27
4.10.4 Zustandekommen des Beschlusses über die Satzungsänderungen	27
4.10.5 Kein Zustandekommen des Beschlusses über die Satzungsänderungen	27
4.10.6 Wiederfassung des Höchststimmrechts bei Nichtvollzug des Angebots	27
4.10.7 Eintragung eines endgültig wirksamen Hauptversammlungsbeschlusses in das Firmenbuch	28
4.10.8 Stimmrechtsbeschränkung von IMMOFINANZ AG bis unbedingter Verbindlichkeit des Angebots	28
5. Annahme und Abwicklung des Angebots	29
5.1 Annahmefrist	29
5.2 Zahl- und Abwicklungsstelle	29
5.3 Annahme des Angebots	29
5.4 Eventuelle Nachfrist	30
5.5 Zusicherungen und Garantien sowie Erklärungen der Aktionäre	31
5.5.1 Zusicherungen und Erklärungen zum Abwicklungsvorgang	31
5.5.2 Zusicherungen zum Eigentum und Berechtigungen	32
5.6 Überschussaktien	33

5.7	Rechtsfolgen der Annahme	33
5.8	Zahlung und Abwicklung (Settlement) des Angebots	33
5.9	Abwicklungsspesen	34
5.10	Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten.....	34
5.11	Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses.....	35
6.	Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik.....	35
6.1	Gründe für das Angebot	35
6.1.1	Rechtliche Gründe für das Angebot.....	35
6.1.2	Wirtschaftliche Gründe für das Angebot	35
6.2	Geschäftspolitische Ziele und Absichten	35
6.3	Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen	36
6.4	Regulatorischer Rahmen und Listing.....	36
6.5	Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft.....	36
7.	Sonstige Angaben	37
7.1	Finanzierung des Angebots	37
7.2	Steuerrechtliche Hinweise	37
7.2.1	Allgemeine steuerrechtliche Informationen.....	37
7.2.2	Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige natürliche Personen	38
7.2.3	Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Kapitalgesellschaften	39
7.2.4	Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Personengesellschaften	39
7.2.5	Nicht in Österreich ansässige Aktionäre	39
7.3	Anwendbares Recht	40
7.4	Verbreitungsbeschränkungen	40
7.5	Verbindlichkeit der deutschen Fassung	41
7.6	Berater der Bieterin.....	41
7.7	Weitere Auskünfte	41
7.8	Angaben zum Sachverständigen der Bieterin.....	41
8.	Bestätigung des Sachverständigen gem § 9 ÜbG.....	43

1. Definitionen

Abwicklung	Hat die in Punkt 5.8 festgelegte Bedeutung.
Aktie(n)	Eine/mehrere der 73.608.896 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Zielgesellschaft mit der ISIN AT0000652250.
Aktionär(e)	Ein/mehrere Inhaber der auf Inhaber lautenden Stückaktien der Zielgesellschaft mit der ISIN AT0000652250.
Angebot	Dieses freiwillige öffentliche Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG an die Aktionäre der S IMMO.
Angebotsaktien	51.432.587 (Stand: 02.05.2021) auf Inhaber lautende Stückaktien der S IMMO (ISIN AT0000652250), die sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden bzw ihnen zuzurechnen sind.
Angebotspreis	EUR 22,25 (Euro zweiundzwanzigkommafünfundzwanzig je Angebotsaktie (<i>cum dividend</i>)).
Angebotsunterlage	Bedeutet diese Angebotsunterlage gemäß § 7 ÜbG für das Angebot.
Angediente Aktien	Die im Rahmen des Angebots eingereichten S IMMO-Aktien.
Annahmeerklärung	Die schriftliche Annahme des Angebots durch Aktionäre der Zielgesellschaft für eine bestimmte Anzahl von Aktien gegenüber ihrer Depotbank.
Annahmefrist	Hat die in Punkt 5.1. festgelegte Bedeutung.
BAO	Bedeutet die österreichische Bundesabgabenordnung.
BBG 2011	Bedeutet das Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl I 2010/111.
beabsichtigte Erwerbsschwelle	Hat die in Punkt 2.6 festgelegte Bedeutung.
Aufhebung des Höchststimmrechts	Hat die in Punkt 4.3(a) festgelegte Bedeutung.
Wiederfassung des Höchststimmrechts	Hat die in Punkt 4.3(a) festgelegte Bedeutung.
Beschlussfassung über das Höchststimmrecht	Hat die in Punkt 4.3(a) festgelegte Bedeutung.
Bieterin oder IMMOFINANZ	IMMOFINANZ AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 114425 y (Handelsgericht Wien).
BörseG 2018	Bedeutet das österreichische Börsegesetz.
Börsetag	Ein Tag, an dem der Handel mit Aktien an der Wiener Börse geöffnet ist.

Depotbank	Ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder Kreditinstitut, bei dem Aktionäre der S IMMO ihr Wertpapierdepot führen und ihre Aktien hinterlegt haben.
Dritthalter	Hat die in Punkt 2.6 festgelegte Bedeutung.
Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts	Hat die in Punkt 4.3(b) festgelegte Bedeutung.
ESTG	Bedeutet das österreichische Einkommensteuergesetz.
eventuelle Nachfrist	Hat die in Punkt 5.4 festgelegte Bedeutung.
Gemeinsam vorgehende Rechtsträger	Hat die in Punkt 2.3 festgelegte Bedeutung.
GesAusG	Bedeutet das österreichische Gesellschafter-Ausschlussgesetz.
GrEST	Bedeutet die Grunderwerbsteuer.
Mindestannahmequote	Hat die in Punkt 4.1 festgelegte Bedeutung.
OeKB CSD	Bedeutet die OeKB CSD GmbH.
OeKB	Bedeutet die Österreichische Kontrollbank AG.
Rückbeteiligung	Hat die in Punkt 2.5 festgelegte Bedeutung.
Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten	Hat die in Punkt 5.10 festgelegte Bedeutung.
Settlement	Hat die in Punkt 5.7 festgelegte Bedeutung.
S IMMO-Aktie(n)	Eine/mehrere der 73.608.896 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Zielgesellschaft, welche an der Wiener Börse im Prime Market (ISIN AT0000652250) notieren.
S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien	Hat die in Punkt 5.3 festgelegte Bedeutung.
S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien/Nachfrist	Hat die in Punkt 5.4 festgelegte Bedeutung.
Überschussaktien	Hat die in Punkt 5.6 festgelegte Bedeutung.
ÜbG	Bedeutet das österreichische Übernahmegesetz.
VWAP	Hat die in Punkt 3.3 festgelegte Bedeutung.
Zahl- und Abwicklungsstelle	Hat die in Punkt 5.2 festgelegte Bedeutung.
Zielgesellschaft oder S IMMO	S IMMO AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 58358 x (Handelsgericht Wien).

2. Angaben zur Bieterin

2.1 Ausgangslage und Angaben zur Bieterin

Bieterin ist die IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch unter FN 114425 y (Handelsgericht Wien) („**Bieterin**“ oder „**IMMOFINANZ**“). Die Aktien der IMMOFINANZ sind zum Handel an der Wiener Börse (Prime Market) und der Warschauer Börse (Main Market – rynek podstawowy) zugelassen.

IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Büro und Einzelhandel in sieben Kernmärkten in Europa (Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien) sowie in weiteren Ländern in Südosteuropa. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Dabei verfolgt IMMOFINANZ eine Markenstrategie mit hoch standardisierten Marken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO! (Einzelhandel) und myhive (Büro).

Zum 31.12.2020 umfasst das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 209 Objekte (exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Immobilien die unter IFRS 5 fallen) mit einem Portfoliowert von EUR 4.978,9 Mio. Davon entfällt mit EUR 4.428,5 Mio. bzw. 88,9% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m². Projektentwicklungen sind EUR 358,6 Mio. bzw. 7,2% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 191,8 Mio. bzw. 3,9% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

2.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin

2.2.1 Grundkapital der Bieterin

Das Grundkapital der Bieterin beträgt EUR 123.293.795,00 und ist in 123.293.795 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Der anteilige Betrag am Grundkapital je Aktie beträgt rund EUR 1,00.

2.2.2 Aktionärsstruktur der Bieterin

Die Zielgesellschaft (S IMMO AG) hält – über eine mittelbare Tochtergesellschaft – 16.494.357 Stück IMMOFINANZ-Aktien (gemäß Teilnahmeverzeichnis der letzten Hauptversammlung der IMMOFINANZ am 01.10.2020), entsprechend einer rund 13,38%-Beteiligung an der IMMOFINANZ.

Die RPPK Immo GmbH hält – nach den veröffentlichten börserechtlichen Stimmrechtsmitteilungen und Directors' Dealings Meldungen – 13.000.000 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einer Beteiligung von rund 10,54% am Grundkapital. An der RPPK Immo GmbH hält die RPR Privatstiftung (Herrn Ronny Pecik zuzurechnen) einen 50,03%-Geschäftsanteil und die EUROVEA Services s.r.o., die von Herrn Peter Korbicka kontrolliert wird, einen 49,97%-Geschäftsanteil.

Gemäß börserechlicher Stimmrechtsmitteilung (§§ 130 ff BörseG 2018) vom 29.01.2021 hat die Revenite Austria S.a.r.l. am 29.01.2021 einen Anteilskaufvertrag zum Erwerb des 50,03%-Geschäftsanteils an der RPPK Immo GmbH abgeschlossen. Die Revenite Austria S.a.r.l. ist eine Konzerngesellschaft der Aggregate Holdings S.A., die Herrn Günther Walcher zuzurechnen ist. Der Erwerb des 50,03%-Geschäftsanteils durch die Revenite Austria S.a.r.l. ist dadurch aufschiebend bedingt, dass die EUROVEA Services s.r.o. (Herrn Peter Korbacka zuzurechnen) der Übertragung bis spätestens 31.03.2021 zustimmt. Zum Zeitpunkt der finalen Anzeige dieser Angebotsunterlage am 14.05.2021 bei der Übernahmekommission, lag diese Zustimmung nach den Informationen der Gesellschaft nicht vor und es ist auch nach dem 31.03.2021 nach den Informationen der Gesellschaft keine Übertragung des Geschäftsanteils an der RPPK Immo GmbH erfolgt.

Mit börserechlichen Stimmrechtsmitteilungen (§§ 130 ff BörseG 2018) vom 16.04.2021 und vom 07.05.2021 wurde bekanntgegeben, dass die Herrn Radovan Patrick Vitek zuzurechnende Mountfort Investments S.à r.l. einen Anteilskaufvertrag zum Erwerb der Geschäftsanteile an der WXZ1 a.s., die Herrn Thomas Krsek zuzurechnen ist, abgeschlossen hat und der Anteilskaufvertrag am 06.05.2021 vollzogen wurde.

Aktionär¹	Anzahl der Aktien	Anteil am GK in % rund	Anteil am GK in % (ohne eigene Aktien) (§ 22 Abs 6 ÜbG)
CEE Immobilien GmbH (100% Tochtergesellschaft von S IMMO)	16.494.357	13,38	14,18
RPPK Immo GmbH	13.000.000	10,54	11,18
WXZ1 a.s.	9.257.801	7,51	7,96
Eigene Aktien	6.998.228	5,68	-
Streubesitz	77.543.409	62,89	66,68
Summe	123.293.795	100,00	-

¹ Die Informationen basieren auf den zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmeldungen und Hauptversammlungspräsenzen, bezogen auf das aktuelle Grundkapital der Gesellschaft.

2.2.3 Unternehmensgegenstand

Unternehmensgegenstand gemäß § 2 der Satzung der Bieterin:

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist im In- und Ausland:
- a) Ankauf, Entwicklung, Bewirtschaftung, Vermietung (Verpachtung) und Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften (einschließlich Superädifikaten und Baurechten);
 - b) Immobilienentwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten aller Art;
 - c) Operativer Betrieb von Einzelhandelsimmobilien, Wohnimmobilien, Bürogebäuden, Logistikzentren und sonstigen Immobilien;
 - d) Ausübung des Gewerbes Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger);
 - e) Erwerb, Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand sowie das Führen und Verwalten solcher Beteiligungen (Holding).

- (2) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die im Rahmen des Unternehmensgegenstands notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere auch in allen dem Unternehmensgegenstand ähnlichen oder verwandten Tätigkeitsbereichen. Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgenommen.

2.3 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere zur Koordination der Stimmrechte. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und Abs 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird (widerleglich) vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen. In diesem Sinne sind alle von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger (Konzerngesellschaften) als mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren. Da die von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger (Konzerngesellschaften) für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind, können die Angaben zu den von der Bieterin kontrollierten Rechtsträgern entfallen (§§ 7 Z 12 iVm 1 Z 6 ÜbG).

Die Bieterin hat keine Absprachen gemäß § 1 Z 6 ÜbG mit anderen Rechtsträgern getroffen. Damit bestehen keine weiteren mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger.

2.4 Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hält die Bieterin 19.499.437 Stück Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 26,49% am Grundkapital der Zielgesellschaft.

2.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft

Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen keine personellen Verflechtungen, insbesondere keine Organverflechtungen.

Weiters bestehen keine wesentlichen Rechtsbeziehungen zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft.

Nach den der Bieterin vorliegenden Informationen hält die Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Anzeige dieser Angebotsunterlage über ihre mittelbare Tochtergesellschaft CEE Immobilien GmbH 16.494.357 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einer Beteiligung von rund 13,38% am derzeitigen Grundkapital der Bieterin („**Rückbeteiligung**“) (gemäß Teilnahmeverzeichnis der letzten Hauptversammlung der Bieterin am 01.10.2020).

Sofern die Bieterin durch dieses Angebot oder sonst die Kontrolle über die Zielgesellschaft im Sinne von §§ 189a Z 7 iVm 244 Abs 2 Z 1 UGB erlangt, sind die Zielgesellschaft (sowie deren mittelbare und unmittelbare Tochtergesellschaften) als Tochtergesellschaften der Bieterin zu qualifizieren. Die mittelbar von der Zielgesellschaft gehaltenen Aktien an der Bieterin werden zu Anteilen am Mutterunternehmen. Aus diesen Aktien, die dann ein Tochterunternehmen (§ 189a Z 7 UGB) hält,

kann gemäß § 65 Abs 5 AktG das Stimmrecht und ein Bezugsrecht nicht mehr ausgeübt werden; ein Dividendenanspruch bleibt bestehen.

In diesem Fall überschreitet die Bieterin durch die Rückbeteiligung die 10%-Bestandsgrenze an zulässig erworbenen eigenen Aktien gemäß § 65 Abs 2 1. Satz AktG iVm § 66 Abs 1 AktG. Es besteht dann nach § 65a Abs 2 AktG iVm § 66 Abs 1 AktG die gesetzliche Pflicht, den 10% des Grundkapitals übersteigenden Anteil an eigenen Aktien binnen drei Jahren nach dem Erwerb zu veräußern oder einzuziehen.

2.6 Vereinbarungen über die Übertragung von S IMMO-Aktien für den Fall der Überschreitung der beabsichtigten Erwerbsschwelle

Der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft kann sowohl in Österreich als auch in Deutschland Grunderwerbsteuer (jeweils „GrEST“) auslösen.

Wenn zum Vermögen einer Gesellschaft unmittelbar ein in Österreich gelegenes Grundstück gehört, unterliegt der Erwerb von mindestens 95% aller Anteile an einer Gesellschaft („Erwerb vereinigter Anteile“) oder die Vereinigung von mindestens 95% aller Anteile an einer Gesellschaft (sog. „Anteilsvereinigung“) in Österreich der GrEST. Gleiches gilt für ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf die Übertragung von Anteilen an der Gesellschaft begründet, wenn es hierdurch entweder zu einem Erwerb vereinigter Anteile oder einer Anteilsvereinigung kommen würde.

In Deutschland ist die aktuelle Rechtslage ähnlich: Gehört zum Vermögen einer Gesellschaft ein inländisches (d.h. in Deutschland gelegenes) Grundstück, unterliegt der unmittelbare oder mittelbare Erwerb vereinigter Anteile oder die unmittelbare oder mittelbare Anteilsvereinigung in Deutschland der GrEST. Derzeit bestehen in Deutschland konkrete Pläne, die Schwelle bereits in naher Zukunft von 95% auf 90% abzusenken.

Eine GrEST-Pflicht kann entsprechend dem Vorstehenden erst dann entstehen, wenn die Zahl- und Abwicklungsstelle als Folge einer hohen Annahmquote des Angebotes eine Anzahl an S IMMO-Aktien an IMMOFINANZ übertragen müsste, die zu einer Beteiligung von IMMOFINANZ an der S IMMO von mindestens 95%, bzw. im Fall der Absenkung der Schwelle in Deutschland von mindestens 90%, führen würde. IMMOFINANZ beabsichtigt daher, unter Berücksichtigung eigener Aktien der Zielgesellschaft, eine Beteiligung von insgesamt maximal so vielen S IMMO-Aktien zu erwerben, dass die geltende Schwelle um 10.000 unterschritten wird. Derzeit (auf Basis der 95%-Schwelle) sind das, bei zusätzlicher Berücksichtigung des Restvolumens des laufenden Aktienrückkaufprogramms der Zielgesellschaft, insgesamt 67.147.889 S IMMO-Aktien und im Falle einer gesetzlich auf 90% herabgesetzten Schwelle sind das insgesamt 63.613.263 S IMMO-Aktien („**beabsichtigte Erwerbsschwelle**“).

Um dies zu erreichen, kann IMMOFINANZ nachfolgend beschriebene Vereinbarung abschließen: Wird das Angebot für eine Anzahl von S IMMO-Aktien angenommen, die insgesamt dazu führen würde, dass der Erwerb (Übertragung der Aktien) bei IMMOFINANZ, inklusive bereits von IMMOFINANZ gehaltener (vgl. Punkt 2.4) oder etwaiger zwischenzeitlich erworbener S IMMO-Aktien, die beabsichtigte Erwerbsschwelle überschreiten würde, wird sich ein qualifizierter Dritter („**Dritthalter**“) gegenüber der Bieterin verpflichten, diese Überschussaktien wie unter Punkt 5.6 definiert, zu erwerben und zu übernehmen, und zwar ohne dass es dabei zu einem Durchgangserwerb

bei IMMOFINANZ kommen würde. Etwaige Überschussaktien werden auf die Zahl- und Abwicklungsstelle übertragen, die diese zunächst treuhänderisch für die einreichenden S IMMO-Aktionäre halten und sodann unmittelbar auf den Dritthalter übertragen wird. IMMOFINANZ kann eine Vereinbarung mit dem Dritthalter jederzeit kündigen. Der Dritthalter wird grundsätzlich verpflichtet, Überschussaktien an Dritte zu veräußern, wenn IMMOFINANZ die Vereinbarung kündigt oder die Haltefrist von bis zu 36 Monaten, gerechnet ab dem Settlement-Zeitpunkt gemäß Punkt 5.8., abgelaufen ist.

Sollte der Dritthalter bei einem Verkauf einen Preis erzielen, der unter dem vom Dritthalter gezahlten Erwerbspreis für die von ihm übernommenen Überschussaktien liegt, trägt IMMOFINANZ die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Erwerbspreis. Der Dritthalter wird ferner von der IMMOFINANZ eine Provision erhalten, deren Höhe auch von der Zeitspanne bis zur Weiterveräußerung der Überschussaktien durch den Dritthalter abhängt.

Erwirbt der Dritthalter in Erfüllung seiner Pflichten aus der vorstehenden Vereinbarung Überschussaktien, erfolgt dies im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Der Dritthalter ist frei, ob und wie Stimmrechte aus den Überschussaktien ausgeübt werden. Der Bieterin werden hinsichtlich der Überschussaktien keine Weisungsrechte gegenüber dem Dritthalter zustehen.

2.7 Angaben zur Zielgesellschaft

Zielgesellschaft ist die S IMMO AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch unter FN 58358 x (Handelsgericht Wien) („**Zielgesellschaft**“ oder „**S IMMO**“). Die S IMMO-Aktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000652250).

S IMMO ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien. S IMMO und deren Gruppengesellschaften investieren zu 100% in der Europäischen Union und setzen den Fokus auf die Hauptstädte in Österreich, Deutschland und CEE. Das Immobilienportfolio besteht zu in etwa 70% aus Gewerbeimmobilien (Büros, Einkaufszentren und Hotels) inklusive Grundstücke und zu 30% aus Wohnimmobilien. Per 31.12.2020 hatte die S IMMO nach den von S IMMO veröffentlichten Informationen ein Immobilienvermögen von EUR 2.476,9 Mio.

2.8 Kapital- und Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

2.8.1 Grundkapital der Zielgesellschaft

Das Grundkapital von S IMMO beträgt EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Die S IMMO-Aktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000652250).

S IMMO hält 2.676.872 Stück eigene Aktien (Stand: 02.05.2021). Es läuft ein Aktienrückkaufprogramm bis 30.06.2021 mit einem Restvolumen von bis zu 239.509 Stückaktien, wobei gemäß Veröffentlichung der S IMMO vom 22.10.2020 zum Aktienrückkaufprogramm (§ 5 Abs 1 und 2 der Veröffentlichungsverordnung) als Preisobergrenze EUR 18,98 pro Aktie bekanntgegeben wurde.

2.8.2 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

IMMOFINANZ hält derzeit 19.499.437 Stück S IMMO-Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 26,49% am Grundkapital.

Zur weiteren Aktionärsstruktur gemäß börserechtllicher Stimmrechtsmeldungen:

Die HAMAMELIS GmbH & Co KG und die Revenite Austria S.a.r.l. halten zusammen 7.937.190 Aktien, entsprechend rund 10,79%. Die beiden Gesellschaften sind Konzerngesellschaften der Aggregate Holdings S.A., die Herrn Günther Walcher zuzurechnen ist.

3.836.988 Stück, entsprechend einer rund 5,21%-Beteiligung, hält EVAX Holding GmbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von EUROVEA Services s.r.o. gehalten werden, die von Herrn Peter Korbacka kontrolliert wird.

Die restlichen Aktien sind im Streubesitz.

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am GK in % rund	Anteil am GK in % (ohne eigene Aktien) (§ 22 Abs 6 ÜbG)
IMMOFINANZ AG	19.499.437	26,49	27,49
HAMAMELIS GmbH & Co KG	6.644.312	9,03	9,37
EVAX Holding GmbH	3.836.988	5,21	5,41
Revenite Austria S.à.r.l.	1.292.878	1,76	1,82
Eigene Aktien (Stand 02.05.2021) ¹⁾	2.676.872	3,64	-
Streubesitz	39.658.409	53,88	55,91
Summe	73.608.896	100,00	-

¹⁾ Bei S IMMO läuft ein Aktienrückkaufprogramm bis 30.06.2021 mit einem Restvolumen von bis zu 239.509 Stückaktien.

3. Kaufangebot

3.1 Kaufgegenstand

Dieses Angebot bezieht sich auf den Erwerb von sämtlichen ausstehenden auf Inhaber lautende Stückaktien der S IMMO (ISIN AT0000652250), die zum Handel an der Wiener Börse (Prime Market) zugelassen sind und sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden bzw ihnen zuzurechnen sind.

Die eigenen Aktien der S IMMO sind vom Angebot ausgenommen. S IMMO hält 2.676.872 eigene Aktien, entsprechend rund 3,64% des Grundkapitals der Zielgesellschaft (Stand 02.05.2021).

Das Angebot umfasst daher den Erwerb von bis zu 51.432.587 Stückaktien der S IMMO, entsprechend rund 69,87% des Grundkapitals der Zielgesellschaft (Stand 02.05.2021).

Bis zum 30.06.2021 läuft das am 22.10.2020 von S IMMO bekannt gegebene Aktienrückkaufprogramm der S IMMO. Der Bestand an eigenen Aktien kann sich gemäß den Bedingungen dieses Aktienrückkaufprogramms auf bis zu 2.916.381 Stückaktien, entsprechend rund 3,96% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, erhöhen und der Angebotsumfang entsprechend auf bis 51.193.078 Stückaktien, entsprechend rund 69,55% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, reduzieren.

3.2 Kaufpreis

Die Bieterin bietet den Inhabern von Angebotsaktien gemäß den Bedingungen dieses Angebots den Erwerb der Angebotsaktien zu einem Angebotspreis von

EUR 22,25 (in Worten: Euro zweiundzwanzigkommafünfundzwanzig)
je Angebotsaktie an („Angebotspreis“).

Dieser Angebotspreis pro Angebotsaktie wird je Angebotsaktie „cum“ einer allfällig beschlossenen Dividende für das Geschäftsjahr 2020 (sowie jeder anderen Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht beschlossen wird) geboten und reduziert sich entsprechend der Höhe der allenfalls ausgeschütteten Dividende.

Damit wird der Angebotspreis pro Angebotsaktie um den Betrag der Dividende pro S IMMO-Aktie, die zwischen der Absichtsbekanntgabe und dem Settlement erklärt wird, reduziert, vorausgesetzt das Settlement des Angebots erfolgt nach dem relevanten Stichtag für eine solche Dividende. Beispiel: Sollte die Hauptversammlung der S IMMO eine Dividende von EUR 0,50 pro Aktie beschließen, die an die S IMMO-Aktionäre ausgezahlt werden soll, wobei der entsprechende Stichtag vor dem Settlement liegt, würde jeder Aktionär, der Angebotsaktien einliefert, einen um EUR 0,50 reduzierten Angebotspreis erhalten, d.h. EUR 21,75 pro Angebotsaktie.

Für den Fall, dass das Grundkapital von S IMMO nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht durch Umwandlung von Kapitalrücklagen oder von Gewinnrücklagen oder eines Bilanzgewinns oder eines Gewinnvortrags zur Ausgabe neuer Aktien erhöht wird, reduziert sich der Angebotspreis entsprechend dem Verhältnis der (i) Anzahl der ausstehenden S IMMO-Aktien nach der Kapitalerhöhung zur (ii) Anzahl der ausstehenden S IMMO-Aktien vor der Kapitalerhöhung.

3.3 Ermittlung des Kaufpreises

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG hat der Angebotspreis für ein Beteiligungspapier in einem freiwilligen öffentlichen Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs ("VWAP") des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag zu entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde.

Der VWAP der S IMMO-Aktie während der letzten sechs Monate vor Bekanntmachung der Absicht, dieses Angebot zu veröffentlichen, also im Zeitraum vom 14.09.2020 bis 13.03.2021 (jeweils inklusive) beträgt EUR 15,86.

Der Angebotspreis von EUR 22,25 je S IMMO-Aktie liegt daher rund 40,29% über dem VWAP während der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Weiters darf der Preis eines freiwilligen öffentlichen Angebots zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG gemäß § 26 Abs 1 ÜbG die höchste von der Bieterin oder von einem gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für das jeweilige Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

Weder IMMOFINANZ noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger haben in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige dieses Angebots S IMMO-Aktien erworben oder einen solchen Erwerb vereinbart.

Für die Berechnung des Mindestangebotspreises gemäß § 26 Abs 1 ÜbG ist daher der VWAP der S IMMO-Aktie der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht maßgeblich.

3.4 Kaufpreis in Relation zu historischen Kursen

Der Angebotspreis von EUR 22,25 liegt um EUR 6,39 über dem VWAP der S IMMO-Aktie in den letzten sechs Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 14.03.2021 von EUR 15,86. Das entspricht einer Prämie von 40,29%.

Der Angebotspreis liegt um EUR 4,21 über dem Schlusskurs der Aktie am 12.03.2021 von EUR 18,04, dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 14.03.2021. Das entspricht einer Prämie von 23,34%.

Der VWAP für die letzten 3 (drei), 6 (sechs), 12 (zwölf) Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 14.03.2021, der Aufschlag und die Prämien betragen:

	3 Monate ¹⁾	6 Monate ²⁾	12 Monate ³⁾
Durchschnittskurs (VWAP) in EUR	17,39	15,86	15,85
Differenz zwischen Angebotspreis und Durchschnittskurs in EUR	4,86	6,39	6,40
Prämie in % (gerundet)	27,95%	40,29%	40,38%

Quellen: Wiener Börse AG; Berechnungen der Bieterin. Ausgangsbasis ist der durchschnittliche Aktienkurs aller Berechnungszeiträume, gewichtet nach den jeweiligen Handelsvolumina.

¹⁾ Berechnungszeitraum: 14.12.2020 bis 13.03.2021 (jeweils inklusive dieser Tage).

²⁾ Berechnungszeitraum: 14.09.2020 bis 13.03.2021 (jeweils inklusive dieser Tage).

³⁾ Berechnungszeitraum: 16.03.2020 bis 13.03.2021 (jeweils inklusive dieser Tage).

3.5 Bewertung der Zielgesellschaft

Die Bieterin hat zur Ermittlung des Angebotspreises keine vollumfängliche DCF-Unternehmensbewertung oder Ertragswertberechnung der Zielgesellschaft vornehmen lassen

und es sind Abschätzungen auf Basis öffentlich verfügbarer Kennzahlen (EPRA NAV, FFO) und sonstiger Informationen erfolgt. Der Angebotspreis berücksichtigt die gesetzlichen Preisvorgaben und orientiert sich an der Börsenkursentwicklung der S IMMO-Aktie.

Die folgende Tabelle zeigt die von Wertpapieranalysten veröffentlichten Kursziele (in EUR) vor und nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 14.03.2021 durch die Bieterin (bis einschließlich 19.04.2021):

Analyst	Vor Absichtsbekanntgabe		Nach Absichtsbekanntgabe	
	Kursziel	Datum	Kursziel	Datum
Baader	16,00	24.11.2020	n.a.	n.a.
Erste Group	18,00	24.11.2020	18,00	31.03.2021
Hauck & Aufhäuser	22,00	17.12.2020	22,00	09.04.2021
Raiffeisen Centrobank	19,50	07.12.2020	19,50	08.04.2021
SRC Research	21,00	24.11.2020	23,00 25,00	15.03.2021 08.04.2021
Wood & Company	17,10	01.02.2021	n.a.	n.a.

Quelle: Bloomberg.

Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Kursziel der Analysten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht von EUR 18,93 und nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht von EUR 21,13 je Aktie.

3.6 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft

Wesentliche Finanzkennzahlen (allenfalls bereinigt um Kapitalmaßnahmen) der letzten 4 Konzernjahresabschlüsse der Zielgesellschaft lauten (in EUR):

Kennzahl	2017	2018	2019	2020
Ergebnis pro Aktie	1,97	3,08	3,21	0,79
Dividende pro Aktie ¹⁾	0,40	0,40	0,70	0,70
IFRS Net Asset Value pro Aktie ²⁾	14,21	16,75	20,27	19,34
EPRA Net Asset Value pro Aktie ²⁾	17,63	21,25	26,45	24,32
EPRA NNAV pro Aktie	15,13	18,26	22,11	20,67
FFO I pro Aktie	0,64	0,92	0,98	0,59
EBITDA in Mio.	89,56	83,09	87,04	71,13
EBIT in Mio.	208,15	243,24	271,44	100,96

Quelle: S IMMO Jahresabschluss und Investoren Präsentationen (2017, 2018, 2019 und 2020).

¹⁾ Ausgeschüttete Dividenden in Bezug auf die jeweils vorangegangene Finanzperiode (2017-2019) und angekündigte Dividende für 2020.

²⁾ Ohne Fremdbesitz/Minderheitenanteil.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Jahres-Höchst- und Tiefst-Tagesschlusskurse der S IMMO-Aktie jeweils im Amtlichen Handel (*Prime Market*) der Wiener Börse (in EUR):

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Jahres-Höchstkurs vor Veröffentlichung Angebotsabsicht	--	--	--	--	--	--	18,52
Jahres-Höchstkurs	8,85	10,10	16,15	18,60	22,85	27,15	21,95 ¹⁾
Jahres-Tiefstkurs	6,15	7,11	9,90	13,94	14,36	12,56	16,62 ¹⁾

Quelle: Wiener Börse AG.

¹⁾ Jahr 2021 bis zum 11.05.2021 (inklusive).

3.7 Gleichbehandlung

Die Bieterin bestätigt, dass der Angebotspreis für alle Inhaber von Angebotsaktien gleich ist. Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige dieses Angebots S IMMO-Aktien zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis erworben oder einen solchen Erwerb zu einem höheren Kaufpreis vereinbart.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ende der Annahmefrist sowie einer eventuellen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Angebotsaktien zu besseren Bedingungen als im gegenständlichen Angebot gerichtet sind, es sei denn, (i) die Bieterin verbessert das Angebot oder (ii) die Übernahmekommission gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

Gibt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Inhaber von Angebotsaktien, auch wenn sie dieses Kaufangebot bereits angenommen haben. Jede Verbesserung dieses Angebots gilt auch für jene Inhaber von Angebotsaktien, die dieses Angebot zum Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Soweit die Bieterin S IMMO-Aktien während der Annahmefrist oder der eventuellen Nachfrist, aber außerhalb dieses Angebots, erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden S IMMO-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Vorschriften des österreichischen Rechts unverzüglich veröffentlicht.

3.8 Nachzahlungsfälle

Erwerben die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Annahmefrist oder einer eventuellen Nachfrist Angebotsaktien und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen Inhabern von Angebotsaktien, die das Angebot angenommen haben, zur Nachzahlung des Unterschiedsbetrags verpflichtet.

Dies gilt nicht, soweit die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger Aktien der S IMMO im Zuge einer Kapitalerhöhung in Ausübung des gesetzlichen Bezugsrechts erwerben oder für den Fall, dass im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

Wenn die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der eventuellen Nachfrist weiterveräußert, so ist nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG ebenfalls eine Nachzahlung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinns an die S IMMO-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, zu erbringen.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich durch die Bieterin veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen zehn Börsentagen ab Veröffentlichung über die Zahl- und Abwicklungsstelle veranlassen. Tritt kein Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist ein, wird die Bieterin eine entsprechende Erklärung an die Übernahmekommission richten. Der Sachverständige der Bieterin wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

4. Vollzugsbedingungen

Dieses Angebot steht unter den folgenden aufschiebenden Vollzugsbedingungen:

4.1 Mindestannahmequote

Dieses Angebot ist gemäß § 25a Abs 2 ÜbG kraft Gesetzes dadurch bedingt, dass IMMOFINANZ bis zum Ablauf der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der S IMMO-Aktien umfassen, die Gegenstand des Angebotes sind („**Mindestannahmequote**“). Erwirbt die Bieterin parallel zum Angebot S IMMO-Aktien, so sind diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzuzurechnen.

Der Bieterin müssen zur Erfüllung dieser Vollzugsbedingung bis zum Ende der Annahmefrist daher Annahmeerklärungen für mindestens 25.716.294 Stück S IMMO-Aktien zugehen (zum Stand des Angebotsumfangs bei Anzeige des Angebots), wobei von der Bieterin parallel zum Angebot erworbene S IMMO-Aktien den Annahmeerklärungen hinzuzurechnen sind.

4.2 Fusionskontrollrechtliche Freigaben

Die erforderlichen fusionskontrollrechtlichen Freigaben sind

- (a) für Österreich, Deutschland, Slowakei, Ungarn und Serbien und bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist; und
- (b) für Rumänien spätestens 120 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist,

(i) von der zuständigen Wettbewerbsbehörde erteilt worden oder (ii) die gesetzlichen Wartefristen sind abgelaufen mit dem Ergebnis, dass die Genehmigung als erteilt gilt oder (iii) die jeweilige Wettbewerbsbehörde hat sich für die Prüfung als nicht zuständig erklärt oder (iv) es stellt sich anhand der relevanten Umsätzen der Zielgesellschaft heraus, dass in der jeweiligen Jurisdiktion keine fusionskontrollrechtliche Anmeldepflicht besteht.

Die längere Frist zur Erlangung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe in Rumänien (120 Kalendertage) (Vollzugsbedingung gemäß Punkt 4.2(b)) ist vorgesehen, da es nach den Verfahrensbestimmungen bei der rumänischen Wettbewerbsbehörde bei komplexeren Verfahren wiederholt zu einer Unterbrechung des Fristenlaufs für die fusionskontrollrechtliche Entscheidung kommen kann und damit für die Bedingungsfrist in Rumänien eine längere Verfahrensdauer als für die Fusionskontrollverfahren in den anderen Jurisdiktionen zu berücksichtigen ist.

4.3 Aufhebung des Höchststimmrechts

- (a) Die Hauptversammlung der S IMMO hat bis spätestens vor dem 15. (fünfzehnten) Börsetag vor Ablauf der Annahmefrist einen Beschluss zu Satzungsänderungen gefasst: (i) eine Satzungsänderung zur Aufhebung von § 13 Abs (3) der Satzung der S IMMO (Höchststimmrecht) („**Aufhebung des Höchststimmrechts**“), verbunden mit (ii) einer aufschiebend bedingten Satzungsänderung mit der das Höchststimmrecht inhaltlich gemäß der derzeitigen Regelung des § 13 Abs (3) der Satzung der S IMMO wieder in Geltung gesetzt wird („**Wiederfassung des Höchststimmrechts**“), wobei als aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit der Wiederfassung des Höchststimmrechts festgesetzt wird (aufschiebende Bedingung), dass das Angebot nicht unbedingt verbindlich wird (zusammen die „**Beschlussfassung über das Höchststimmrecht**“) und zwar mit folgendem Beschlusstext:

„(i) Die Satzung der Gesellschaft wird in § 13 Abs (3) in der Weise geändert, dass § 13 Abs (3) aufgehoben wird und folgenden Wortlaut erhält: „(3) *Ersatzlos entfallen.*“, und der Vorstand ist verpflichtet die beschlossene Satzungsänderung unverzüglich zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden (§ 148 Abs 1 Aktiengesetz) und (ii) bei Eintritt der nachstehend genannten aufschiebenden Bedingung wird die Satzung der Gesellschaft in § 13 in der Weise geändert, dass ein neuer Absatz (4) ergänzt wird und § 13 Abs (4) wie folgt lautet:

„(4) *Das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung ist jedoch mit 15% (fünfzehn Prozent) der ausgegebenen Aktien beschränkt. Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte aufgrund eines Vertrags oder aufgrund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen.*“

wobei als aufschiebende Bedingung gilt, dass das von IMMOFINANZ AG als Bieterin am 19.05.2021 veröffentlichte freiwillige Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a Übernahmegesetz an die Aktionäre der Gesellschaft (Geschäftszahl der österreichischen Übernahmekommission GZ 2021/3/1), nicht unbedingt verbindlich geworden ist (aufschiebende Bedingung) und der Vorstand verpflichtet ist, die beschlossene Satzungsänderung unverzüglich nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden (§ 148 Abs 1 Aktiengesetz).“

und

- (b) ein endgültig wirksamer Beschluss über die Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts ist bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist in das Firmenbuch eingetragen („**Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts**“).

Zu Erläuterungen und Hinweisen zur Hauptversammlung der S IMMO für die Beschlussfassung über das Höchststimmrecht als Vollzugsbedingung siehe Punkt 4.10.

4.4 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat S IMMO keine Bekanntmachung veröffentlicht, dass

- (a) ein Verlust in der Höhe der Hälfte des Grundkapitals gemäß § 83 AktG eingetreten ist, oder
- (b) S IMMO insolvent ist oder sich in Liquidation befindet, oder
- (c) über ihr Vermögen ein Insolvenz- oder Sanierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet wurde oder die Eröffnung eines Insolvenz- oder Sanierungsverfahrens von einem zuständigen Gericht mangels Masse abgewiesen wurde.

4.5 Keine Kapitalerhöhung, keine Übertragung eigener Aktien oder Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist ist keines der nachfolgenden Ereignisse eingetreten:

- (a) S IMMO hat das Grundkapital erhöht oder die Hauptversammlung oder der Vorstand haben einen Beschluss gefasst, der im Falle seiner Durchführung zu einer entsprechenden Erhöhung des Grundkapitals führen würde.
- (b) S IMMO hat eine Mitteilung veröffentlicht, dass S IMMO oder eine Tochtergesellschaft der S IMMO eigene Aktien an einen konzernexternen Dritten verkauft oder übertragen hat oder sich dazu verpflichtet hat.
- (c) S IMMO hat Wertpapiere mit Bezugs-, Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten auf Aktien der S IMMO oder Genussscheine oder vergleichbare Instrumente ausgegeben oder die Hauptversammlung der S IMMO oder deren Vorstand haben einen Beschluss gefasst, der im Falle seiner Durchführung zu einer entsprechenden Ausgabe solcher Wertpapiere führen würde.

4.6 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat S IMMO keine ad-hoc Mitteilung veröffentlicht, dass

- (a) eine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat eines Mitglieds eines Geschäftsführungorgans oder leitenden Angestellten von S IMMO oder einer Tochtergesellschaft der S IMMO in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu S IMMO bzw. einer Tochtergesellschaft der S IMMO erfolgt ist, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbarem Recht, wobei Straftat im Sinne dieser Vollzugsbedingung insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das BörseG 2018 sind; oder
- (b) eine Straftat oder Verwaltungsübertretung eines Mitglieds eines Geschäftsführungorgans oder leitenden Angestellten von S IMMO oder einer S IMMO-Tochtergesellschaft in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu S IMMO bzw. einer Tochtergesellschaft der S IMMO erfolgt ist, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbarem Recht. Straftat oder Verwaltungsübertretung im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das BörseG 2018.

4.7 Keine übernahmerechtliche Angebotspflicht der Zielgesellschaft auf die Bieterin

Bis zum Ablauf der Annahmefrist hat die Übernahmekommission in dem mit Beschluss des 2. Senats vom 04.03.2021 auf Antrag von Petrus Advisers Investments Fund L.P. eingeleiteten Nachprüfungsverfahren gemäß § 33 Abs 1 Z 2 ÜbG (GZ 2021/2/1), welches am 19.03.2021 gemäß § 33 Abs 3 ÜbG im Amtsblatt der Wiener Zeitung veröffentlicht wurde, in Bezug auf die IMMOFINANZ – in dem Nachprüfungsverfahren die Zielgesellschaft – nicht festgestellt, dass S IMMO eine Angebotspflicht auf IMMOFINANZ getroffen hat; konkret, dass S IMMO (Zielgesellschaft dieses Angebots), CEE PROPERTY INVEST Immobilien GmbH und/oder CEE Immobilien GmbH, ein Pflichtangebot zu Unrecht nicht gestellt haben (§ 33 Abs 1 Z 2 ÜbG).

4.8 Erfüllung und Nichterfüllung der aufschiebenden Vollzugsbedingungen, Verzicht

Die Bieterin behält sich vor, soweit rechtlich zulässig, auf den Eintritt von einzelnen Vollzugsbedingungen zu verzichten, womit diese als eingetreten gelten. Auf den Eintritt der in Punkt 4.1 genannten gesetzlichen Bedingung der Erzielung einer Mindestannahmequote von insgesamt mehr als 50% der angebotsgegenständlichen Aktien kann nicht verzichtet werden.

Die Bieterin wird einen Verzicht auf aufschiebende Vollzugsbedingungen, den Eintritt bzw. endgültigen Nichteintritt jeder Vollzugsbedingung unverzüglich in den unter Punkt 5.11 genannten Veröffentlichungsmedien bekannt machen.

Die Bieterin wird spätestens in der Ergebnisveröffentlichung erklären, ob die Vollzugsbedingungen gemäß Punkt 4.1, 4.3(a) und 4.4 bis 4.7 eingetreten sind.

Dieses Angebot wird im Falle, dass die in Punkt 4.1 bis 4.7 genannten Vollzugsbedingungen nicht innerhalb der in den jeweiligen Vollzugsbedingungen genannten Fristen erfüllt worden sind, unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat rechtmäßig auf den Eintritt der in den Punkten 4.2 bis 4.7 genannten Vollzugsbedingungen verzichtet und die in Punkt 4.1 genannte Vollzugsbedingung ist eingetreten.

Für einen rechtmäßigen Verzicht auf Vollzugsbedingungen sind insbesondere die gesetzlichen Fristen gemäß § 15 Abs 2 ÜbG zu beachten, wobei nach der Angebotsunterlage (i) die Vollzugsbedingung Punkt 4.3(a) bis vor dem 15 (fünfzehnten) Börsetag vor Ablauf der Annahmefrist zu erfüllen ist und (ii) für die Bedingungen gemäß Punkten 4.4, 4.5, 4.6 und 4.7 die Annahmefrist als Bedingungsfrist gilt sowie (iii) für die Bedingungen gemäß den Punkten 4.2(a) und 4.3(b) die Bedingungsfrist 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist endet sowie (iv) für die Bedingung gemäß Punkt 4.2(b) die Bedingungsfrist 120 Kalendertagen nach dem Ende der Annahmefrist endet.

4.9 Paralleltransaktionen

Die Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger dürfen gemäß § 16 Abs 1 ÜbG während der Annahmefrist keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Angebotsaktien zu besseren Bedingungen als im gegenständlichen Angebot gerichtet sind, es sei denn, (i) die Bieterin verbessert das Angebot oder (ii) die Übernahmekommission gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

Die Bieterin behält sich vor, dass die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger parallel zu diesem Angebot S IMMO-Aktien erwerben. Erwirbt die Bieterin S IMMO-Aktien parallel zum Angebot, so sind diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzuzurechnen.

Soweit die Bieterin S IMMO-Aktien während der Annahmefrist (oder der eventuellen Nachfrist), aber außerhalb dieses Angebotes, erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden S IMMO-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Vorschriften des österreichischen Rechts im Internet unter www.immofinanz.com unverzüglich veröffentlicht.

4.10 Erläuterung und Hinweise zur Hauptversammlung der S IMMO für die Beschlussfassung über das Höchststimmrecht als Vollzugsbedingung

4.10.1 Aufhebung des Höchststimmrechts nur bei Vollzug des Angebots

Eine Vollzugsbedingung des Angebots ist, dass die Hauptversammlung der S IMMO spätestens vor dem 15. Börsetag vor Ablauf der Annahmefrist eine Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts (§ 13 Abs (3) der Satzung) beschließt (Punkt 4.3(a)) und ein endgültig wirksamer Beschluss über die Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts in das Firmenbuch eingetragen ist (Punkt 4.3(b)) und damit die Satzungsänderung gemäß § 148 Abs 3 AktG wirksam geworden ist.

Dieser Beschluss beinhaltet weiters eine Satzungsänderung mit aufschiebend bedingter Wirkung, womit das Höchststimmrecht inhaltlich wieder gemäß der derzeitigen Regelung des § 13 Abs (3) der Satzung in Geltung gesetzt wird (Wiederfassung des Höchststimmrechts) und zwar für den Fall, dass das Angebot nicht unbedingt verbindlich wird und damit nicht vollzogen wird.

Damit haben die Aktionäre der S IMMO die Möglichkeit, die Entscheidung über die Aufhebung des Höchststimmrechts gerade für den Vollzug des Angebots zu treffen und für den Fall, dass das Angebot nicht vollzogen wird, bleibt das Höchststimmrecht materiell in Geltung.

Nachstehende Erläuterungen erfolgen zur leichteren Nachvollziehbarkeit der Beschlussfassung der Hauptversammlung der S IMMO zur Erfüllung der Vollzugsbedingung des Angebots und der Vollzugsvoraussetzungen des Angebots.

4.10.2 Beschlussfassung in außerordentlicher oder ordentlicher Hauptversammlung der S IMMO

Zur Erfüllung der Vollzugsbedingung ist es erforderlich, dass eine außerordentliche oder die ordentliche Hauptversammlung der S IMMO innerhalb der in Punkt 4.10.1 genannten Frist erfolgt.

IMMOFINANZ als Bieterin und Aktionärin wird dazu entweder (i) die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung unter Vorlage des entsprechenden Tagesordnungspunktes und Beschlussvorschlages verlangen (§ 105 Abs 3 AktG) oder (ii) für die noch abzuhaltende ordentliche Hauptversammlung der S IMMO einen entsprechenden Tagesordnungspunkt beantragen und ebenso einen Beschlussvorschlag erstatten (§ 109 Abs 1 AktG).

4.10.3 Beschlussmehrheiten zur Satzungsänderung

Der Beschluss der Hauptversammlung der S IMMO bedarf der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit) und der Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals (Kapitalmehrheit). Das gemäß § 13 Abs (3) der Satzung vorgesehene Höchststimmrecht gilt für die Stimmenmehrheit. Für die Ermittlung der Kapitalmehrheit ist das Höchststimmrecht nicht anzuwenden.

4.10.4 Zustandekommen des Beschlusses über die Satzungsänderungen

Erreicht der Beschlussvorschlag die erforderlichen Mehrheiten und wird damit der Hauptversammlungsbeschluss gefasst, ist der erste Teil der Vollzugsbedingung (Punkt 4.3(a) Beschlussfassung über das Höchststimmrechts) erfüllt.

Der zweite Teil der Vollzugsbedingung ist dann die Eintragung der Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts (Punkt 4.3(b)) in das Firmenbuch (siehe sogleich).

4.10.5 Kein Zustandekommen des Beschlusses über die Satzungsänderungen

Erreicht der Beschlussvorschlag die erforderlichen Mehrheiten nicht und wird damit kein Hauptversammlungsbeschluss gefasst, ist die Vollzugsbedingung (Punkt 4.3(a) Beschlussfassung über das Höchststimmrechts) nicht erfüllt und das Angebot wird nicht unbedingt verbindlich, es sei denn die Bieterin verzichtet rechtmäßig auf diese Bedingung (siehe zur Erfüllung und den Verzicht auf Angebotsbedingungen Punkt 4.8).

4.10.6 Wiederfassung des Höchststimmrechts bei Nichtvollzug des Angebots

Damit die Aktionäre der S IMMO die Möglichkeit haben, die Entscheidung über die Aufhebung des Höchststimmrechts gerade für den Vollzug des Angebots zu treffen und für den Fall, dass das Angebot nicht vollzogen wird, das Höchststimmrecht materiell in Geltung bleibt, ist als Teil des Beschlusses zur Vollzugsbedingung (Punkt 4.3(a)) eine aufschiebend bedingte Satzungsänderung vorgesehen, mit

der inhaltlich das derzeit geltende satzungsmäßige Höchststimmrecht (§ 13 Abs (3) der Satzung) wieder in Geltung gesetzt wird (Wiederfassung des Höchststimmrechts). Aufschiebende Bedingung ist, dass das Angebot nicht unbedingt verbindlich wird. In diesem Fall hat der Vorstand die Satzungsänderung (Wiederfassung des Höchststimmrechts) zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und die Satzungsänderung wird mit der Eintragung wirksam (§ 148 Abs 3 AktG).

4.10.7 Eintragung eines endgültig wirksamen Hauptversammlungsbeschlusses in das Firmenbuch

Die Vollzugsbedingung des Angebots regelt, dass die Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist in das Firmenbuch eingetragen ist. Der Vorstand ist verpflichtet, nach dem Hauptversammlungsbeschluss über die Satzungsänderung diese unverzüglich zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden. Mit der Eintragung in das Firmenbuch wird die Satzungsänderung wirksam (§ 148 Abs 3 AktG).

Die Vollzugsbedingung stellt darauf ab, dass ein endgültig wirksamer Beschluss eingetragen wird. Wird ein allenfalls nur schwebend wirksamer Beschluss in das Firmenbuch eingetragen (§ 19 Abs 2 FBG) ist die Vollzugsbedingung des Angebots nicht erfüllt und das Angebot wird nicht unbedingt verbindlich, es sei denn die Bieterin verzichtet rechtmäßig auf diese Bedingung (siehe zur Erfüllung und zum Verzicht auf Angebotsbedingungen Punkt 4.8).

4.10.8 Stimmrechtsbeschränkung von IMMOFINANZ AG bis unbedingter Verbindlichkeit des Angebots

Wenn die Vollzugsbedingung der Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts in das Firmenbuch eingetragen ist, gilt das satzungsmäßige Höchststimmrecht nicht mehr. Und zwar dauerhaft, sobald das Angebot unbedingt wirksam wird und für den Fall, dass das Angebot nicht unbedingt verbindlich wird, bis zur Eintragung der Satzungsänderung in das Firmenbuch zur Wiederfassung des Höchststimmrechts.

IMMOFINANZ AG verpflichtet sich und sichert den S IMMO-Aktionären zu, dass, wenn eine Hauptversammlung (i) im Zeitraum zwischen Eintragung der Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts bis zum Eintritt der unbedingten Wirksamkeit des Angebots und (ii) im Fall, dass das Angebot schlussendlich nicht unbedingt verbindlich wird, bis zur Firmenbucheintragung der Satzungsänderung zur Wiederfassung des Höchststimmrechts, stattfindet, in einer solchen Hauptversammlung das Stimmrecht aus den gehaltenen S IMMO-Aktien für Zwecke der Stimmenmehrheit mit höchstens 15% (fünfzehn Prozent) der ausgegebenen Aktien der S IMMO auszuüben. Diese 15%-Stimmrechtsbeschränkung gilt für satzungsmäßige oder gesetzliche Stimmenmehrheiten, wobei für die Ermittlung einer gesetzlich oder satzungsmäßig erforderlichen Kapitalmehrheit – nach Wegfall des Höchststimmrechts – bis zur Abwicklung des Angebots für die von IMMOFINANZ AG gehaltenen S IMMO-Aktien die übernahmerechtliche Stimmrechtsbeschränkung des § 26a Abs 2 ÜbG gilt, dass nicht mehr als 26 vom Hundert der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte ausgeübt werden dürfen.

5. Annahme und Abwicklung des Angebots

5.1 Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 8 (acht) Wochen und 2 (zwei) Börsenstage. Das Angebot kann daher von 19.05.2021 bis einschließlich 16.07.2021, 17:00, Ortszeit Wien, angenommen werden. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängern sich die Annahmefristen durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch für alle bereits gestellten Angebote bis Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat. Die maximale Dauer der Annahmefrist beträgt grundsätzlich 10 Wochen.

Die gemäß diesem Punkt 5.1 definierte Frist ist die „**Annahmefrist**“.

5.2 Zahl- und Abwicklungsstelle

Mit der Abwicklung des Angebots, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistung hat die Bieterin UniCredit Bank Austria AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Rothschildplatz 1, 1020 Wien im Firmenbuch eingetragen unter FN 150714 p („**Zahl- und Abwicklungsstelle**“) als österreichische Annahme- und Zahlstelle beauftragt.

Die Zahl- und Abwicklungsstelle wird weiters für eine Übertragung von Überschussaktien auf den Dritthalter gemäß Punkt 5.6 beauftragt.

5.3 Annahme des Angebots

S IMMO-Aktionäre, die dieses Angebot annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen bezüglich der technischen Aspekte der Annahme dieses Angebotes und dessen technischer Abwicklung an ihre jeweilige Depotbank wenden. Die Depotbanken werden über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung dieses Angebotes gesondert informiert.

Aktionäre der S IMMO, die dieses Angebot annehmen wollen, haben gegenüber ihrer Depotbank die schriftliche Annahme des Angebots zu erklären („**Annahmeerklärung**“). Diese Annahmeerklärung ist für eine konkrete Anzahl von Angebotsaktien abzugeben; die Zahl ist in jedem Fall in der Annahmeerklärung selbst anzuführen.

Die Depotbank leitet die Annahmeerklärung unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtzahl der Angebotsaktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, umgehend über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle weiter.

Weiters wird die Depotbank die so eingereichten Aktien („**Angediente Aktien**“) jeweils Zug um Zug gegen Einbuchung der „S IMMO – zum Verkauf eingereichte Aktien“ ausbuchen und über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle übertragen.

Die Zahl- und Abwicklungsstelle hat bei der oesterreichischen Kontrollbank AG (OeKB) für die Angedienten Aktien die ISIN AT0000A2QM74 beantragt. Bis zur Übertragung des Eigentums an den Angedienten Aktien verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen S IMMO-Aktien im Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs gesperrt und sind nicht an der Börse handelbar.

Die Annahme des Angebotes wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank des jeweiligen Aktionärs wirksam. Die Annahmeerklärung gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der ISIN AT0000A2QM74 und die Ausbuchung der ISIN AT0000652250 vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtzahl an Aktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle übertragen wurde.

Die Bieterin empfiehlt Aktionären, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei Börsetage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen, weil Depotbanken aus abwicklungstechnischen Gründen kürzere Fristen zur Annahme (Dispositionsfristen) setzen könnten.

Die Depotbanken werden ersucht, die Annahme des Angebots der Zahl- und Abwicklungsstelle anzuzeigen und die eingereichten Aktien der Zielgesellschaft vom Zeitpunkt des Einlangens der Mitteilung über die Annahme des Angebots gesperrt zu halten.

5.4 Eventuelle Nachfrist

Für S IMMO-Aktionäre, die dieses Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist gemäß den Bestimmungen in § 19 Abs 3 ÜbG um drei (3) Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses (die "**eventuelle Nachfrist**"), wenn die gesetzliche Mindestannahmequote gemäß § 25a Abs 2 ÜbG erreicht wird (vgl. dazu Punkt 4.1) (§ 19 Abs 3 Z 3 ÜbG).

Die in diesem Punkt 5 festgelegten Bestimmungen und Angaben gelten für die Annahme dieses Angebots während der eventuellen Nachfrist entsprechend. Die während der eventuellen Nachfrist eingereichten S IMMO-Aktien erhalten eine separate ISIN AT0000A2QM82 und werden als „S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien/Nachfrist“ gekennzeichnet.

Inhabern von S IMMO-Aktien, die das Angebot während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird der Angebotspreis spätestens zehn Börsetage nach Ende dieser Nachfrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots ausgezahlt. Die Abwicklung erfolgt gemäß Punkt 5.

Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Übertragung der Gegenleistung für die in der Nachfrist eingereichten S IMMO Aktien nicht mehr unter den in Punkt 4 genannten Vollzugsbedingungen (mit Ausnahme allenfalls von Punkt 4.2 (Fusionskontrollrechtliche Freigaben) und Punkt 4.3(b) (Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts) steht.

5.5 Zusicherungen und Garantien sowie Erklärungen der Aktionäre

5.5.1 Zusicherungen und Erklärungen zum Abwicklungsvorgang

Mit Annahme dieses Angebotes gemäß Punkt 5.3 erklärt jeder Aktionär, dass:

- (i) der Aktionär das Angebot der Bieterin, einen Kaufvertrag über die in seiner Annahmeerklärung angegebenen zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien gemäß Punkt 5.3 und den übrigen Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zu schließen, annimmt und er die Depotbank des Aktionärs und die Zahl- und Abwicklungsstelle anweist und ermächtigt, die in der Annahmeerklärung als "zum Verkauf angebotenen S IMMO-Aktien" genannten Angebotsaktien auf Grundlage der entsprechenden Annahmeerklärung auf die ISIN AT0000A2QM74 (S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien) bzw. ISIN AT0000A2QM82 (S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien/Nachfrist) umzubuchen;
- (ii) der Aktionär seine Depotbank anweist und ermächtigt, direkt oder über die OeKB CSD die zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien zum Zwecke der Abwicklung (vorbehaltlich einer Übereignung von Überschussaktien auf den Dritthalter, siehe Punkt 5.6) nach Maßgabe der Angebotsunterlage auf das Wertpapierdepot der Bieterin bei der Zahl- und Abwicklungsstelle zu übertragen;
- (iii) der Aktionär seine Depotbank anweist und ermächtigt, ihrerseits die Zahl- und Abwicklungsstelle anzuweisen und zu ermächtigen, die zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien für ihn zu halten und sodann gegen Zahlung des Angebotspreises an die Zahl- und Abwicklungsstelle (vorbehaltlich einer Übereignung von Überschussaktien auf den Dritthalter, siehe Punkt 5.6) auf die Bieterin zu übertragen und an diesen zu übereignen;
- (iv) der Aktionär – soweit er das Angebot angenommen hat – die Zahl- und Abwicklungsstelle ermächtigt und anweist, seine zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien gesammelt mit sämtlichen anderen zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien, jeweils einschließlich sämtlicher Rechte, die damit zum Zeitpunkt der Abwicklung verbunden sind, gegen Zahlung des Angebotspreises an die Zahl- und Abwicklungsstelle auf die Bieterin zu übertragen; die Zahl- und Abwicklungsstelle wird den jeweiligen Angebotspreis direkt oder über die OeKB CSD an die Depotbank weiterreichen und die Depotbank schreibt den Angebotspreis, der auf die jeweilig zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien entfällt, dem Wertpapierdepot des betreffenden Aktionärs gut;
- (v) der Aktionär seine Depotbank anweist und ermächtigt, die zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien gegen Gutschrift des Angebotspreises auszubuchen;
- (vi) der Aktionär sich damit einverstanden erklärt und akzeptiert, dass er für den Zeitraum ab dem Datum der Umbuchung der zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien auf ISIN AT0000A2QM74 (S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien) bzw. ISIN AT0000A2QM82 (S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien/Nachfrist) bis zum Datum des Eingangs des Angebotspreises, nicht über die zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien (ISIN AT0000652250) verfügen kann und nur Anspruch auf die Zahlung des Angebotspreises gemäß dieser Angebotsunterlage hat;

- (vii) der Aktionär seine Depotbank und die Zahl- und Abwicklungsstelle bevollmächtigt, anweist und ermächtigt, unter ausdrücklicher Gestattung von In-Sich Geschäften nach österreichischem Recht, alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Abwicklung dieses Angebots vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den S IMMO-Aktien auf die Bieterin herbeizuführen;
- (viii) der Aktionär seine Depotbank und mögliche Zwischendepotstellen anweist und ermächtigt, die Zahl- und Abwicklungsstelle anzuweisen und zu ermächtigen, der Bieterin fortlaufend Informationen in Bezug auf die Anzahl der zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien, die auf die ISIN AT0000A2QM74 umgebucht bzw. in Bezug auf die Anzahl der zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien/Nachfrist, die auf die ISIN AT0000A2QM82 gebucht und an die Zahl- und Abwicklungsstelle geliefert wurden, zukommen zu lassen.

Die in den Punkten 5.5(i) bis 5.5(viii) angeführten Erklärungen, Anweisungen, Aufträge und Ermächtigungen werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Angebotes unwiderruflich erteilt. Sie werden dann hinfällig, wenn von dem mit Annahme des Angebotes zustande gekommenen Kaufvertrag gemäß Punkt 5.10 rechtsgültig zurückgetreten oder das Angebot gemäß Punkt 4.8 unwirksam wird.

5.5.2 Zusicherungen zum Eigentum und Berechtigungen

Mit Annahme dieses Angebotes gemäß Punkt 5.3 sichert jeder Aktionär hinsichtlich der von ihm eingelieferten S IMMO-Aktien zu, dass zum Zeitpunkt der Annahme dieses Angebots sowie zum Settlement,

- (i) dass alle zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien rechtlich in seinem Eigentum stehen und nicht durch Rechte Dritter belastet sind;
- (ii) der annehmende S IMMO-Aktionär die erforderliche Berechtigung und Kompetenzen hat, um dieses Angebot anzunehmen und seine Verpflichtungen hieraus zu erfüllen;
- (iii) weder das Settlement dieses Angebots durch den annehmenden S IMMO-Aktionär noch die Erfüllung der Verpflichtungen des annehmenden S IMMO-Aktionärs aus diesem Angebot in Widerspruch steht zu oder zu einer Verletzung von Bestimmungen, Bedingungen oder Vorschriften führt, an die der S IMMO-Aktionär gebunden ist;
- (iv) der annehmende S IMMO-Aktionär der alleinige rechtliche und wirtschaftliche Eigentümer der eingelieferten S IMMO-Aktien ist und vollwertiges und gültiges Eigentum daran hält, frei von jeglichen Lasten und sonstigen Rechten Dritter; und
- (v) die Bieterin mit Settlement dieses Angebots das unbelastete Eigentum an den eingelieferten S IMMO-Aktien und allen damit verbundenen Rechten erwirbt, einschließlich der Dividendenberechtigung (wenn das Settlement vor dem jeweiligen Dividendenstichtag für diese Dividende erfolgt).

5.6 Überschussaktien

Die Annahme des Angebots für eine große Anzahl an S IMMO-Aktien könnte insgesamt dazu führen, dass durch den Erwerb (Übertragung der Aktien) bei IMMOFINANZ, inklusive bereits von IMMOFINANZ gehaltener (vgl. Punkt 2.4) oder etwaiger zwischenzeitlich erworbener S IMMO-Aktien, die beabsichtigte Erwerbsschwelle überschritten wird (vgl. hierzu Punkt 2.6). Um dies zu vermeiden, kann die Zahl- und Abwicklungsstelle verpflichtet werden, jene Anzahl an S IMMO-Aktien, die zu einem Überschreiten der beabsichtigten Erwerbsschwelle führen würde („**Überschussaktien**“), unmittelbar an den Dritthalter zu übertragen, d.h. ohne dass es zu einem Durchgangserwerb bei IMMOFINANZ kommt.

Mit der Annahmeerklärung gemäß Punkt 5.3 erklärt jeder annehmende S IMMO-Aktionär auch sein Einverständnis, dass

- (i) die Zahl- und Abwicklungsstelle S IMMO-Aktien, die zum Verkauf eingereicht wurden, dann auch maximal im Umfang bis zur beabsichtigten Erwerbsschwelle an die IMMOFINANZ übereignet; und
- (ii) die Überschussaktien von der Zahl- und Abwicklungsstelle in ihrer Eigenschaft als Treuhänder der jeweiligen S IMMO-Aktionäre dann auch auf den Dritthalter übereignet werden, mit der Maßgabe, dass die Zahl- und Abwicklungsstelle diese Übereignung erst vornimmt, wenn die Zahl- und Abwicklungsstelle vom Dritthalter je Barüberschussaktie einen Betrag erhalten hat, der dem Barkaufpreis im Rahmen des Angebots entspricht.

5.7 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme dieses Angebotes kommt ein bedingter Kaufvertrag über die Angedienten Aktien zwischen jedem annehmenden Aktionär der Zielgesellschaft und der Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande.

Darüber hinaus erteilen die annehmenden Aktionäre mit Annahme dieses Angebotes unwiderruflich die Anweisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten gemäß Punkt 5.5 und geben die Erklärungen gemäß Punkt 5.6 ab.

Mit Erfüllung der Vollzugsbedingungen oder mit dem Verzicht auf diese wird der jeweilige Erwerb unbedingte. Der dingliche Vollzug des Kaufvertrags ("**Settlement**") erfolgt nach der Erfüllung aller Vollzugsbedingungen (oder Verzicht auf alle gemäß dieser Angebotsunterlage verzichtbaren Vollzugsbedingungen), frühestens jedoch zum Settlement-Zeitpunkt gemäß Punkt 5.8.

Mit der Übertragung des Eigentums an den zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien gehen alle damit verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte auf die Bieterin über.

5.8 Zahlung und Abwicklung (Settlement) des Angebots

Der Angebotspreis wird jenen Inhabern von Aktien der Zielgesellschaft, die das Angebot während der Annahmefrist angenommen haben, nach Ablauf der Annahmefrist, spätestens aber am zehnten Börsetag nach dem Ablauf der Annahmefrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots Zug um

Zug gegen Übertragung der Angedienten Aktien ausgezahlt. Die Erfüllung sämtlicher bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist zu erfüllender Vollzugsbedingungen bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist vorausgesetzt, erfolgt das Settlement spätestens am 30.07.2021.

Sollten zum Ende der (allenfalls verlängerten) Annahmefrist die Vollzugsbedingungen gemäß Punkt 4.2 (Fusionskontrollrechtliche Freigaben) und Punkt 4.3(b) (Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts) noch nicht erfüllt oder entfallen sein, verschiebt sich das Datum des Settlements entsprechend und findet spätestens zehn Börsetage nach Erfüllung oder Entfall dieser Vollzugsbedingungen statt.

Für Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft, die das Angebot erst während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird der Angebotspreis spätestens zehn Börsetage nach Ende dieser Nachfrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots ausbezahlt. Sollte zum Ende der Nachfrist die Vollzugsbedingung gemäß Punkt 4.2 (Fusionskontrollrechtliche Freigaben) noch nicht erfüllt oder entfallen sein, verschiebt sich das Datum des Settlements entsprechend und findet spätestens zehn Börsetage nach Erfüllung oder Entfall dieser Vollzugsbedingung statt. Die Abwicklung erfolgt gemäß Punkt 5.

5.9 Abwicklungsspesen

Die Bieterin übernimmt sämtliche mit der Abwicklung dieses Angebots unmittelbar in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren der Depotbanken, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von EUR 8 (acht) je Depot. Die Depotbanken erhalten daher zur Abdeckung etwaiger Kosten, wie insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, Kundenprovisionen, Spesen, etc. eine einmalige pauschale Vergütung von EUR 8 (acht) je Depot und werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Zahl- und Abwicklungsstelle in Verbindung zu setzen.

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger übernehmen irgendeine Haftung gegenüber einem Aktionär oder Dritten für darüber hinausgehende Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige ähnliche Abgaben oder anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots im Inland oder Ausland. Diese sind vom jeweiligen Aktionär selbst zu tragen.

Anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots sind durch den jeweiligen Aktionär selbst zu tragen.

5.10 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht, so sind die Aktionäre gemäß § 17 ÜbG berechtigt, vorangegangene Erklärungen der Annahme des ursprünglichen Angebots bis spätestens vier Börsetage vor Ablauf von dessen ursprünglicher Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1 ÜbG zu widerrufen.

Die Erklärung des Rücktritts hat der Aktionär seiner Depotbank in sinngemäßer Anwendung von Punkt 5.3 zu übermitteln. Die jeweilige Depotbank ist angehalten, die Rücktrittserklärung unverzüglich über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle weiterzuleiten.

Die Bieterin behält sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, die Transaktion abbrechen und von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Aktien der Zielgesellschaft stellt.

5.11 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses

Die Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist auf den Websites der Bieterin (www.immofinanz.com), der Zielgesellschaft (www.simmoag.at) und der Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht werden. Ein Hinweis auf die Veröffentlichung wird im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht werden.

Gleiches gilt auch für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen der Bieterin im Zusammenhang mit diesem Angebot.

6. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik

6.1 Gründe für das Angebot

6.1.1 Rechtliche Gründe für das Angebot

Die Bieterin legt ein freiwilliges Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG. Es bestehen zum Zeitpunkt der Anzeige dieser Angebotsunterlage keine rechtlichen Gründe für das Angebot.

6.1.2 Wirtschaftliche Gründe für das Angebot

IMMOFINANZ ist nach eigener Einschätzung eines der bedeutendsten Immobilienunternehmen mit einer relevanten Größe im europäischen Immobiliensektor. Dabei fokussiert IMMOFINANZ ihre Aktivitäten auf die Segmente Büro und Einzelhandel in sieben Kernmärkten in Europa (Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien). Das Portfolio der S IMMO ergänzt demnach in den wesentlichen Bereichen Büro und Einzelhandel diese Strategie. Das weitere Portfolio der S IMMO in den Bereichen Wohnen und Hotel soll einer Portfolioanalyse unterzogen werden, um eine Entscheidungsgrundlage zur weiteren Strategie für das Portfolio zu erlangen. Auch auf dieser Grundlage können dann unter entsprechender Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen und rechtlichen Rahmenbedingungen bei der S IMMO-Gruppe etwaige Verkaufsentscheidungen oder Entscheidungen zur Bewirtschaftung getroffen werden.

6.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten

IMMOFINANZ hält bereits seit 2018 eine wesentliche Beteiligung an S IMMO. S IMMO ist wiederum an IMMOFINANZ wesentlich beteiligt (Rückbeteiligung). IMMOFINANZ strebt eine Zusammenführung der beiden Unternehmen an. Eine Zusammenführung resultiert in einer verbesserten Marktposition in den Kernmärkten der beiden Unternehmen und die relevante Position am Kapitalmarkt wird gestärkt, sodass eine Hebung von Synergiepotenzialen insbesondere bei den Finanzierungs- und Gemeinkosten verfolgt werden kann.

Dabei kommt unter anderem in Betracht, unter Beachtung der wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der S IMMO-Gruppe, die Verwaltung des Immobilienportfolios und administrative Aufgaben in einzelnen Geschäftsbereichen zusammenzulegen. Eine vollständige Zusammenführung der beiden Gesellschaften ist im Wege einer Verschmelzung denkbar, die entsprechend den aktienrechtlichen Rahmenbedingungen vorzubereiten und durch die Hauptversammlungen der beiden Gesellschaften zu beschließen wäre.

6.3 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen

IMMOFINANZ misst den Fähigkeiten und Erfahrungen der Mitarbeiter der S IMMO große Bedeutung zu. Eine Personalreduktion steht nicht im Vordergrund. Der Fokus liegt darauf, die jeweilige Verwaltung der Portfolien unter gemeinsamer Führung effizient und gewinnbringend zu organisieren. Im Rahmen von Prozessoptimierungen und allfälligen Portfolioverkäufen kann es auch zu einer Reduktion von Arbeitsplätzen kommen.

Die Bieterin geht nicht davon aus, dass der Vollzug des Angebots Auswirkungen auf den Hauptsitz oder die Beschäftigungsbedingungen bei S IMMO haben wird.

Die Bieterin weist darauf hin, dass in der vom Vorstand der Zielgesellschaft gemäß § 14 ÜbG noch zu veröffentlichenden Äußerung auch auf die voraussichtlichen Auswirkungen des Angebots auf die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen, Schicksal von Standorten) einzugehen ist.

Im Vorstand der Zielgesellschaft ist derzeit keine Veränderung geplant. Die Bieterin strebt im Sinne guter Corporate Governance eine Änderung der Besetzung des Aufsichtsrats zur Widerspiegelung der Beteiligungsverhältnisse und Berücksichtigung eines weiter bestehenden Aktionariats im Streubesitz an.

6.4 Regulatorischer Rahmen und Listing

Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der Zielgesellschaft im Amtlichen Handel der Wiener Börse bis auf weiteres bestehen bleiben. Die Bieterin weist darauf hin, dass bei einer hohen Annahemequote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel (oder ein Verbleib im Marktsegment „Prime Market“ der Wiener Börse) nicht mehr gegeben sein könnte.

Die Bieterin hat bisher nicht entschieden, ob sie einen Squeeze-Out nach dem GesAusG durchführen wird, wenn das Angebot dazu führen sollte, dass die Bieterin bei Vollzug oder zu einem späteren Zeitpunkt mehr als 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft hält.

Das Angebot ist kein Delisting-Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.

6.5 Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben Organmitgliedern der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit diesem Angebot vermögenswerte Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen.

7. Sonstige Angaben

7.1 Finanzierung des Angebots

Ausgehend von einem Angebotspreis von EUR 22,25 pro Angebotsaktie und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktions- und Abwicklungskosten, beträgt das Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot rund EUR 1.153.375.000,00 unter der Annahme, dass alle Aktionäre das Angebot annehmen. Die Bieterin verfügt über ausreichend Mittel zur Finanzierung des Angebots und hat sichergestellt, dass diese rechtzeitig zur Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen. Die Bieterin finanziert dieses Angebot teilweise durch eine mit Gesellschaften der Citibank-Gruppe abgeschlossene Finanzierungsvereinbarung.

7.2 Steuerrechtliche Hinweise

Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht als Transaktions- und Abwicklungskosten zu werten sind, werden von der Bieterin nicht übernommen.

Die folgenden Informationen sind für in Österreich steuerlich ansässige oder in Österreich der beschränkten Steuerpflicht unterliegenden Aktionäre relevant. Diese Informationen sollen lediglich einen allgemeinen Überblick über die österreichischen ertragsteuerlichen Rechtsfolgen geben, die sich unmittelbar aus dem Barverkauf der Aktien ergeben. Es ist nicht möglich, detailliertere und speziell auf die Bedürfnisse des jeweiligen Aktionärs abgestimmte Informationen über die Besteuerung der Aktien zu geben. Die Aktionäre werden darauf hingewiesen, dass diese Angaben die aktuelle, im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Angebots geltende Rechtslage in Österreich widerspiegeln, und dass sich diese durch Gesetzesänderungen oder durch eine Änderung der Auslegung der Gesetze durch die österreichische Finanzverwaltung oder Gerichte (ggf. rückwirkend) verändern kann.

Angesichts der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den Aktionären empfohlen, sich von ihren steuerlichen Vertretern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots beraten zu lassen. Verhältnisse des Einzelfalls können in dieser Angebotsunterlage nicht berücksichtigt werden.

7.2.1 Allgemeine steuerrechtliche Informationen

Natürliche Personen, die einen Wohnsitz und/oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne des § 26 Bundesabgabenordnung (BAO) in Österreich haben, unterliegen mit allen in- und ausländischen Einkünften (*Welteinkommen*) der österreichischen Einkommensteuer (*unbeschränkte Einkommensteuerpflicht*). Natürliche Personen, die weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, unterliegen nur mit Einkünften aus bestimmten österreichischen Quellen der österreichischen Einkommensteuer (*beschränkte Einkommensteuerpflicht*).

Körperschaften, die ihre Geschäftsleitung und/oder ihren Sitz im Sinne des § 27 BAO in Österreich haben, unterliegen mit allen in- und ausländischen Einkünften (*Welteinkommen*) der österreichischen Körperschaftsteuer (*unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht*). Körperschaften, die weder ihre Geschäftsleitung noch ihren Sitz in Österreich haben, unterliegen nur mit Einkünften aus bestimmten

österreichischen Quellen der österreichischen Körperschaftsteuer (*beschränkte Körperschaftsteuerpflicht*).

Sowohl bei unbeschränkter als auch bei beschränkter Körperschaftsteuer- bzw. Einkommensteuerpflicht kann das Besteuerungsrecht Österreichs durch Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt werden.

7.2.2 Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige natürliche Personen

Die Annahme des Angebots stellt eine Veräußerung durch die Aktionäre dar.

Hält eine in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person die Aktien im Privatvermögen, so ist für die steuerlichen Konsequenzen der Annahme des Angebots und der damit jeweils verbundenen Veräußerung wie folgt zu unterscheiden:

Wurden die S IMMO-Aktien nach dem 31.12.2010 entgeltlich erworben (sogenanntes "Neuvermögen"), so unterliegt der mit der Annahme des Angebots verbundene Realisationsvorgang gemäß § 27 Abs 3 EStG generell der Steuerpflicht. Als Einkünfte anzusetzen sind grundsätzlich der Veräußerungserlös abzüglich der Anschaffungskosten des jeweiligen Aktionärs. Allfällige zusammenhängende Werbungskosten können steuerlich nicht geltend gemacht werden. Die daraus erzielten Einkünfte unterliegen dem besonderen Steuersatz iHv 27,5%.

Im Fall der Abwicklung der Realisierung durch eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle wird die Einkommensteuer durch Steuerabzug erhoben ("Kapitalertragsteuer"). Die Einkommensteuerpflicht des Aktionärs in Bezug auf diese Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt mit dem Abzug der Kapitalertragsteuer iHv 27,5% als abgegolten. Wird hingegen keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten (z.B. aufgrund einer depotführenden Stelle im Ausland), so sind die Einkünfte vom Aktionär in seine Steuererklärung aufzunehmen und nach den allgemeinen Bestimmungen zu versteuern. Die Einkünfte unterliegen auch in diesem Fall dem besonderen Steuersatz iHv 27,5%. Die Verwertung von entstandenen Veräußerungsverlusten unterliegt erheblichen Einschränkungen.

Anstelle des besonderen Steuersatzes kann auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden (sogenannte "Regelbesteuerungsoption"). Beträgt die effektive Steuerbelastung im Rahmen der Veranlagung weniger als 27,5%, so kann der Steuerpflichtige die grundsätzlich dem besonderen Steuersatz unterliegenden Einkünfte im Wege der Veranlagung zum Tarif besteuern lassen. Die Regelbesteuerungsoption kann dabei nur für sämtliche Einkünfte, die einem besonderen Steuersatz unterliegen, ausgeübt werden.

S IMMO-Aktien, die bis einschließlich 31.12.2010 entgeltlich erworben wurden (sogenanntes "Altvermögen"), unterliegen grundsätzlich weiterhin dem früheren Besteuerungsregime für Spekulationsgeschäfte im Sinne des § 30 EStG idF vor dem Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl I 2010/111 ("**BBG 2011**"). In diesem Fall führt die Annahme des Angebots aufgrund des Ablaufs der einjährigen Spekulationsfrist des § 30 EStG aF zu keiner Steuerpflicht. Aktien des Altvermögens, wenn sie die Voraussetzungen des § 31 EStG idF vor dem BBG 2011 erfüllen (somit der Veräußerer innerhalb der letzten fünf Jahre vor Veräußerung zu mindestens einem Prozent beteiligt war) sind jedoch steuerpflichtig.

Sofern solche Aktien gemäß § 31 EStG idF vor dem BBG 2011 jedoch vor dem 01.01.2011 erworben worden sind, besteht keine Abzugspflicht der Kapitalertragsteuer.

Für im Betriebsvermögen gehaltene Aktien führt die Annahme des Angebots unabhängig davon, ob sie dem Neu- oder Altvermögen zuzuordnen sind, zur Steuerpflicht. Der Steuersatz beträgt 27,5%. Eine Verpflichtung zum Kapitalertragsteuer-Abzug besteht nur bei Anteilen des Neuvermögens, wenn eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und die Realisation abwickelt.

7.2.3 Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Kapitalgesellschaften

Einkünfte und Veräußerungsgewinne von in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften stellen bei diesen Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar. Gewinne aus der Veräußerung von Aktien unterliegen demnach dem 25%-igen Körperschaftsteuersatz.

Verluste aus der Veräußerung von im Anlagevermögen gehaltenen Aktien sind im betreffenden und den nachfolgenden sechs Wirtschaftsjahren zu je einem Siebentel zu berücksichtigen, wenn nachgewiesen wird, dass der Verlust nicht mit einer Einkommensverwendung (etwa einer Ausschüttung) der Zielgesellschaft in ursächlichem Zusammenhang steht. Veräußerungsverluste im Anlagevermögen können sofort abgesetzt werden, soweit stille Reserven bei der Veräußerung anderer Beteiligungen des Anlagevermögens im selben Gewinnermittlungszeitraum steuerwirksam realisiert werden. Verluste aus der Veräußerung von im Umlaufvermögen gehaltenen Aktien sind zur Gänze im Jahr der Veräußerung zu berücksichtigen.

7.2.4 Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Personengesellschaften

Personengesellschaften sind für Zwecke der österreichischen Einkommen- bzw Körperschaftsteuer keine eigenständigen Steuersubjekte, sondern steuerlich transparent. Sollten die Aktien aus dem Vermögen einer österreichischen Personengesellschaft veräußert werden, werden die Veräußerungsgewinne (bzw. -verluste) den Gesellschaftern dieser Personengesellschaft zugerechnet.

Die steuerliche Behandlung der Veräußerungsgewinne (bzw. -verluste) richtet sich daher danach, ob der einzelne Gesellschafter eine natürliche Person oder Körperschaft ist sowie danach, ob der einzelne Gesellschafter in Österreich unbeschränkt oder beschränkt steuerpflichtig ist.

7.2.5 Nicht in Österreich ansässige Aktionäre

Veräußerungsgewinne aus der Annahme des Angebots unterliegen bei beschränkt steuerpflichtigen Aktionären nach dem österreichischen Steuerrecht nur dann der Steuerpflicht, wenn der Aktionär (oder seine Rechtsvorgänger im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs) zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der S IMMO-Aktien zu mindestens 1% an der S IMMO beteiligt war. In diesem Fall besteht eine Befreiung vom Kapitalertragsteuerabzug. Der Aktionär hat seine Einkünfte aus den S IMMO-Aktien daher in diesem Fall im Rahmen der Veranlagung zu erklären.

Allerdings kann das Besteuerungsrecht Österreichs an den Aktien aufgrund eines von Österreich abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt oder beschränkt sein. Sollte der jeweilige Aktionär in einem Staat ansässig sein, mit dem Österreich ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, hat Österreich vielfach auf sein Besteuerungsrecht an derartigen Veräußerungsgewinnen verzichtet. Die steuerlichen Folgen hängen dann vom Besteuerungsregime im Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ab. Sollten die Aktien zum Betriebsvermögen einer Betriebstätte in Österreich gehören, unterliegen die Veräußerungsgewinne sowohl nach innerstaatlichen als auch abkommensrechtlichen Vorschriften grundsätzlich demselben Besteuerungsregime wie bei einem unbeschränkt Steuerpflichtigen, der die Aktien im Betriebsvermögen hält.

7.3 Anwendbares Recht

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kaufverträge, sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

7.4 Verbreitungsbeschränkungen

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Angebotsunterlage oder sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Das Angebot wird insbesondere weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch darf es in oder von den Vereinigten Staaten aus angenommen werden. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan gestellt, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden. Diese Angebotsunterlage stellt weder ein Angebot noch eine Einladung dar, Aktien an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebotes oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist.

Das Angebot wurde von keiner Behörde außerhalb von Österreich geprüft oder genehmigt und es wurde auch kein Genehmigungsantrag gestellt. Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen und/oder die das Angebot außerhalb der Republik Österreich annehmen wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und die Vorschriften zu beachten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebots außerhalb der Republik Österreich.

7.5 Verbindlichkeit der deutschen Fassung

Diese Angebotsunterlage wird in deutscher Sprache erstellt. Ausschließlich die deutsche Fassung der Angebotsunterlage ist bindend und maßgebend. Die englische Übersetzung der Angebotsunterlage dient lediglich Informationszwecken und ist nicht bindend.

7.6 Berater der Bieterin

Als Berater der Bieterin sind unter anderem folgende Unternehmen tätig:

- Berater der Bieterin und unabhängiger Sachverständiger gemäß § 9 ÜbG: Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH.
- Finanzberater der Bieterin: Citigroup Global Markets Europe AG.
- Rechtsberater der Bieterin und deren Vertreterin gegenüber der Übernahmekommission: bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH.

7.7 Weitere Auskünfte

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht Ihnen von Seiten der Bieterin IMMOFINANZ AG, Frau Bettina Schragl, Head of Corporate Communications and Investor Relations, E-Mail investor@immofinanz.com zur Verfügung.

Weitere Auskünfte zur Abwicklung des Angebots können bei der Zahl- und Abwicklungsstelle UniCredit Bank Austria AG, Rothschildplatz 1, 1020 Wien, E-Mail 8473_Issuer_Services@unicreditgroup.at eingeholt werden.

Weitere Informationen erhalten Sie auf den Websites der Bieterin (www.immofinanz.com), der Zielgesellschaft (www.simmoag.at) und der österreichischen Übernahmekommission (www.takeover.at). Die auf diesen Websites abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

7.8 Angaben zum Sachverständigen der Bieterin

Die Bieterin hat Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH gemäß § 9 ÜbG zu ihrem Sachverständigen bestellt.

Wien, am 14.05.2021

IMMOFINANZ AG



Mag. Dietmar Reindl



Mag. Stefan Schönauer

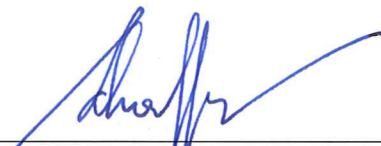
8. Bestätigung des Sachverständigen gem § 9 ÜbG

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 ÜbG konnten wir feststellen, dass das freiwillige Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß §25a ÜbG der IMMOFINANZ AG als Bieterin an die Aktionäre der S IMMO AG als Zielgesellschaft vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotenen Gegenleistungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Bieterin stehen die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung.

Wien, am 14.05.2021

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH



Mag. Nikolaus Schaffer