



**Äußerung des Vorstands
der
S IMMO AG
zum Pflichtangebot der
CPI PROPERTY GROUP S.A.
gemäß § 22 Übernahmegesetz (ÜbG)**

1. Vorbemerkung

1.1 Verhandlungen mit CPIP

Die CPI Property Group S.A („**Bieterin**“ oder „**CPIP**“) hat am 14.4.2022 ihre Absicht bekannt gegeben, den Aktionären der S IMMO AG, einer Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 58358 x („**Zielgesellschaft**“ oder „**S IMMO**“ oder „**Gesellschaft**“), ein öffentliches Pflichtangebot zu einem Preis von EUR 22,00 cum Dividende je Aktie (in bar) zu legen. Als Voraussetzung dafür nannte die Bieterin die Aufhebung des satzungsmäßigen Höchststimmrechts der S IMMO. Die Bieterin stellte gleichzeitig Verhandlungen mit der Zielgesellschaft in Aussicht, um die Unterstützung der Organe zur Aufhebung des Höchststimmrechts zu erhalten.

Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO nahmen das Gesprächsangebot der Bieterin für die weitere Vorgehensweise mit dem Ziel an, im Interesse der Gesellschaft die Angebotsbedingungen mit der Bieterin zu verhandeln. Durch Abschluss eines Takeover Framework Agreements am 2.5.2022 konnte der Vorstand im Interesse der Aktionäre erreichen, dass der angekündigte Angebotspreis von zunächst EUR 22,00 (cum Dividende) um EUR 1,50 auf EUR 23,50 (cum Dividende) (der „**Angebotspreis**“) je Aktie der S IMMO angehoben wurde.

1.2 Aktionäre entschieden zugunsten Pflichtangebot durch CPIP

In der ordentlichen Hauptversammlung („**oHV**“) der S IMMO am 1.6.2022 sprachen sich die Aktionäre der S IMMO für das verbesserte Angebot der CPIP aus. Dabei hatten die Aktionäre folgende Wahlmöglichkeit:

Aktionäre, die das Pflichtangebot der CPIP ablehnen, konnten in der oHV gegen die Aufhebung des Höchststimmrechts stimmen. In diesem Fall hätte CPIP den Aktionären der S IMMO weder ein Pflichtangebot legen, noch sonst eine Austrittsmöglichkeit einräumen müssen. Die von CPIP direkt und indirekt über die IMMOFINANZ AG („**IMMOFINANZ**“) an der S IMMO gehaltenen Aktien wären mit dem Höchststimmrecht von 15% gedeckelt geblieben.

Wer das von S IMMO ausverhandelte, verbesserte Angebot für angemessen hielt, oder die Möglichkeit, seine Aktien an CPIP zum verbesserten Angebotspreis zu verkaufen für eine angemessene Gegenleistung erachtete, konnte in der oHV für die Aufhebung des Höchststimmrechts stimmen und damit CPIP eine kontrollierende Beteiligung verschaffen, wodurch CPIP gleichzeitig zur Legung eines Pflichtangebotes zum vom Vorstand ausverhandelten verbesserten Angebotspreis von EUR 23,50 (cum Dividende) je Aktie verpflichtet wird. Die Barzahlung an die Aktionäre

wird EUR 22,85 (post Dividende, „**effektiver Angebotspreis**“) betragen, dies im Hinblick auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 0,65 je Aktie, die in der oHV 2022 beschlossen und am 13.6.2022 ausgeschüttet wurde.

Die Aktionäre der S IMMO haben sich bei einer Präsenz von 232 Aktionären mit 48.741.248 Stückaktien in der Hauptversammlung vom 1.6.2022 mit einer Mehrheit von 98,44% des anwesenden Kapitals und 97,32 % der gültigen abgegebenen Stimmen für die Abschaffung des Höchststimmrechts und daher für ein Pflichtangebot durch CPIPG ausgesprochen. Mit Eintragung der Satzungsänderung im Firmenbuch am 28.6.2022 wurde die Aufhebung wirksam und erlangte die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft im Sinne des § 22 ÜbG.

In Anerkennung der Entscheidung der Aktionäre gibt der Vorstand die nachfolgende Stellungnahme ab:

2. Die Zielgesellschaft

2.1 Grundlagen

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 des Handelsgerichts Wien unter FN 58358 x, die gemeinsam mit ihren Gruppengesellschaften zu 100% in der Europäischen Union investiert. Ihren Fokus legt sie dabei auf die Hauptstädte in Österreich, Deutschland und Mittel- und Osteuropa („**CEE**“). Das Immobilienportfolio der Zielgesellschaft besteht zu etwa 70% aus Gewerbeimmobilien (Büros, Einkaufszentren und Hotels) inklusive Grundstücken und etwa zu 30% aus Wohnimmobilien. Per 31.3.2022 hatte die Zielgesellschaft ein Immobilienvermögen von rund EUR 2,83 Mrd.

Die Zielgesellschaft steht seit über drei Jahrzehnten für eine nachhaltige und umsichtige Geschäftspolitik mit dem Ziel, einen Mehrwert für ihre Investor:innen zu erwirtschaften und die Erträge der Gesellschaft nachhaltig zu sichern. Dabei setzt sie auf das seit Jahren bewährte Geschäftsmodell, Immobilienzyklen zu antizipieren und von ihnen zu profitieren. Die Gesellschaft investiert in Bestandsimmobilien, die unmittelbar Mieterlöse generieren. Darüber hinaus werden Projekte entwickelt, die mittelfristig nach der Projektfertigstellung zum Cashflow beitragen. Das Geschäftsmodell der Zielgesellschaft hat sich in den vergangenen Jahren als krisenresistent erwiesen.

Dem **Vorstand der Zielgesellschaft** gehören an:

- Dr. Bruno Eettenauer (CEO)
- Dipl.-Ing. Herwig Teufelsdorfer, MRICS (CIO)
- Mag. Friedrich Wachernig, MBA (COO)

Der **Aufsichtsrat der Zielgesellschaft** besteht derzeit aus nachstehenden elf Mitgliedern:

- Dr. Karin Rest, EMBA (Vorsitzende)
- DI Manfred Rapf (1. stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist Florian Beckermann, LL.M. (2. stellvertretender Vorsitzender)
- Prof. Dr. Ewald Aschauer
- Mag. Hanna Bomba
- Mag. Christian Böhm
- John Nacos
- Dipl.-Kaufm. Ulrich Steffen Ritter
- Andreas Feuerstein (Arbeitnehmersvertreter)
- MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS (Arbeitnehmersvertreter)
- Mag. Elisabeth Wagerer (Arbeitnehmersvertreterin)

2.2 Kapital- und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Die Aktien der Zielgesellschaft notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000652250). Die Zielgesellschaft hält derzeit 3.084.797 Stück eigene Aktien. Bei Veröffentlichung dieser Stellungnahme läuft kein Aktienrückkaufprogramm.

Die Bieterin hält laut der am 15.7.2022 veröffentlichten Angebotsunterlage (die „**Angebotsunterlage**“) mittelbar und unmittelbar 31.318.105 Stück Aktien der Zielgesellschaft, was einem Anteil am Grundkapital von rund 42,55% und 44,41% der insgesamt ausstehenden Stimmrechte entspricht. Davon hält sie 16,06% direkt und 26,49% über ihre kontrollierende Beteiligung an der IMMOFINANZ. Die Bieterin wird durch Herrn Radovan Vitek kontrolliert, der etwa 88,8% der Anteile an der Bieterin hält.

Zweitgrößter Aktionär der Zielgesellschaft ist mittelbar über EUROVEA Services s.r.o und EVAX Holding GmbH Herr Peter Korbačka. Ihm sind 3.836.988 Stück Aktien entsprechend einer Beteiligung am Grundkapital der Zielgesellschaft von rund 5,21% zuzurechnen.

Die übrigen Aktien, rund 48,05% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, befinden sich im Streubesitz.

Aktionäre	Anzahl der Aktien	Anteil am GK in % rund	Anteil der Stimmrechte in % (ohne eigene Aktien; § 22 Abs 6 ÜbG) rund
IMMOFINANZ*)	19.499.437	26,49	27,65
CPIPG	11.818.668	16,06	16,76
Peter Korbačka	3.836.988	5,21	5,44
Eigene Aktien	3.084.797	4,19	-
Streubesitz	35.369.006	48,05	50,15
Summe	73.608.896	100,00	100,00

*) IMMOFINANZ ist ein gemeinsam mit der Bieterin vorgehender Rechtsträger

2.3 Unternehmenskennzahlen

Die folgende Tabelle zeigt ausgewählte finanzielle Indikatoren der S IMMO für die letzten vier Geschäftsjahre, die aus dem im Einklang mit IFRS erstellten Konzernabschluss entnommen wurden.

Indikator (EUR wenn nicht anders angegeben)	2018	2019	2020	2021
EPRA NAV pro Aktie	21,25	26,45	24,32	29,29
EPRA NTA pro Aktie	kA	26,23	24,06	29,09
FFO I pro Aktie	0,92	0,98	0,59	0,86
Dividende pro Aktie ¹	0,70	0,70	0,50	0,65
EBITDA in EURm	83,1	87,0	71,1	81,3
EBIT in EURm	243,2	271,4	101,0	270,3
EPS	3,08	3,21	0,79	3,24

¹ Für das jeweilige Geschäftsjahr bezahlte Dividende.

3. Die Bieterin

3.1 Grundlagen

Die Bieterin CIPiPG ist eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg errichtete Aktiengesellschaft (*société anonyme*) mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254.

Die Bieterin ist ein gewerblicher Immobilienkonzern in CEE. Laut Angebotsunterlage beträgt der Wert des Immobilienportfolios der CIPiPG zum 31.3.2022 nach vollständiger Konsolidierung ihrer Beteiligung an der IMMOFINANZ EUR 18,1 Milliarden. Gemäß der Angebotsunterlage sind Büroimmobilien das größte Segment von CIPiPG (49% des Portfoliowertes zum 31.3.2022), gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (24%), Wohnimmobilien (8%), Hotels und Resorts (5%), sowie Landbank- und sonstigen Immobilien (Entwicklungs-, Industrie-, Landwirtschafts- und Logistikimmobilien) (insgesamt 14%).

Der **Verwaltungsrat** von CIPiPG besteht aus

- Edward Hughes,
- Jonathan Lewis,
- Philippe Magistretti,
- Martin Němeček,
- Tomáš Salajka,
- Omar Sattar,
- Oliver Schlink und
- Tim Scoble.

Ausweislich der Angebotsunterlage hält keines der Mitglieder des Verwaltungsrats der Bieterin Aktien der Zielgesellschaft.

3.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin

Das Grundkapital der Bieterin beträgt laut Angebotsunterlage zum Zeitpunkt der Veröffentlichung EUR 890.291.529,80 und ist in 8.902.915.298 Stammaktien zerlegt. Bestimmte Aktien der Bieterin notieren im Regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse unter ISIN LU0251710041.

Die Bieterin wird von Herrn Radovan Vitek, einem tschechischen Unternehmer, kontrolliert. Dieser hält über indirekte Beteiligungen insgesamt rund 88,77% des Grundkapitals und 89,44% der Stimmrechte der Bieterin.

Neben Herrn Radovan Vitek hält Clerius Properties, eine von verbundenen Unternehmen der Apollo Global Management, Inc. verwaltete Fondsgesellschaft, rund 5,47% des Grundkapitals und 5,51% der Stimmrechte der Bieterin. Weitere 5,01% befinden sich im Streubesitz.

Die Bieterin hält über eine Beteiligungsgesellschaft rund 0,75% an eigenen Aktien.

Meldepflichtige Person	Anzahl der Aktien ¹⁾	Anteil am GK in % rund	Anteil der Stimmrechte in % (ohne eigene Aktien) (§ 22 Abs 6 ÜbG) rund
Radovan Vitek	7.902.846.980	88,77	89,44
Clerius Properties	487.012.987	5,47	5,51
Eigene Aktien	67.000.000	0,75	-
Streubesitz	446.055.331	5,01	5,05
Summe	8.902.915.298	100,00	100,00

¹⁾ Die Informationen basieren auf den zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmeldungen und – soweit nicht verfügbar – den Angaben der Internetseite der Bieterin (<https://cpipg.com/en/for-investors/shareholders>) bezogen auf das aktuelle Grundkapital der Bieterin.

3.3 Beteiligung und Kontrollerlangung der Bieterin an der Zielgesellschaft

Der Beteiligungserwerb und die daraus letztlich resultierende Kontrollerlangung an der Zielgesellschaft vollzog sich schrittweise über mehrere Monate:

In einem ersten Schritt erwarb CPIPG im Dezember 2021 durch börsliche und außerbörsliche Zukäufe aufschiebend bedingt eine kontrollierende Beteiligung an der IMMOFINANZ, die zu diesem Zeitpunkt mit 26,49% der Aktien an der S IMMO beteiligt war. Parallel dazu erwarb CPIPG auch unmittelbar an der S IMMO eine Beteiligung von 11,61% vom Grundkapital an der S IMMO.

Außerdem kündigte CPIPG im Dezember 2021 ein antizipatorisches Pflichtangebot für Beteiligungspapiere der IMMOFINANZ an. Seit Abschluss des Übernahmeverfahrens, das am 30.5.2022 mit dem sell-out endete, hält CPIPG an der IMMOFINANZ eine Beteiligung von 76,87% vom Grundkapital.

Letztlich stockte die Bieterin auch ihre direkte Beteiligung an der S IMMO auf 16,06% auf, sodass sie zusammen mit den von der CPIPG kontrollierten von IMMOFINANZ gehaltenen Aktien mit

einem Anteil am Grundkapital von rund 42,55% an der S IMMO beteiligt ist. Seit Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts am 28.6.2022 im Firmenbuch verfügt die Bieterin über eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft im Sinne des § 22 ÜbG.

3.4 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Bezüglich der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG enthält das Angebot im Wesentlichen folgende Angaben:

(a) CIPIG Gruppengesellschaften

Gem § 1 Z 6 ÜbG sind gemeinsam vorgehende Rechtsträger natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben. Die Bieterin hat keine Absprachen gemäß § 1 Z 6 ÜbG mit anderen als den von ihr kontrollierten oder sie beherrschenden Rechtsträgern in Bezug auf die Zielgesellschaft getroffen. Die Bieterin verweist in diesem Zusammenhang auf § 7 Z 12 ÜbG, wonach detaillierte Angaben zu den Zwischenholdinggesellschaften sowie sonstigen Tochtergesellschaften der Bieterin als gemeinsam mit der Bieterin vorgehende Rechtsträger unterbleiben können, wenn diese Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

(b) IMMOFINANZ

Die Bieterin hält laut Angebotsunterlage zum Zeitpunkt der Veröffentlichung unmittelbar und mittelbar über ihre hundertprozentige direkte Tochtergesellschaft WXZ1 a.s. insgesamt 106.579.581 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der IMMOFINANZ, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der IMMOFINANZ repräsentieren und zusammen einer Beteiligung von rund 76,87% am Grundkapital und der insgesamt ausstehenden Stimmrechte und damit einer kontrollierende Beteiligung an der IMMOFINANZ entsprechen. Gemäß § 1 Z 6 ÜbG gilt die IMMOFINANZ daher als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger.

Herr Martin Němeček, Mitglied des Verwaltungsrats und CEO der Bieterin, ist Mitglied und Stellvertreter der Vorsitzenden des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ. Weiters habe die Bieterin in Vorbereitung der 29. oHV der IMMOFINANZ, die für den 12.7.2022 einberufen wurde, gemäß § 109 AktG den Beschlussvorschlag erstattet, Herrn Martin Matula, Leiter der Rechtsabteilung (General Counsel) der Bieterin, als Mitglied in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ zu wählen. Herr Matula wurde in weiterer Folge auch in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ gewählt.

(c) *Zielgesellschaft*

Die Bieterin hält nach Angaben des Angebots zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage unmittelbar und mittelbar insgesamt 31.318.105 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) an der Zielgesellschaft, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentieren und zusammen einer Beteiligung von rund 42,55% am Grundkapital und 44,41% der insgesamt ausstehenden Stimmrechte der Zielgesellschaft entsprechen (siehe Punkt 1.4). Gemäß § 1 Z 6 ÜbG gelte die Zielgesellschaft daher als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger.

4. Takeover Framework Agreement

Kernstück des Takeover Framework Agreements vom 2.5.2022 war die Anhebung des Preises des Pflichtangebots für den Fall der Aufhebung des Höchststimmrechts. Im Ergebnis erhöhte sich der angekündigte Angebotspreis damit von EUR 22,00 (cum Dividende) um EUR 1,50 auf EUR 23,50 (cum Dividende).

Weiters wurden im Takeover Framework Agreement Rahmenbedingungen zur Erhöhung der Transaktionssicherheit und Ziele und Absichten der Bieterin für die künftige Geschäftspolitik der S IMMO im Fall eines erfolgreichen Angebots festgehalten. Die Angebotsunterlage spiegelt die wesentlichen Punkte dieser gemeinsamen Ziel- und Absichtserklärungen zutreffend wider.

5. Angebot der Bieterin

5.1 Kaufgegenstand

Das Angebot ist auf den Erwerb sämtlicher ausstehender Aktien der Zielgesellschaft gerichtet, die an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel im Marktsegment Prime Market zugelassen sind (ISIN AT0000652250), und nicht von der Bieterin oder der IMMOFINANZ als mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger oder der Zielgesellschaft gehalten werden.

Die Zielgesellschaft hält derzeit 3.084.797 Stück eigene Aktien. Dies entspricht einem Anteil von ca. 4,19% des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Diese eigenen Aktien sind nicht Gegenstand des Angebots (siehe Punkt 3.1 des Angebots).

Das Angebot bezieht sich daher laut Angebotsunterlage auf 39.205.994 auf den Inhaber lautende Stammaktien der S IMMO ohne Nennbetrag, von denen jede einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am eingetragenen Grundkapital der S IMMO repräsentiert.

5.2 Angebotspreis

Die Bieterin bietet den Aktionären der S Immo an, ihre Aktien zu einem Preis von EUR 23,50 cum Dividende für das Geschäftsjahr 2021 je auf Inhaber lautende Stückaktie zu erwerben. Cum Dividende 2021 bedeutet im Sinne des Angebots der Bieterin, dass der Angebotspreis pro Aktie um den Betrag einer Dividende für das Geschäftsjahr 2021 und jeder allfälligen zwischen Bekanntmachung und Abwicklung des Angebots erklärten Dividende pro Aktie reduziert wird, sofern die Abwicklung des Angebots nach dem relevanten Dividendenstichtag (*record date*) erfolgt.

Die Bieterin erwartet die Abwicklung des Angebots Ende August 2022. Laut Angebotsunterlage beträgt der effektive Angebotspreis, also die Zahlung bei Settlement des Angebots, daher EUR 22,85 pro Inhaberaktie, was auf die Dividende in Höhe von EUR 0,65 je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 zurückzuführen ist.

5.3 Annahmefrist und Nachfrist

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 4 (vier) Wochen. Das Angebot kann daher vom 15.7.2022 bis einschließlich 12.8.2022, 17:00 Uhr, Wiener Zeit, angenommen werden („**Annahmefrist**“). Die Bieterin behält sich ausdrücklich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

Falls ein konkurrierendes Angebot gemäß § 19 Abs 1c ÜbG abgegeben wird, verlängert sich die Annahmefrist automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, es sei denn, die Bieterin erklärt den Rücktritt von diesem Angebot.

Die zwingende gesetzliche Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG beginnt mit dem Tag der Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots (Punkt 5.5) und beträgt 3 (drei) Monate. Die in Punkt 5 des Angebots festgelegten Bestimmungen und Angaben über die Annahme und Abwicklung gelten für die Annahme des Angebots während der Nachfrist entsprechend mit den in Punkt 5.7 des Angebots dargelegten Besonderheiten.

5.4 Annahme und Abwicklung

Zu den Details der Abwicklung des Angebots, inklusive allfälliger Spesen und Steuern wird auf Punkt 5 des Angebots verwiesen. Aufgrund der Komplexität des Steuerrechts und der Vielzahl an möglichen Einzelfallgestaltungen wird den Aktionären empfohlen, vor Annahme des Angebots steuerliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

5.5 Veröffentlichungen

Die Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung, sowie auf den Internetseiten der Zielgesellschaft www.simmoag.at, der Bieterin www.cpipg.com sowie der Österreichischen Übernahmekommission www.takeover.at veröffentlicht.

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

5.6 Gleichbehandlung

Die Bieterin bestätigt in ihrem Angebot, dass der effektive Angebotspreis für alle Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft gleich ist.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ablauf der Annahmefrist und der eventuellen Nachfrist keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Aktien der Zielgesellschaft zu besseren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die Übernahmekommission erteilt eine Ausnahme aus wichtigem Grund.

Erklärt die Bieterin oder gegebenenfalls ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch, Aktien der Zielgesellschaft zu besseren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen zu erwerben, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Aktionäre der Zielgesellschaft, auch wenn sie dieses Angebot bereits angenommen haben. Eine Verbesserung des Angebots gilt auch für alle jene Aktionäre, die das Angebot zum Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, sofern sie der Verbesserung nicht widersprechen.

Soweit die Bieterin Aktien der Zielgesellschaft 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 Aktien der Zielgesellschaft sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Vorschriften des österreichischen Rechts unverzüglich veröffentlicht.

§ 16 Abs 7 ÜbG verpflichtet die Bieterin für den Fall, dass sie oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist Aktien der Zielgesellschaft zu einer höheren Gegenleistung als im Angebot erwirbt, den Differenzbetrag an alle Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, zu zahlen. Dies gilt nicht, wenn die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger Aktien der Zielgesellschaft im

Falle einer Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Ausübung von gesetzlichen Bezugsrechten erwirbt oder eine höhere Gegenleistung im Rahmen eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) erbracht wird.

Veräußert die Bieterin innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf einer Ausschlussfrist eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft weiter, so ist ein anteiliger Veräußerungsgewinn an alle Aktionäre, die ein Angebot gemäß § 16 Abs 7 ÜbG angenommen haben, abzuführen.

Tritt ein solches Ereignis, das zu einer Nachzahlung führt, ein, so hat die Bieterin dies unverzüglich mitzuteilen. Die Bieterin hat die Nachzahlung über die Zahl- und Abwicklungsstelle auf eigene Kosten innerhalb von zehn Börsetagen nach der oben genannten Veröffentlichung zu begleichen. Tritt das Ereignis, das zu einer Nachzahlung führt, nicht innerhalb der Neunmonatsfrist ein, hat die Bieterin eine entsprechende Erklärung gegenüber der Übernahmekommission abzugeben. Der Sachverständige der Bieterin wird die Erklärung prüfen und bestätigen.

5.7 Finanzierung

Die Bieterin rechnet auf Basis einer Gegenleistung von (effektiv) EUR 22,85 je S IMMO Aktie mit einem gesamten (Bar)Finanzierungsvolumen für das Angebot von rund EUR 1 Mrd., wenn alle SIMMO-Aktionäre das Angebot auf Grundlage der Angebotsunterlage annehmen würden. Die Bieterin verfügt nach eigenen Angaben über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Angebots und habe sichergestellt, dass diese Mittel rechtzeitig zur vollständigen Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen werden.

6. Künftige Unternehmensstruktur und Geschäftspolitik

6.1 Geschäftspolitische Ziele und Absichten

In der Angebotsunterlage bringt die Bieterin die folgenden Absichten im Hinblick auf die künftige Geschäftspolitik zum Ausdruck:

Der Unternehmenssitz (Verwaltungssitz) der Zielgesellschaft soll in Wien bleiben.

Die Bieterin plant, ihren beherrschenden Einfluss auf die Zielgesellschaft auch durch die Besetzung der Aufsichtsratsmitglieder und die Zusammensetzung des Aufsichtsrats abzubilden. Im Einklang mit dem Takeover Framework Agreement wird sie aber solange die Wahl von zumindest einem unabhängigen Aufsichtsratsmitglied unterstützen, als der Streubesitz der S IMMO 10% vom Grundkapital übersteigt.

Offen ist derzeit, ob die S IMMO und die IMMOFINANZ nach Vollzug des Angebots selbstständige (separate) Unternehmen bleiben. Obwohl das der derzeit bevorzugte Weg der Bieterin und der S IMMO wäre, ist eine künftige Verschmelzung nicht ausgeschlossen. Die Bieterin wird eine mögliche Verschmelzung nach dem Vollzug des Angebots im Detail prüfen.

Im Wesentlichen beibehalten werden soll aus heutiger Sicht die Geschäftsstrategie der S IMMO, es kann aber eine geografische Spezialisierung der Zielgesellschaft und/oder der IMMOFINANZ auf Westeuropa bzw. Osteuropa und eine Spezialisierung nach Segmenten erfolgen. Die Bieterin will den aktuellen und zukünftigen Wachstumskurs unterstützen. Die Bieterin hat keine Absicht, den Verschuldungsgrad der Zielgesellschaft zu erhöhen und steht der S IMMO grundsätzlich auch als Finanzierungspartnerin zur Verfügung.

6.2 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation, Gläubiger, Steuern und öffentliche Interessen

(a) Arbeitnehmer

In der Angebotsunterlage führt die Bieterin aus, dass sie die fortgesetzte Beteiligung des Senior Management Teams der S IMMO für die Zukunft der Zielgesellschaft für wichtig hält und alle Rechte der Arbeitnehmer gewahrt werden sollen. Obwohl keine wesentlichen Änderungen der allgemeinen Arbeitsbedingungen der Arbeitnehmer beabsichtigt sind, erwartet und beabsichtigt die Bieterin, durch die Zusammenlegung und Zuordnung von Funktionen innerhalb der Unternehmensgruppe der Bieterin erhebliche Synergien zu erzielen. Vor dem Hintergrund dieser Äußerungen hat der Vorstand der S IMMO Bedenken, dass eine Auslagerung wichtiger Managementfunktionen beabsichtigt ist, und dass das entsprechende Ergebnis von den Arbeitnehmern und dem Management der S IMMO als erhebliche nachteilige Veränderung der Arbeitsbedingungen empfunden werden wird. Angesichts der schlanken Struktur der S IMMO und der bisherigen Loyalität und Identifikation der Mitarbeiter:innen mit dem Unternehmen bezweifelt der Vorstand, dass die Externalisierungsmaßnahmen zu positiven Synergieeffekten führen werden. Es besteht ein erhebliches Risiko, dass die angedachten internen Umstrukturierungen die (intrinsische) Motivation der S IMMO-Mitarbeiter:innen zur Erzielung guter Ergebnisse untergraben, zum Ausscheiden von Schlüsselmitarbeiter:innen führen, unüberbrückbare Interessenkonflikte zwischen den Konzerngesellschaften schaffen und sich potenziell disruptiv auf das operative Funktionieren der S IMMO auswirken. Dies birgt das erhebliche Risiko, dass die Zielgesellschaft nicht mehr in der Lage ist, ihre Erfolgsbilanz in Bezug auf operative Spitzenleistungen und das Übertreffen von Wettbewerbern aufrechtzuerhalten.

(b) *Gläubiger und öffentliches Interesse*

Der Vollzug des Angebots lässt aus heutiger Sicht keine Verschlechterung der Position von Gläubigern der Zielgesellschaft oder Beeinträchtigung von öffentlichen Interessen erwarten.

Die Gesellschaft finanziert sich unter anderem auch über die Emission von Anleihen. Die Anleihebedingungen beinhalten Change-of-Control Klauseln, welche für den Fall eines darin näher definierten Kontrollwechsels, insbesondere auch bei Überschreiten gewisser Beteiligungsschwellen, Rücktrittsrechte der Anleihegläubiger im Fall des 1,25% S IMMO Green Bonds 2022-2027 und des 1,75% S IMMO Green Bond 2021-2028 jüngst ausgelöst haben bzw. in Bezug auf den 3,25% Bond 2015-2025 und den 3,25% Bond 2015-2027 künftig wahrscheinlich auslösen werden, insbesondere, wenn die Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger die Beteiligungsschwelle von 50% überschreiten.

Aufgrund der starken Liquiditätsausstattung und der positiven Geschäftsentwicklung der S IMMO in den vergangenen Jahren ist selbst bei Kündigungen von Anleihegläubigern in substantiellem Ausmaß nicht mit einer Verschlechterung der Position von Gläubigern oder Beeinträchtigung der Fähigkeit der S IMMO, ihre Verpflichtungen daraus zu erfüllen, zu rechnen.

(c) *Steuern*

Die Übernahme von zusätzlichen Anteilen an der S IMMO durch die Bieterin könnte steuerliche Folgen für die S IMMO Gruppe nach sich ziehen, und zwar in Bezug auf Grunderwerbsteuer („GrESt“) und steuerliche Verlustvorträge.

Die Steuervorschriften einiger Länder (insbesondere Deutschland) sehen vor, dass das bei Erreichen bestimmter Anteilsschwellen an der S IMMO eine Vereinigung sämtlicher Anteile in einer Hand unterstellt wird und damit Grunderwerbsteuer – bezogen auf die in diesen Ländern gelegenen Grundstücke – ausgelöst wird. Bezogen auf Deutschland tritt dieser Fall ein, wenn der von der Bieterin gehaltene (unmittelbar bzw. mittelbar gehaltene) Anteil an der S IMMO 90% erreicht oder überschreitet; in bestimmten Konstellationen könnte bereits das Erreichen einer Schwelle von 50% der Anteile Auslöser einer deutschen Grunderwerbsteuer sein. Bezogen auf Ungarn ist bereits ein Erreichen eines (unmittelbar bzw. mittelbar gehaltenen) Anteils von 75% ausreichend für das Auslösen der Grunderwerbsteuer, bezogen auf Österreich ist eine Schwelle von 95% zu beachten. Steuerschuldnerin für die Fälle der Anteilsvereinigung in einer Hand wäre jeweils die Bieterin.

Eine allfällige Verschmelzung der S IMMO auf die IMMOFINANZ könnte ebenfalls zu einer mittelbaren Vereinigung sämtlicher Anteile an den Grundstücksgesellschaften führen und damit Grunderwerbsteuer (auf Ebene der aufnehmenden Gesellschaft) auslösen.

Darüber hinaus ist für Deutschland auch der Tatbestand der Anteilsübertragungen ab dem 1.7.2021 zu beachten, bei welchem Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, wenn es innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren zu einem unmittelbaren oder mittelbaren Eigentümerwechsel von 90% oder mehr der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft kommt. Übertragungsvorgänge im Rahmen dieses Übernahmeangebots könnten somit zukünftige steuerfrei mögliche Übertragungsvorgänge beschränken. Die Belastung mit deutscher Grunderwerbsteuer entstünde in diesem Fall auf Ebene der jeweiligen Grundstücksgesellschaft. Für die S IMMO-Gruppe könnte sich daraus eine signifikante Steuerbelastung ergeben, sofern die Ausnahme für im regulären Börsenhandel vollzogene Übertragungen (Börsenklausel) für die Übertragungen im Rahmen des Übernahmeangebots nicht anwendbar wäre. Dieser Umstand ist das größte steuerliche Risiko, das mit dem Angebot verbunden ist.

Darüber hinaus bestehen in einzelnen Ländern Regelungen, die zu einem Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen führen können, wenn es zu einem relevanten (direkten oder indirekten) Gesellschafterwechsel kommt. Der Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen führt dazu, dass diese nicht mehr zum Ausgleich mit späteren Gewinnen zur Verfügung stehen und somit die späteren Steuerzahlungen höher ausfallen. Ein möglicher Effekt daraus wird allerdings nicht als wesentlich eingeschätzt.

Der Erwerb weiterer Anteile an der S IMMO durch die Bieterin lässt die steuerliche Unternehmensgruppe der S IMMO grundsätzlich bestehen. Allfällige Änderungen an dieser Struktur ziehen selbstverständlich steuerliche Folgen nach sich.

Die Annahme des Angebots kann für Aktionäre Steuerpflichten auslösen. Die Angebotsunterlage enthält umfangreiche allgemeine Informationen über die möglichen steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots für Aktionäre. Aufgrund der Komplexität des Steuerrechts und der Vielzahl an möglichen Einzelfallgestaltungen wird den Aktionären empfohlen, vor Annahme des Angebots steuerliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

6.3 Börsenotierung

Es ist die aktuelle Absicht der Bieterin, dass die S IMMO im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse notiert bleiben soll. Die Bieterin hat zur Börsenotierung und zu einem möglichen Squeeze-Out nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) aber noch keine abschließende Entscheidung getroffen. Diese Entscheidung wird unter anderem auch von der Annahmemequote des Angebots abhängen.

Sollte die Bieterin nach Vollzug des Angebots mehr als 90% des Grundkapitals der Zielgesellschaft halten, kann es einerseits zu einem Squeeze-Out nach dem GesAusG oder, sofern darüber hinaus auch die gesetzlichen Mindestanforderungen für den Streubesitz unterschritten werden sollten, auch zu einem Zwangs-Delisting infolge Verlusts der gesetzlichen Voraussetzungen für die Notierung im Amtlichen Handel der Wiener Börse kommen.

Auf diese möglichen Auswirkungen weist die Bieterin in der Angebotsunterlage hin.

7. Interessenlage der Organmitglieder der Zielgesellschaft

7.1 Vorstand

Die Vorstandsmitglieder Mag. Friedrich Wachernig und DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS, sind Aktionäre der Zielgesellschaft. Beide Vorstandsmitglieder planen, das Angebot der Bieterin anzunehmen und ihre Aktien einzuliefern. Eine Auflistung der An- und Verkäufe von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats von Aktien der Zielgesellschaft seit Aufnahme ihrer Organmandate (Director's Dealings) finden sich auf der Homepage der Zielgesellschaft unter: <https://www.simmoag.at/investor-relations/corporate-governance.html>.

Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben verbleibenden oder ausscheidenden Mitgliedern des Vorstands der S IMMO im Zusammenhang mit dem Angebot finanzielle Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen.

7.2 Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder DI Manfred Rapf (1. stellvertretender Vorsitzender), Florian Beckermann (2. stellvertretender Vorsitzender) und Andreas Feuerstein sind Aktionäre der Zielgesellschaft. Die Herren Rapf und Beckermann haben noch keine Entscheidung über die Annahme des Angebots getroffen. Herr Feuerstein plant, das Angebot der Bieterin anzunehmen und seine Aktien einzuliefern.

Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben verbleibenden oder ausscheidenden Mitgliedern des Aufsichtsrats der S IMMO im Zusammenhang mit dem Angebot finanzielle Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen.

8. Beurteilung des Angebotspreises

8.1 Gesetzlicher Mindestpreis

Bei dem Angebot handelt es sich um ein Pflichtangebot im Sinne des § 22 ÜbG. Die Bieterin hat daher die Mindestpreisvorschriften gemäß § 26 ÜbG einzuhalten. Demnach muss der Angebotspreis zumindest

- dem volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der letzten 6 Monate ab dem 13.4.2022, sohin dem Tag vor der öffentlichen Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, ein Angebot zu legen (14.4.2022), und
- der höchsten Gegenleistung, die die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor der Einreichung des Angebots bei der Übernahmekommission am 7.7.2022 für eine Aktie oder ein anderes Beteiligungspapier bezahlt hat,

entsprechen, wobei der höhere der beiden Werte als Mindestpreis heranzuziehen ist.

Wie die folgenden Angaben zeigen, entspricht der Angebotspreis diesen gesetzlichen Mindestanforderungen des § 26 ÜbG:

(a) *Relation des Angebotspreises zum volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurs*

Der durchschnittliche, nach den Handelsvolumina gewichtete Börsenkurs (Volume Weighted Average Price – „**VWAP**“) der S IMMO Aktie der letzten 6 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht beträgt EUR 21,48². Der Angebotspreis von EUR 23,50 übersteigt diesen 6-Monats-VWAP um EUR 2,02, woraus sich eine Prämie von 9,4% ergibt.

(b) *Relation des Angebotspreises zu Ankäufen der Bieterin*

Nach den Angaben der Angebotsunterlage betrug die höchste von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots an die Übernahmekommission für S IMMO-Aktien in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung

² Zeitraum vom 14.10.2021 bis 13.4.2022 (inklusive).

EUR 22,00 je S IMMO-Aktie. Da die Absicht der Bieterin, das Angebot zu unterbreiten, bereits am 14.4.2022 bekannt gemacht wurde, bestätigte sie ausdrücklich, dass dies auch für die letzten 12 Monate vor dem Datum der Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, das Angebot zu unterbreiten, zutrifft. Laut Angebotsunterlage hat die Bieterin in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots an die Übernahmekommission am 7.7.2022 somit keine Gegenleistung für Aktien der Zielgesellschaft versprochen oder gewährt, die den Angebotspreis von EUR 23,50 übersteigt.

8.2 Bewertung der Angemessenheit des Angebotspreises

(a) Relation des Angebotspreises zu historischen Börsenkursen

Der Schlusskurs der Aktie am 13.4.2022, dem letzten Börsentag vor der Bekanntmachung der Angebotsabsicht an der Wiener Börse betrug EUR 22,10. Der Angebotspreis übersteigt diesen Kurs um EUR 1,40, was einer Prämie von 6,3% entspricht.

Die durchschnittlichen, nach den Handelsvolumina gewichtete Börsenkurse (VWAP) der S IMMO Aktie des letzten Monats sowie der letzten sechs, zwölf und 24 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, sowie die Differenzen zum Angebotspreis und die sich daraus ergebenden Prämien sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

VWAP	1 Monat ¹	3 Monate ²	6 Monate ³	12 Monate ⁴	24 Monate ⁵
S IMMO VWAP	EUR 21,91	EUR 21,93	EUR 21,48	EUR 21,25	EUR 18,49
Differenz zwischen Angebotspreis (EUR 23,50) und VWAP	EUR 1,59	EUR 1,57	EUR 2,02	EUR 2,25	EUR 5,01
Prämie Angebotspreis (EUR 23,50) zu VWAP	7,3%	7,2%	9,4%	10,6%	27,1%

¹ Zeitraum von 14.3.2022 bis 13.4.2022 (inklusive)

² Zeitraum von 14.1.2022 bis 13.4.2022 (inklusive)

³ Zeitraum von 14.10.2021 bis 13.4.2022 (inklusive)

⁴ Zeitraum von 14.4.2021 bis 13.4.2022 (inklusive)

⁵ Zeitraum von 14.4.2020 bis 13.4.2022 (inklusive)

Die durchschnittlichen volumengewichteten Börsenkurse (VWAP) der S IMMO Aktie des letzten Monats, der letzten drei Monate, der letzten sechs Monate, der letzten zwölf Monate und der

letzten vierundzwanzig Monate vor dem ungestörten Datum¹ und die Differenzen zum Angebotspreis und die daraus resultierenden Prämien sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

VWAP	1 Monat ²	3 Monate ³	6 Monate ⁴	12 Monate ⁵	24 Monate ⁶
S IMMO VWAP	EUR 20,41	EUR 20,43	EUR 20,58	EUR 19,82	EUR 18,76
Differenz zwischen Angebotspreis (EUR 23,50) und VWAP	EUR 3,09	EUR 3,07	EUR 2,92	EUR 3,68	EUR 4,74
Prämie Angebotspreis (EUR 23,50) zum VWAP	15,1%	15,0%	14,2%	18,5%	25,3%

¹ Ungestörtes Datum zum 3.12.2021 (inkl), Datum der Ankündigung eines antizipatorischen Pflichtangebots der CPIPG für alle ausstehenden Aktien der IMMOFINANZ

² Zeitraum von 4.11.2021 bis 3.12.2021 (inkl)

³ Zeitraum von 4.9.2021 bis 3.12.2021 (inkl)

⁴ Zeitraum von 4.6.2021 bis 3.12.2021 (inkl)

⁵ Zeitraum von 4.12.2020 bis 3.12.2021 (inkl)

⁶ Zeitraum von 4.12.2019 bis 3.12.2021 (inkl)

(b) *Relation des Angebotspreises zum ungestörten Preis*

Der Angebotspreis entspricht einer Prämie von 9,6% auf den ungestörten Preis zum 03.12.2021.

(c) *Verhältnis des Angebotspreises zum höchsten Intraday-Kurs in den letzten 12 Monaten vor der Ankündigung der Absicht, das Angebot zu unterbreiten*

Der Angebotspreis entspricht einer Prämie von 1,1% auf EUR 23,25, dem höchsten Tageskurs der S IMMO Aktie in den letzten 12 Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

(d) *Verhältnis des Angebotspreises zu den Kurszielen der Analysten*

Der Angebotspreis entspricht einem Abschlag von 2,1% zum mittleren Kursziel der Analysten von EUR 24,00 (vor Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu stellen).

Analyst	Target Preis (EUR)	Empfehlung	Datum
Erste Group	24,00	Buy	15.3.2022
Hauck & Aufhaeuser	27,00	Buy	28.2.2022
Raiffeisen Bank	24,00	Hold	14.1.2022
SRC Research	26,00	Buy	6.12.2021
Wood & Co	23,90	Buy	6.12.2021
Baader Bank	23,50	Buy	26.11.2021
Median	24,00		

Seit der Ankündigung der Absicht durch CPIPG, ein Angebot zu unterbreiten, haben einige Aktienganalysten aufgrund des unsicheren makroökonomischen Umfelds eine vorsichtigere Haltung eingenommen, was zu Herabstufungen der Kursziele und/oder Empfehlungen im Vergleich zu den oben dargestellten Daten vor der Ankündigung führte:

- Am 30.5.2022 hat SRC Research die S IMMO von Kaufen auf Akkumulieren herabgestuft („take up a more cautious stance on S IMMO“).
- am 31.5.2022 stufte Hauck & Aufhäuser die S IMMO auf Halten mit einem neuen Kursziel von EUR 23,50 herab („angesichts des aktuellen makroökonomischen Umfelds sowie der anstehenden Übernahmesituation erscheint die Bewertung fair“).
- am 1.6.2022 hat Kepler Cheuvreux die Coverage der S IMMO mit einem Hold-Rating und einem Kursziel von EUR 24,00 aufgenommen („Das Angebot stellt unserer Ansicht nach einen nahezu fairen Wert für die S IMMO-Aktie dar“).
- am 8.6.2022 stufte die Raiffeisen Bank International die S IMMO von Hold auf Reduce mit einem gesenkten Kursziel von EUR 21,80 herab („angesichts der aktuellen Zinsrisiken und der Bewertungen der Wettbewerber überwiegen die Abwärtsrisiken das Aufwärtspotenzial auf Sicht von 12 Monaten“).
- am 25.7.2022 gab Erste Group Research bekannt, dass Kursziel und Empfehlung derzeit überprüft werden und empfahl allen Aktionären, das CPIPG-Angebot anzunehmen („Nach Ende der

Frist rechnen wir mit einem deutlichen Kursrückgang, da andere vergleichbare Immobilienunternehmen im aktuellen Marktumfeld mit tendenziell steigenden Zinsen mit zum Teil deutlich höheren Abschlägen zu ihren Nettoimmobilienwerten notieren“).

(e) *Verhältnis des Angebotspreises zum letzten gemeldeten EPRA NTA der Zielgesellschaft*

Der Angebotspreis entspricht einem Abschlag von 19,3% auf den zuletzt gemeldeten EPRA NTA von EUR 29,11.

(f) *Verhältnis des Angebotspreises zum letzten gemeldeten EPRA NAV der Zielgesellschaft*

Der Angebotspreis entspricht einem Abschlag von 19,8% zum zuletzt gemeldeten EPRA NAV von EUR 29,31.

(g) *Verhältnis des Angebotspreises zur DCF-Wertableitung*

Der Wert der S IMMO-Aktien wurde mit Unterstützung externer Experten anhand einer Discounted-Cash-Flow (DCF)-Analyse ermittelt, die auf einem vom Management der S IMMO erstellten Businessplan basiert. Der Angebotspreis liegt innerhalb der durch diese DCF-Analyse ermittelten Bandbreiten. Zu den unabdingbaren Annahmen des Geschäftsplans, der für diese Analyse verwendet wurde, gehört die Verwendung der in der Bilanz vorhandenen Barmittel zur Finanzierung von Immobilienerwerben, unterstützt durch externe Finanzierung.

(h) *Verhältnis des Angebotspreises zu rezenten relevanten Übernahmepremien und Angebotspreisen*

Der mittlere Abschlag zum letzten gemeldeten EPRA NTA bei den jüngsten relevanten öffentlichen Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor beträgt 21,8% (durchschnittlicher Abschlag 22,7%). Dieser relative Wert steht im Einklang mit einem Abschlag zum letzten gemeldeten EPRA NTA von 19,3% zum Angebotspreis.

Es ist davon auszugehen, dass Transaktionen, die nach dem Einmarsch Russlands in die Ukraine am 24.2.2022 angekündigt wurden, die Auswirkungen der ausgeprägteren makroökonomischen Unsicherheiten und der entsprechenden Folgen zumindest zu einem gewissen Grad widerspiegeln und daher vergleichbarer und relevanter für die Bewertung des CIPG-Angebots sind, als Transaktionen, die vor dem Einmarsch angekündigt wurden.

Datum der Ankündigung	Erwerber	Zielgesellschaft	Hauptanlagen der Zielgesellschaft	Erworbenene Beteiligung ³	Angebotspreis (örtliche Währung)	EPRA NTA je Aktie (örtliche Währung)	Zu-/Ab-schlag zum EPRA NTA
Transaktionen nach dem Einmarsch in die Ukraine im Februar 2022, entsprechend der aktuellen Marktstimmung							
22.5.	Oaktree, ECE, Cura	Deutsche Euroshop	Kommerziell	51% ⁴	22.50	38.4	(41.5%)
22.4.	QIA	COIMA RES	Kommerziell	98% ⁵	10.00	12.86	(22.2%)
22.3.	Brookfield	Hibernia REIT	Kommerziell	100%	1.60	1.73	(5.7%)
22.2.	Brookfield	Befimmo	Kommerziell	80% ⁶	47.50	60.32	(21.3%)

8.3 Target Company Valuation

Zur Beurteilung des Angebotspreises hat der Vorstand der S IMMO J.P. Morgan SE („**J.P. Morgan**“) beauftragt, eine Einschätzung der Wertbandbreite der S IMMO abzugeben. Zu diesem Zweck überprüfte J.P. Morgan den von S IMMO erstellten mehrjährigen Geschäftsplan (der von bestimmten Zukunftserwartungen und Trends ausgeht, die naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet sind) und führte weitere Finanzstudien und -analysen durch und berücksichtigte weitere Informationen, die J.P. Morgan für angemessen hielt. J.P. Morgan hat dem Vorstand der S IMMO seine Auffassung über die Wertbandbreite der S IMMO auf der Grundlage bestimmter Faktoren, Annahmen und Verfahren, die darin festgelegt sind, mitgeteilt („**Target Company Valuation**“). Der Vorstand der S IMMO kann bestätigen, dass der Angebotspreis innerhalb der von J.P. Morgan angegebenen Wertbandbreite liegt.

³ Stellt die gesamte Beteiligung dar, die der Erwerber nach dem Angebot an der Zielgesellschaft hielt.

⁴ Beteiligung per 7.7.2022 (vor Ende der Nachfrist).

⁵ Vorläufiges Ergebnis des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots per 22.7.2022.

⁶ Beteiligung per 12.7.2022 (vor Beginn der verlängerten Annahmefrist).

9. Position des Vorstands zum Angebot

9.1 Grundsätzliche Erwägungen

Der Vorstand empfiehlt den Aktionären der S IMMO, dieses Angebot **anzunehmen**. Die Aktionäre der S IMMO werden dessen ungeachtet ihrer Entscheidung, das Angebot anzunehmen oder nicht, aufgrund ihrer jeweiligen individuellen Situation und Interessen zu entscheiden haben. Der Vorstand legt in der Folge einige Gründe dar, die für oder gegen die Annahme sprechen können.

9.2 Für eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe

(a) Prämie gegenüber historischen Börsenkursen

Für die Annahme des Angebots spricht, dass der Angebotspreis über den gewichteten durchschnittlichen Börsenkursen (VWAP) der letzten 1, 3, 6, 12, und 24 Monate liegt. Der Höchstwert der S IMMO Aktie lag seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie⁷ bei EUR 23,25 am 30.5.2022, im vergangenen Jahr erreichte sie mit EUR 22,55 am 11.6.2021 ihren Jahreshöchstwert (intraday). Zuletzt haben die Börsenkurse am 9.3.2020, bei einem Kurs von EUR EUR 23,95 den Angebotspreis von EUR 23,50 erreicht bzw überschritten.

(b) Zukünftige Börsenkursentwicklung

Seit Beginn des Geschäftsjahres hat sich das makroökonomische Umfeld erheblich verschlechtert: Verschärft durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine war das Jahr 2022 durch Spitzenwerte bei der Inflation gekennzeichnet, die durch hohe Energiepreise, Sorgen um die Sicherheit der Energieversorgung und anhaltende Engpässe in der Lieferkette weiter angeheizt wurden. Die Zentralbanken haben damit begonnen, die Zinssätze zu erhöhen, und für den Rest des Jahres werden weitere Zinserhöhungen erwartet. Insgesamt ist die Unsicherheit groß und die Weltwirtschaft ist von einer möglichen Rezession bedroht. Dieses Umfeld birgt erhebliche Risiken, die sich deutlich in niedrigeren Bewertungen von Immobilienunternehmen an den Börsen widerspiegeln. Im Lichte der weiterhin hohen Unsicherheit und steigender Zinsen birgt diese Situation das Risiko weiterer Kursrückgänge im Immobilienbereich.

⁷ Definiert als 21.2.2020.

Die S IMMO Aktie hat sich bisher gegenüber relevanten Vergleichsunternehmen⁸ günstiger entwickelt (S IMMO Aktie seit Jahresbeginn⁹ um 5,1% gegenüber relevanten kommerziellen Mitbewerbern, die im Schnitt um 19,7% gefallen sind), was auf die Übernahmegerüchte und ab 14.4.2022 auf das angekündigte Übernahmeangebot von CIPG zurückzuführen sein dürfte. Mit dem Wegfall dieser kursstützenden Umstände ist ceteris paribus zu erwarten, dass die S IMMO-Aktie am Ende der Nachfrist (*Sell-Out*) sinken wird und sich das Verhältnis von Aktienkurs zu NAV auf ein ähnliches Niveau wie bei relevanten Mitbewerbern, die mit einem deutlich höheren Abschlag zum NAV gehandelt werden, einpendeln wird (siehe Punkt 9.3(c) unten). Diese erwartete Entwicklung - die auch nach erfolgreichen Übernahmen typisch ist - hängt nicht nur von der Entwicklung des makroökonomischen Umfelds, sondern insbesondere auch von der Höhe der Annahmquote und damit vom Erfolg des Angebots ab.

Zudem wird sich der Streubesitz der S IMMO Aktie (je nach Annahmquote) vermutlich deutlich reduzieren, was typischerweise mit einer geringeren Handelsliquidität und einem niedrigeren Bewertungsniveau einhergeht.

- (c) *Immobilienaktien werden derzeit mit deutlichen Abschlägen zu zuletzt veröffentlichten EPRA NTAs gehandelt*

Immobilienaktien von relevanten Wettbewerbern der S IMMO notieren derzeit deutlich unter ihrem zuletzt veröffentlichtem EPRA NTA zu einem durchschnittlichen Abschlag von 39.5%, weshalb eine relative Vergleichsbetrachtung angezeigt ist: Der Angebotspreis entspricht einem Abschlag von 19,3% zum zuletzt veröffentlichten EPRA NTA von EUR 29,11 je Aktie.

- (d) *Angebotspreis und Übernahmepremie im Vergleich zu früheren Übernahmeangeboten für S IMMO Aktien*

Der Angebotspreis ist um EUR 1,25 je Aktie höher als der Preis, welchen die IMMOFINANZ den Aktionären der S IMMO im Rahmen ihres freiwilligen Übernahmeangebots im vergangenen Jahr angeboten hat von EUR 22,25 (cum Dividende) (nach Ankündigung von zunächst nur EUR 18,04). Der Vorstand erachtete diesen Preis im vergangenen Jahr für zu niedrig, und empfahl den Aktionären, das Angebot nicht anzunehmen. Seither haben sich die Marktbedingungen und daher auch die Entscheidungsgrundlage für den Vorstand aber dramatisch verändert.

⁸ Zu den relevanten kommerziellen Mitbewerbern gehören Aroundtown, CA Immobilien, Globalworth, Hamborner, IMMOFINANZ.

⁹ Stand 19.7.2022.

(e) *Angebotspreis und Übernahmeprämie im Vergleich zu rezenten Übernahmeangeboten im europäischen Immobiliensektor*

Der mittlere Abschlag zum zuletzt gemeldeten EPRA NTA bei den jüngsten relevanten öffentlichen Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor beträgt 21,8% (durchschnittlicher Abschlag 22,7%). Dieser relative Wert steht im Einklang mit einem Abschlag des Angebotspreises auf den zuletzt gemeldeten EPRA NTA von 19,3%, trotz des weiterhin sehr schwierigen makroökonomischen Umfelds, steigender Marktvolatilität und der steigenden Zinssätze.

Es ist davon auszugehen, dass Transaktionen, die nach dem Einmarsch Russlands in die Ukraine am 24.2.2022 angekündigt wurden, die Auswirkungen der ausgeprägteren makroökonomischen Unsicherheiten und der entsprechenden Folgen zumindest zu einem gewissen Grad widerspiegeln und daher vergleichbarer und relevanter für die Bewertung des CIPG-Angebots sind, als Transaktionen, die vor dem Einmarsch angekündigt wurden.

Datum der Ankündigung	Erwerber	Zielgesellschaft	Hauptanlagen der Zielgesellschaft	Erworbenene Beteiligung ¹⁰	Angebotspreis (örtliche Währung)	EPRA NTA je Aktie (örtliche Währung)	Zu-/Ab-schlag zum EPRA NTA
Transaktionen nach dem Einmarsch in die Ukraine im Februar 2022, entsprechend der aktuellen Marktstimmung							
22.5.	Oaktree, ECE, Cura	Deutsche Euroshop	Kommerziell	51% ¹¹	22.50	38.4	(41.5%)
22.4.	QIA	COIMARES	Kommerziell	98% ¹²	10.00	12.86	(22.2%)
22.3.	Brookfield	Hibernia REIT	Kommerziell	100%	1.60	1.73	(5.7%)
22.2.	Brookfield	Befimmo	Kommerziell	80% ¹³	47.50	60.32	(21.3%)

¹⁰ Stellt die gesamte Beteiligung dar, die der Erwerber nach dem Angebot an der Zielgesellschaft hielt.

¹¹ Beteiligung per 7.7.2022 (vor Ende der Nachfrist).

¹² Vorläufiges Ergebnis des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots per 22.7.2022.

¹³ Beteiligung per 12.7.2022 (vor Beginn der verlängerten Annahmefrist).

- (f) *Immobilienwerte könnten in Zukunft durch die makroökonomische Lage negativ beeinflusst werden*

Auch wenn die Immobilienbewertungen in den Kernmärkten der S IMMO derzeit generell stabil sind, sind die anhaltende COVID-19-Pandemie, das sich verändernde Zinsumfeld und die sich abzeichnende Energiekrise Faktoren, die u.a. zu einem deutlichen Rückgang der Marktwerte von Immobilien führen könnten. Künftige makroökonomische Entwicklungen, wie z.B. steigende Inflationsraten, die in Kombination mit stabilen Zinsen an die Mieter weitergegeben werden können, könnten zwar auch zu steigenden Immobilienwerten führen, doch scheint die Marktmeinung, die sich in der jüngsten Kursentwicklung von Immobilienaktien widerspiegelt, optimistischen Szenarien eine geringe Wahrscheinlichkeit beizumessen.

- (g) *Preis liegt innerhalb der im DCF-Verfahren berechneten Wertbandbreite pro Aktie und innerhalb der Bewertungsbandbreiten der Target Company Valuation*

Der Vorstand der Zielgesellschaft kann bestätigen, dass der Angebotspreis innerhalb der Bandbreite der von J.P. Morgan in ihrer Target Company Valuation angegebenen Werte, sowie innerhalb der von der Gesellschaft mit Unterstützung durch weitere externe Sachverständige im Rahmen einer DCF-Bewertungsanalyse ermittelten Bandbreiten liegt.

- (h) *Hohe Transaktionssicherheit*

Das Angebot ist nicht an eine aufschiebende Bedingung geknüpft, sodass für die Aktionäre, die das Angebot annehmen, kein Transaktionsrisiko besteht.

- (i) *Liquiditätsverlust und Marktenge*

Die Aktionäre der S IMMO haben sich am 1.6.2022 mit großer Mehrheit für die Aufhebung des Höchststimmrechts und damit für das Angebot ausgesprochen. Vor diesem Hintergrund ist tendenziell mit einer hohen Annahmquote zu rechnen. Tritt diese Annahme ein, wird sich der Streubesitzanteil der Aktien von derzeit rund 50% beträchtlich verringern. Das kann eine geringere Attraktivität der Aktie der S IMMO und eine eingeschränkte Liquidität (Marktenge) der Aktie zur Folge haben. Für die Aktionäre kann es dadurch nach Vollzug des Angebots schwieriger werden, einen entsprechenden (oder höheren) Preis für ihre Aktien zu erzielen. Eine solche Situation kann insbesondere für Aktionäre mit größeren Aktienpaketen Schwierigkeiten mit sich bringen. Aktionäre, welche die Akzeptanz des Angebots anders als der Vorstand einschätzen, können mit der Annahme des Angebots bis zum Ende der Annahmefrist zuwarten und das Angebot erst in der Nachfrist annehmen. Zu diesem Zeitpunkt können die Aktionäre besser einschätzen, ob das Angebot zu der erwarteten eingeschränkten Liquidität führen wird oder nicht.

(j) *Risiko einer qualifizierten Kontrolle, eingeschränkte Minderheitsrechte*

Bei einer hohen Akzeptanz des Angebots besteht das Risiko einer qualifizierten Kontrolle der S IMMO durch die Bieterin. Die qualifizierte Kontrolle zeigt sich auch am Beispiel der IMMOFINANZ: ihre Übernahme resultierte in einer Beteiligung der Bieterin von rund 76% vom Grundkapital. So eine Beteiligungsstruktur bedeutet für Minderheitenaktionäre regelmäßig den Verlust maßgeblicher Mitbestimmungsrechte, insbesondere der Möglichkeit, Beschlüsse mit qualifizierten Mehrheitsanforderungen mitzugestalten. Mit einer qualifizierten Kontrolle geht im Allgemeinen auch einher, dass die Geschäftspolitik der Zielgesellschaft neu ausgerichtet und ihre Eigenständigkeit durch verstärkte Nutzung von Synergien innerhalb der Unternehmensgruppe der Bieterin eingeschränkt wird.

(k) *Verschmelzung mit IMMOFINANZ und/oder Delisting nicht auszuschließen,*

Die Bieterin evaluiert eine Verschmelzung von IMMOFINANZ und S IMMO. Ob eine solche Verschmelzung für die Aktionäre vorteilhaft ist, hängt insbesondere von ihrer Struktur und dem dann zu ermittelnden Umtauschverhältnis ab. Unklar ist auch, ob im Zuge einer solchen oder ähnlichen Maßnahme die Börsennotierung der Zielgesellschaft erhalten bliebe.

(l) *Aktionäre mit größerem Aktienpaket können Angebot zum Exit nutzen*

Aktionäre mit einer höheren Stückzahl an Aktien der S IMMO können die Gelegenheit des Angebots dazu nutzen, auch ein größeres Paket an Aktien zu verkaufen ohne den Kurs damit negativ zu beeinflussen. Zu beachten ist außerdem im Fall einer hohen Annahmquote, dass durch eine geminderte Liquidität der Aktie ein entsprechender oder höherer Preis als der Angebotspreis unter Umständen nicht leicht erzielbar sein wird.

(m) *RETT-Risiko / Verlustvorträge*

Sollte das Angebot von vielen Aktionären angenommen werden, könnte die Beteiligung von CIPG durchaus 90% übersteigen (entweder durch das Angebot selbst oder durch zusätzliche Aktienkäufe in der Nachfrist). Dies könnte in der Zukunft zu einer GrEst-Pflicht von Tochtergesellschaften der S IMMO führen und sich dadurch die Steuerlast der S IMMO wesentlich erhöhen (siehe oben 6.2 (c)).

9.3 Folgende Gründe sprechen gegen eine Annahme des Angebots

(a) *Angebotspreis deutlich unter dem zuletzt gemeldeten EPRA NTA je Aktie*

Der Angebotspreis von EUR 23,50 liegt 19,3% unter dem zuletzt gemeldeten EPRA NTA von EUR 29,11 je Aktie per Q1/2022. Der durchschnittliche Handelsabschlag zum zuletzt gemeldeten

EPRA NTA der relevanten Mitbewerber¹⁴ der S IMMO ist mit ca. 39.5% deutlich höher. Vor dem Hintergrund der aktuellen makroökonomischen Situation, der allgemeinen Entwicklung des Finanzmarktes im Immobiliensektor und der steigenden Kapitalkosten können die EPRA NTAs (wie oben erläutert) möglicherweise weiter sinken.

Zugleich kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Änderungen im makroökonomischen Umfeld auch kurzfristig zu geringeren Abschlägen oder sogar Prämien von Aktienkursen auf die EPRA NTAs führen.

(b) *Angebotspreis liegt deutlich unter dem Börsenkurs vor Ausbruch der COVID-19 Pandemie*

Der Angebotspreis liegt deutlich unter dem Jahreshöchstwert der Aktie 2020 vor Ausbruch der COVID-19 Pandemie (EUR 27,15 am 4.3.2020). Der Vorstand rechnet angesichts der aktuellen makroökonomischen Lage, im Vergleich zur Lage vor COVID (siehe oben Punkt 9.2(f)), jedoch nicht damit, dass dieses Kursniveau kurzfristig wieder erreicht werden kann.

(c) *Angebotspreis liegt unter dem Buchwert des S IMMO Anteils in den Büchern der IMMOFINANZ*

Die IMMOFINANZ führte ihre Beteiligung an der S IMMO im vergangenen Jahr (Q1/2021) mit EUR 23,58, während sie Aktionären der S IMMO einen Preis von EUR 22,25 (nach Ankündigung von zunächst EUR 18,04) (cum Dividende) anbot. Diesen Buchwert wertete sie inzwischen signifikant auf und weist die Beteiligung nunmehr mit EUR 27,33 je Aktie aus (Q1/2022). Der Angebotspreis von EUR 23,50 entspricht somit zwar dem noch im vergangenen Jahr ausgewiesenen Buchwert (EUR 23,58) der Beteiligung bei der IMMOFINANZ, unterschreitet den aktuellen von EUR 27,33 je Aktie aber deutlich, konkret um EUR 3,83.

In diesem Zusammenhang wird neuerlich auf die stark veränderte makroökonomische Lage und einen möglichen weiteren Rückgang des Niveaus der Aktienkurse und der Immobilienpreise (siehe oben Punkt 9.2(f)) verwiesen.

(d) *Annahme auch während der Nachfrist möglich*

S IMMO Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist nicht annehmen wollen, können es noch während der dreimonatigen Nachfrist annehmen. Die Nachfrist beträgt 3 (drei) Monate nach der Bekanntmachung des Ergebnisses des Angebots und Aktionäre erhalten denselben

¹⁴ Zu den relevanten kommerziellen Mitbewerbern zählen Aroundtown, CA Immobilien, Globalworth, Hamborner, IMMOFINANZ

Preis wie bei Annahme in der ursprünglichen Frist. Das Zuwarten kann für Aktionäre insbesondere deshalb attraktiv sein, weil eine Beurteilung der zu erwartenden künftigen Liquidität der Aktie und des Ausmaßes an Kontrolle, respektive des verbleibenden Anteils an Streubesitz bei Kenntnis der Annahmquote einfacher sein kann.

(e) *Verschmelzung mit IMMOFINANZ nicht ausgeschlossen*

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Bieterin kurz oder mittelfristig eine Verschmelzung der Zielgesellschaft mit der IMMOFINANZ anstrebt. Eine Fusion der beiden börsennotierten Unternehmen könnte das absolute Volumen des Streubesitzes durch das resultierende Größenwachstum verbessern. Dies könnte wiederum die Marktliquidität erhöhen und einen Verbleib in der Gesellschaft rechtfertigen. Ebenso könnten sich Vermögenszuwächse durch ein attraktives Umtauschverhältnis ergeben.

9.4 Zusammenfassende Beurteilung

Der Angebotspreis von EUR 23,50 übersteigt den 6-Monats-VWAP vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht¹⁵ um EUR 2,02 pro Aktie, was einer Prämie von 9,4% entspricht. Vergleicht man den Angebotspreis mit dem ungestörten¹⁶ 6-Monats-VWAP, so erhöht sich die Prämie auf EUR 2,92 je Aktie oder 14,2%.

Das mediane Kursziel der Equity Research Analysten für die S IMMO Aktie deckt sich weitgehend mit dem Angebotspreis. Der Angebotspreis von EUR 23,50 stellt einen Abschlag von 2,1% gegenüber dem medianen Kursziel vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (EUR 24,00)¹⁷ dar.

Nach Einschätzung des Vorstandes der S IMMO ist der Angebotspreis fair und angemessen.

Das Management der S IMMO ist zu diesem Ergebnis unter anderem durch die Berücksichtigung der Target Company Valuation von J.P. Morgan und der mit Unterstützung anderer externer Experten erstellten DCF-Bewertung gekommen.

Einschlägige Übernahmetransaktionen der letzten Zeit im europäischen Immobiliensektor, die seit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine angekündigt wurden, wurden mit einem mittleren

¹⁵ 6-Monats-VWAP vor der Ankündigung, basierend auf einem Zeitraum vom 14.10.2022 bis 13.4.2022 (inkl.).

¹⁶ Ungestörter 6-Monats-VWAP auf Basis des Zeitraums vom 4.9.2021 bis 3.12.2021 (einschl.).

¹⁷ Basierend auf verfügbaren Equity Research Target Preisen zum 13.4.2022.

Abschlag zum zuletzt gemeldeten EPRA NTA von 21,8%¹⁸ abgewickelt. Der Abschlag des Angebotspreises von EUR 23,50 zum zuletzt gemeldeten EPRA NTA (EUR 29,11) ist mit 19,3% vergleichsweise günstig. Relevante Mitbewerber¹⁹ der S IMMO handeln mit einem höheren durchschnittlichen Abschlag zum zuletzt gemeldeten EPRA NTA von 39,5%.

Nach Vollzug des Angebots wird der geringere Streubesitz der S IMMO Aktie ceteris paribus zu einer geringeren Handelsliquidität führen, was typischerweise einen zusätzlichen Handelsabschlag und damit einen niedrigeren Aktienkurs zur Folge hat. Nach Ablauf der Nachfrist (*Sell-Out*) ist unter anderem zu erwarten, dass sich das Verhältnis des Aktienkurses zum NAV der S IMMO Aktie auf ein ähnliches Niveau einpendeln wird wie das der relevanten Mitbewerber der S IMMO, die derzeit mit einem deutlich höheren Abschlag zum EPRA NTA gehandelt werden.

Das Angebot wurde in einer Zeit unsicherer makroökonomischer Bedingungen gemacht. Die Kapitalmärkte haben im laufenden Geschäftsjahr ein hohes Maß an Volatilität gezeigt, unter anderem aufgrund des Krieges in der Ukraine, der Besorgnis über die Sicherheit der Energieversorgung, anhaltender Engpässe in der Versorgungskette, hoher Inflationsraten und steigender Zinssätze. Diese Faktoren werden Druck auf die Immobilienbewertungen ausüben, und die Marktpreise von Immobilienunternehmen sind seit Beginn des laufenden Jahres erheblich gesunken (die relevanten Peers der S IMMO sind im Durchschnitt um 19,7% zurückgegangen). Der Rückgang der Bewertungen von Immobilienvermögen und ein anhaltender Abwärtstrend bei den Aktienkursen von Immobilienunternehmen könnten die Folge der derzeitigen unsicheren Bedingungen sein. Zugleich kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Änderungen im makroökonomischen Umfeld sogar kurzfristig zu geringeren Abschlägen oder sogar Prämien des Aktienkurses auf die EPRA NTAs führen.

Nach eingehender Prüfung des Angebots empfiehlt der Vorstand der S IMMO seinen Aktionären, das Angebot anzunehmen.

Jeder Aktionär der S IMMO muss jedoch unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände, seiner individuellen Situation einschließlich der steuerlichen Konsequenzen und seiner persönlichen Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der Zielgesellschaft,

¹⁸ Auf der Grundlage relevanter Transaktionen der letzten Zeit, einschließlich Oaktree/ECE/Cura-Deutsche Euroshop (Mai 2022), QIA-COIMA RES (April 2022), Brookfield-Hibernia REIT (März 2022), Brookfield-Befimmo (Februar 2022).

¹⁹ Zu den relevanten kommerziellen Mitbewerbern gehören Aroundtown, CA Immobilien, Globalworth, Hamborner, IMMOFINANZ.

des Wertes und des Kurses der S IMMO-Aktie selbst entscheiden, ob und in welchem Umfang er das Angebot der CPIPG annimmt.

10. Weitere Auskünfte

Für weitere Auskünfte zum Angebot kontaktieren Sie bitte

Andreas Feuerstein

Andreas.feuerstein@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1125

Mobil: +43 664 818 07 09

Weitere Informationen sind auf der Website der Gesellschaft (www.simmoag.at) abrufbar.

10.1 Berater der Zielgesellschaft

Als Finanzberater der Zielgesellschaft wurde J.P. Morgan SE beigezogen.

Als Rechtsberater der Zielgesellschaft wurde die DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH, Währinger Straße 2-4, 1090 Wien beigezogen.

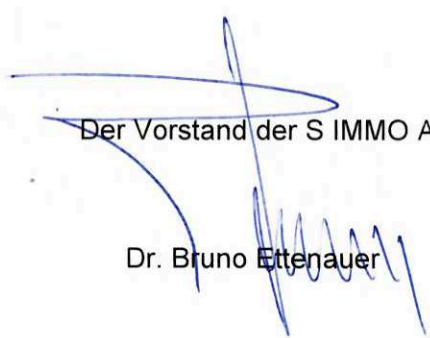
10.2 Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG

Die Zielgesellschaft hat die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG bestellt.

Wien, 28. Juli 2022



Dr. Herwig Teufelsdorfer



Der Vorstand der S IMMO AG

Dr. Bruno Ettenauer



Mag. Friedrich Wachernig, MBA