



BERICHT
des Sachverständigen gem §§ 13f Übernahmegesetz
der
S IMMO AG
als Zielgesellschaft des Pflichtangebots gem §§ 22ff Übernahmegesetz der CPI PROPERTY GROUP S.A.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. AUFTRAG	4
2. PFLICHTANGEBOT	6
3. BEURTEILUNG DER ANGEBOTSUNTERLAGE	8
3.1. Beurteilung der Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebots	8
3.2. Beurteilung des Angebotspreises	11
3.2.1. Mindestangebotspreis	11
3.2.2. Weitere Bewertungsüberlegungen	12
3.2.3. Beurteilung des Angebotspreises	12
3.3. Zusammenfassende Beurteilung des Angebots	12
4. BEURTEILUNG DER ÄUßERUNGEN DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS	14
4.1. Äußerung des Vorstands	14
4.1.1. Beurteilung des Angebots durch den Vorstand	14
4.1.2. Argumente für die Annahme des Angebots	16
4.1.3. Argumente gegen die Annahme des Angebots	17
4.1.4. Auswirkungen auf die Zielgesellschaft, insbesondere auf die Finanzierungsstrategie, Arbeitnehmer, Gläubiger und öffentliches Interesse	17
4.2. Äußerung des Aufsichtsrats	18
4.3. Sonstige Äußerungen	19
4.4. Zusammenfassende Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats	19
5. ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG	21

ANLAGEN

Pflichtangebot zur Kontrollerlangung gem §§ 22ff Übernahmegesetz der CPI PROPERTY GROUP S.A. an die Aktionäre der S IMMO AG	I
Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft	II
Äußerung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft.....	III
Versicherungsbestätigung gem § 13 iVm § 9 Abs 2 ÜbG.....	IV
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)	V

Abkürzungsverzeichnis

AAB	Allgemeine Auftragsbedingungen
Abs	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
BörseG	Börsegesetz
BDO	BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
bzw	beziehungsweise
COVID-19	Corona-Virus
CPI	CPI PROPERTY GROUP S.A.
DCF	Discounted Cash Flow
dh	das heißt
EBITDA	Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization
EBIT	Earnings before interest and taxes
EPRA	European Public Real Estate Association
EPRA NAV	EPRA Net Asset Value-Wert (Nettovermögenswert gemäß EPRA)
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets-Wert (spezieller Nettovermögenswert gemäß EPRA)
EUR	Euro
ff	fortfolgende
FN	Firmenbuchnummer
gem	gemäß
idF	in der Folge
IFRS	International Financial Reporting Standards
iHv	in der Höhe von
IMMOFINANZ	IMMOFINANZ AG
ISIN	International Securities Identification Number bzw internationale Wertpapierkennnummer
iSd	im Sinne des
iVm	in Verbindung mit
iZm	in Zusammenhang mit
J.P. Morgan	J.P. Morgan SE
KMG	Kapitalmarktgesetz
MEUR	Millionen Euro
Mrd.	Milliarde
MTF	Multilateral Trading Facility
NAV	Net Asset Value
NNNAV	Triple net asset value
Rz	Randziffer
S IMMO	S IMMO AG
ÜbG	Übernahmegesetz
ÜbK	Übernahmekommission
USD	US-Dollar
VWAP	Volume Weighted Average Price bzw volumengewichteter Durchschnittspreis
Z	Ziffer

1. Auftrag

- 1 BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien (idF „BDO“ oder „Sachverständiger der Zielgesellschaft“) wurde mit Annahme des Angebots vom 13.05.2022 vom Vorstand der
S IMMO AG, Wien
(idF „Zielgesellschaft“ oder „S IMMO“)
- 2 beauftragt, als Sachverständiger iSd §§ 13f ÜbG tätig zu werden und demgemäß S IMMO während des gesamten Übernahmeverfahrens durch CPI PROPERTY GROUP S.A., Luxemburg (idF „Bieterin“ oder „CPI“), zu beraten. Dies umfasst die Beurteilung des Pflichtangebots der Bieterin sowie der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft. Unsere Berichterstattung erfolgt gem § 14 Abs 2 ÜbG. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat unserer Beauftragung gem § 13 letzter Satz ÜbG zugestimmt.
- 3 Wir sind gegenüber der Zielgesellschaft iSd einschlägigen Bestimmungen des ÜbG sowie auch iSd einschlägigen berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig.
- 4 Der gem § 9 Abs 2 lit a ÜbG geforderte Versicherungsschutz, nämlich eine Haftpflichtversicherung mit einem im Inland zur Geschäftsausübung berechtigten Versicherungsunternehmen, welche das Risiko aus der Beratung und Prüfungstätigkeit für Übernahmeangebote mit mindestens MEUR 7,3 für eine einjährige Versicherungsperiode abdeckt, liegt vor (Anlage IV).
- 5 Für die Durchführung des Auftrages gelten die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018), herausgegeben von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, die diesem Bericht als Anlage V beigeschlossen sind.
- 6 Die Mitglieder des Vorstands haben uns durch Unterfertigung einer Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass sie uns alle ihnen bekannten und für die Beurteilung des öffentlichen Angebots relevanten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt haben.
- 7 Wir haben unsere Arbeiten vom 30.06.2022 bis 28.07.2022 in unserem Büro in Wien durchgeführt. Im Rahmen der Auftragsdurchführung haben wir Gespräche mit Vorstandsmitgliedern der S IMMO und den von ihnen benannten Auskunftspersonen durchgeführt.
- 8 Grundlage unserer Tätigkeit ist die beiliegende Angebotsunterlage für das unterfertigte Pflichtangebot an die Aktionäre der S IMMO (Anlage I oder die „Angebotsunterlage“). Als Unterlagen für die Prüfung des Pflichtangebots dienten uns darüber hinaus:
 - ▶ Geschäftsbericht sowie Jahresfinanzbericht zum 31.12.2021 und Quartalsbericht zum 31.03.2022 der S IMMO
 - ▶ Aktueller Firmenbuchauszug der Zielgesellschaft
 - ▶ Aktuelle Fassung der Satzung (10.06.2022)
 - ▶ Informationen zum Pflichtangebot auf den Webseiten der Bieterin und der Zielgesellschaft
 - ▶ Capital IQ- und Wiener-Börse-Abfragen zur Kursentwicklung der Aktie der Zielgesellschaft an der Wiener Börse (ISIN AT0000652250)
 - ▶ Analysteneinschätzungen sowie Kursziele der S IMMO

- ▶ Wertermittlung der Zielgesellschaft durch J.P. Morgan SE, Deutschland („J.P. Morgan“), von 27.07.2022 („Valuation Letter“)
- ▶ Aktuelle Mittelfristplanung der S IMMO
- ▶ Indikative Unternehmensbewertung und Ermittlung der Wertbandbreiten der Zielgesellschaft zum Stichtag 15.07.2022 von externen Experten (Ausfertigungsdatum: 28.07.2022)
- ▶ Takeover Framework Agreement zwischen S IMMO und CPI vom 02.05.2022

2. Pflichtangebot

- 9 Die Bieterin ist die CPI, eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg ordnungsgemäß errichtete und bestehende Aktiengesellschaft mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Geschäftsregister unter B102254. Die Aktien der CPI notieren an der Frankfurter Börse unter ISIN LU0251710041.
- 10 Die Zielgesellschaft ist die 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). Die Aktien der S IMMO sind zum Handel an der Wiener Börse zugelassen. S IMMO verfügt am Tag der Übermittlung der Angebotsunterlage an die Übernahmekommission (ÜbK) über ein Grundkapital von EUR 267.457.923,62, das in 73.608.896 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt ist.
- 11 Die Bieterin hat am 15.07.2022 ein an die Aktionäre der S IMMO gerichtetes Pflichtangebot zur Kontrollerlangung gem §§ 22ff ÜbG veröffentlicht. Das Pflichtangebot richtet sich auf den Erwerb aller ausstehender Stammaktien der S IMMO, die zum Handel an der Wiener Börse, Amtlicher Handel (Prime Market), zugelassen sind und nicht von der Bieterin oder der IMMOFINANZ AG, Wien (idF „IMMOFINANZ“), als mit der Bieterin gemeinsam vorgehendem Rechtsträger gehalten werden, oder eigene Aktien der S IMMO sind. Daher bezieht sich das Angebot auf 39.205.994 Stückaktien der S IMMO (ISIN AT0000652250) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der S IMMO von EUR 3,63 je Aktie.
- 12 Die eigenen Aktien der S IMMO (3.084.787 Stück, entsprechend 4,19 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft) sind vom Angebot ausgenommen.
- 13 Die Bieterin bietet den Inhabern von Angebotsaktien (auf Inhaber lautende Stückaktien der S IMMO, die sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden bzw. ihnen zuzurechnen sind) den Erwerb der Angebotsaktien zu einem Angebotspreis von EUR 23,50 je Angebotsaktie cum Dividende an. Der Angebotspreis je Stückaktie wird daher um den Betrag der von der ordentlichen Hauptversammlung 2022 beschlossenen und am 13.06.2022 bezahlten Dividende für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 0,65 je S IMMO-Aktie reduziert. Daher erhält jeder S IMMO-Aktionär bei Settlement eine Zahlung in Höhe von EUR 22,85 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der S IMMO.
- 14 Die Frist der Annahme des Angebots beginnt am 15.07.2022 und endet am 12.08.2022. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist zu verlängern.
- 15 Gem § 14 ÜbG haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung des Angebots eine Äußerung zum Angebot zu verfassen. Der Sachverständige der Zielgesellschaft hat das Angebot und die Äußerung des Vorstands und des Aufsichtsrats zu beurteilen. In weiterer Folge hat der Vorstand seine Äußerung sowie die Äußerung des Aufsichtsrats, eine allfällige Äußerung des Betriebsrates und die Beurteilung des Sachverständigen der Zielgesellschaft innerhalb von 10 Börsen Tagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsen Tage vor Ablauf der Annahmefrist zu veröffentlichen.

16 Die Struktur der Aktionäre der S IMMO stellt sich per 25.07.2022 wie folgt dar:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am GK in % rund	Anteil am GK in % (ohne eigene Aktien) (§ 22 Abs 6 ÜbG)
Bieterin	11.818.668	16,06	16,76
IMMOFINANZ AG	19.499.437	26,49	27,65
EVAX Holding GmbH	3.836.988	5,21	5,44
Eigene Aktien (Stand 01.06.2022)	3.084.797	4,19	-
Streubesitz	35.369.006	48,05	50,15
Summe	73.608.896	100,00	-

Quelle: Äußerung des Vorstands

17 Hinsichtlich der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger gem § 1 Z 6 ÜbG verweisen wir auf Punkt 1.3 der Angebotsunterlage.

3. Beurteilung der Angebotsunterlage

3.1. Beurteilung der Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebots

18 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir gem § 14 Abs 2 iVm § 9 Abs 1 ÜbG zu beurteilen, ob die Angebotsunterlage die erforderlichen Mindestangaben gem § 7 ÜbG beinhaltet und daher das Angebot dem gesetzlich vorgegebenen Inhalt (§ 3 Z 2 ÜbG) entspricht.

19 Nachfolgend werden die gesetzlichen Anforderungen in Form der betreffenden Paragraphen des ÜbG sowie der Umsetzung im Pflichtangebot dargestellt.

20 § 7 Z 1 ÜbG: Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb von 39.205.994 Stückaktien der Zielgesellschaft, zugelassen im amtlichen Handel an der Wiener Börse (ISIN AT0000652250), die nicht von der Bieterin oder mit der Bieterin Gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern gehalten werden und die nicht eigene Aktien der Zielgesellschaft sind (die "Angebotsaktien"). Dies entspricht zum Zeitpunkt, an dem die Angebotsunterlage übermittelt wurde, einem anteiligen Betrag von EUR 3,63 je Aktie am Grundkapitals der Zielgesellschaft.

Der Bestand an eigenen Aktien der S Immo iHv 3.084.797 Stückaktien ist vom Angebot ausgenommen.

Die Angebotsunterlage definiert den Inhalt des Pflichtangebots, welches den gesamten gesetzlich geforderten Mindestinhalt eines Angebots enthält.

21 § 7 Z 2 ÜbG: Die Angebotsunterlage beinhaltet die Angaben über Rechtsform, Firma und Sitz der Bieterin. Die Angebotsunterlage beinhaltet darüber hinaus auch Angaben zur Aktionärsstruktur der Bieterin.

22 § 7 Z 3 ÜbG: Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von 39.205.994 Stückaktien der Zielgesellschaft, die sich nicht im Eigentum der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden und die nicht eigene Aktien der Zielgesellschaft sind. Im Detail verweisen wir auf obige Ausführungen zu § 7 Z 1 ÜbG.

23 § 7 Z 4 ÜbG: Die gebotene Gegenleistung im Rahmen des am 15.07.2022 veröffentlichten Angebots beträgt EUR 23,50 cum Dividende für das Geschäftsjahr 2021 („Aktien-Angebotspreis“) für jede Stückaktie an der S IMMO. „Cum Dividende“ bedeutet, dass die annehmenden Aktionäre zusätzlich zum Angebotspreis keine Dividende, welche zwischen Absichtsbekanntgabe und dem Settlement erklärt wird, erhalten. Der Aktien-Angebotspreis reduziert sich somit um die am 13. Juni 2022 bezahlte Dividende iHv EUR 0,65 je Aktie und führt somit zu einer zu zahlenden Gegenleistung iHv EUR 22,85.

In Punkt 3.3 ff der Angebotsunterlage wird auf die zur Bestimmung der Gegenleistung (Angebotspreis) angewandten Bewertungsüberlegungen, die Höhe des Angebotspreises und die beiden Preisgrenzen gem § 26 Abs 1 ÜbG eingegangen.

In Punkt 5 der Angebotsunterlage sind Angaben über die Durchführung des Angebots, insbesondere über die zur Entgegennahme von Annahmeerklärungen und zur Erbringung der Gegenleistung beauftragten Stellen, angeführt.

- 24 § 7 Z 5 ÜbG: Nicht relevant mangels Mindest- oder Höchstannahmequoten sowie da kein Teilangebot vorliegt.
- 25 § 7 Z 6 ÜbG: In Punkt 2.2 der Angebotsunterlage wird die Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft und damit auch der Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage dargestellt. Mit der Bieterin vorgehende Rechtsträger sind in Punkt 1.3.2 erläutert.
- 26 § 7 Z 7 ÜbG: In Punkt 4 der Angebotsunterlage ist erläutert, dass diese keinen aufschiebenden Vollzugsbedingungen unterliegt.
- 27 § 7 Z 8 ÜbG: Die Bieterin hat in ihrem Angebot unter Punkt 6.2 dargelegt, welche weiteren strategischen Ziele sie in Bezug auf die Geschäftspolitik der Zielgesellschaft anstrebt. In Punkt 6.3 wird zudem auf die Weiterbeschäftigung der Arbeitnehmer und Geschäftsleitung der Zielgesellschaft eingegangen.
- 28 § 7 Z 9 ÜbG: Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt vier Wochen. Das Angebot kann daher von 15.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022, 17:00 Uhr, Ortszeit Wien, angenommen werden. Damit liegt die im Pflichtangebot angeführte Frist für die Annahme des Angebots und für die Erbringung der Gegenleistung innerhalb der gesetzlichen Bandbreite von vier bis zehn Wochen gem § 19 Abs 1 ÜbG. Die Bieterin behält sich ausdrücklich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.
- 29 § 7 Z 10 ÜbG: Da es sich im vorliegenden Fall um ein reines Barangebot handelt, entfallen die Angaben zu im Tausch angebotenen Wertpapieren gem § 7 KMG und § 46 ff BörseG.
- 30 § 7 Z 11 ÜbG: Die Bedingungen und Angaben über die Finanzierung des Angebots durch die Bieterin sind in der Angebotsunterlage unter Punkt 7.1 dargestellt. Ausgehend von einer zu zahlenden Gegenleistung von EUR 22,85 pro Angebotsaktie und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktions- und Abwicklungskosten, beträgt das Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot rund EUR 1 Mrd., wenn alle S IMMO-Aktionäre das Angebot annehmen. Die Bieterin verfügt über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Angebots und hat sichergestellt, dass diese Mittel rechtzeitig zur vollständigen Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen werden.
- 31 § 7 Z 12 ÜbG: In Punkt 1.3 der Angebotsunterlage legt die Bieterin dar, dass diese unmittelbar und mittelbar eine Beteiligung von 76,87% an der IMMOFINANZ hält, welche der einzige für das gegenständliche Angebot relevante gemeinsam vorgehende Rechtsträgerin ist. Personelle Beziehungen zwischen der Bieterin und der

IMMOFINANZ sind ebenfalls erläutert. In den Definitionen wird die Rechtsform sowie der Sitz der IMMOFINANZ dargelegt.

- 32 § 7 Z 13 ÜbG: Die Satzung der Zielgesellschaft enthält keine Rechte aufgrund der Durchbrechung von Beschränkungen gem § 27a ÜbG, welche entzogen werden. Die Aufhebung des Höchststimmrechts wurde bereits am 28.06.2021 und somit vor Angebotsbekanntgabe eingetragen.
- 33 § 7 Z 14 ÜbG: Gem Punkt 7.3 der Angebotsunterlage unterliegt das Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kaufverträge sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus oder iZm dem Angebot 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.
- 34 § 15 iVm § 16 Abs 2 ÜbG: Gem Punkt 3.5 behält sich die Bieterin das Recht vor, das Angebot nachträglich zu verbessern. In Entsprechung der Vorgaben des ÜbG wird in Punkt 3.8 der Angebotsunterlage dargestellt, dass jede Verbesserung des Angebots auch für jene Aktionäre gilt, die dieses Angebot zum Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben.
- 35 § 16 Abs 7 ÜbG: Auf die Rechtsfolgen des § 16 Abs 7 ÜbG betreffend die Nachzahlungspflicht bei Erwerb von Aktien an der Zielgesellschaft durch die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis innerhalb einer neunmonatigen Nachfrist wird in der Angebotsunterlage in Punkt 3.8 hingewiesen.
- 36 § 19 Abs 1 & Abs 3 ÜbG: Für Aktionäre der S Immo, die dieses Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist gem § 19 Abs 3 ÜbG um drei Monate ab Bekanntgabe des Ergebnisses.

3.2. Beurteilung des Angebotspreises

3.2.1. Mindestangebotspreis

- 37 Das vorliegende Angebot ist ein Pflichtangebot zur Kontrollerlangung gem §§ 22ff ÜbG, für welches die Preisuntergrenzen gem § 26 Abs 1 ÜbG zur Anwendung kommen.
- 38 Gem § 26 Abs 1 ÜbG darf der Preis eines Pflichtangebots zur Kontrollerlangung die höchste vom Bieter oder von einem gemeinsam mit ihm vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung 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. Gem Angabe im Pflichtangebot betrug die höchste von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots für die S IMMO-Aktien in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung EUR 22,00 je S IMMO-Aktie. Die gesamte derzeitige (direkte) Beteiligung der Bieterin an der S IMMO in Höhe von 11.818.668 S IMMO-Aktien wurde zwischen 16. Juli 2021 und 31. Januar 2022 über die Börse erworben. Die Kaufpreise für diese Erwerbe lagen zwischen EUR 19,44 und EUR 22,00 je S IMMO-Aktie und somit stets unter dem Angebotspreis.
- 39 Gem den gesetzlichen Vorgaben des § 26 Abs 1 ÜbG muss der Angebotspreis weiters mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs (sogenannter „Volume Weighted Average Price“, idF „VWAP“) des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor dem Tag entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde. Im Fall des gegenständlichen Pflichtangebots erfolgte die Bekanntmachung der Angebotsabsicht am 14.04.2022. Dementsprechend ist für die Ermittlung des VWAP der Zeitraum von 14.10.2021 bis inklusive 13.04.2022 zu berücksichtigen.
- 40 Die gewichteten Durchschnittskurse der letzten drei, sechs, und zwölf Kalendermonate sowie die im Vergleich zum Angebotspreis iHv EUR 23,50 bestehenden Prämien der entsprechenden Zeiträume vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lauten:¹

VWAP und Prämien			
in EUR	3 Monate	6 Monate	12 Monate
Durchschnittskurs (VWAP)	21,93	21,48	21,25
Δ Angebotspreis und Durchschnittskurs (VWAP)	1,57	2,02	2,25
Prämie in %	7,16%	9,40%	10,59%

Quelle: Angebotsunterlage

- 41 Der Angebotspreis iHv EUR 23,50 liegt über den Durchschnittskursen sämtlicher analysierter Zeiträume, insbesondere über dem gem § 26 Abs 1 ÜbG relevanten 6-Monatszeitraum.

¹ Die dargestellten gewichteten Durchschnittskurse wurden der Angebotsunterlage entnommen und auf Basis der in Capital IQ ersichtlichen Schlusskurse der S IMMO-Aktie des jeweiligen Handelstages für den Handelsplatz Wien überprüft. Dabei ergaben sich lediglich unwesentliche Abweichungen.

- 42 Am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Absicht dieses Angebot abzugeben, dem 13.04.2022, schloss die Aktie der Zielgesellschaft an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 22,10. Der Angebotspreis iHv EUR 23,50 liegt somit um EUR 1,40 über dem Schlusskurs, was einer Prämie von 6,3 % entspricht. Wie in der Angebotsunterlage unter Punkt 3.6f ausgeführt, hat die Bieterin zur Ermittlung des Angebotspreises keine Bewertung der Zielgesellschaft durchgeführt.
- 43 Der angebotene Angebotspreis iHv EUR 23,50 liegt auf Basis der vorliegenden Daten über dem volumengewichteten Durchschnittskurs der letzten sechs Monate iHv EUR 21,48 und erfüllt somit die gesetzlichen Voraussetzungen gem § 26 Abs 1 ÜbG.

3.2.2. Weitere Bewertungsüberlegungen

- 44 Zusätzlich zur Berücksichtigung der dargestellten gesetzlichen Preisvorgaben und dem Vergleich mit der historischen Entwicklung des Börsenkurses der Zielgesellschaft nennt die Bieterin das den Aktionären bekannte Takeover Framework Agreement zwischen der Bieterin und der S IMMO vom 02.05.2022 als relevante Grundlage für die Ermittlung des Angebotspreises.
- 45 Im Takeover Framework Agreement wird ein Angebotspreis iHv EUR 23,50 festgelegt, auf dessen Basis das beurteilungsgegenständliche Pflichtangebot durchgeführt wird. Dieser Angebotspreis iHv EUR 23,50 (cum Dividende) liegt um EUR 1,50 über dem in der ursprünglichen Ankündigung der Übernahmeabsicht vonseiten CPI genannten Angebotspreis iHv EUR 22,00.
- 46 In der Angebotsunterlage wurden ergänzend dazu von Analysten veröffentlichte Kursziele vor und nach dem 13.04.2022, ausgewählte Finanzkennzahlen der S IMMO sowie Jahreshöchst- und Tiefstkurse der S IMMO-Aktie dargestellt. Diese ergänzenden Angaben waren gem Darstellung in der Angebotsunterlage allerdings nicht relevant für die Bestimmung der Gegenleistung durch die Bieterin.

3.2.3. Beurteilung des Angebotspreises

- 47 Der Angebotspreis iHv EUR 23,50 berücksichtigt die gesetzlichen Preisvorgaben und den Vergleich mit der Entwicklung des Börsenkurses der Zielgesellschaft und erfüllt daher die gesetzlichen Anforderungen des § 26 ÜbG.

3.3. Zusammenfassende Beurteilung des Angebots

- 48 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft halten wir fest, dass die Angebotsunterlage die in § 7 ÜbG beschriebenen Mindestinhalte enthält. Die Beurteilung der gem den Bestimmungen des ÜbG erforderlichen Inhalte der Angebotsunterlage haben wir in Abschnitt 3.1 detailliert dargestellt.
- 49 Einen wesentlichen Punkt des Angebots stellt die am 01.06.2022 beschlossene ersatzlose Streichung des Höchststimmrechts, die in Punkt 1.4 der Angebotsunterlage erläutert ist, dar. Mit dieser Eintragung erlangte die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft im Sinne des §§ 22ff ÜbG und löste damit die Verpflichtung zur Anzeige des Angebots bei der österreichischen Übernahmekommission aus.

- 50 Der Angebotspreis iHv EUR 23,50 berücksichtigt grundsätzlich die gesetzlichen Anforderungen des § 26 Abs 1 ÜbG in Bezug auf Preisuntergrenzen und liegt über den durchschnittlichen historischen Börsenkursen (durchschnittliche Gewichtung nach 3, 6 und 12 Monaten).
- 51 Zusammenfassend entspricht das beurteilungsgegenständliche Angebot den relevanten Bestimmungen des ÜbG und ermöglicht unseres Erachtens auf Basis der dargelegten Informationen eine abschließende Beurteilung des Pflichtangebots durch die Aktionäre der Zielgesellschaft.

4. Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats

- 52 Gem § 14 Abs 2 iVm mit § 13 ÜbG haben wir als Sachverständiger der Zielgesellschaft eine Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft vorzunehmen. Die Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats sind dem Bericht als Anlagen II und III beigelegt.
- 53 Die Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft haben gem § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:
- ▶ eine Beurteilung, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen, und
 - ▶ eine Beurteilung, welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse auf Grund der strategischen Planung der Bieterin für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird, und
 - ▶ die wesentlichen Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots, falls sich der Vorstand und der Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben.

4.1. Äußerung des Vorstands

- 54 Der Vorstand der Zielgesellschaft setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:
- ▶ Dr. Bruno Ettenauer, MRICS (Vorstandsvorsitzender)
 - ▶ DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS (Chief Investment Officer)
 - ▶ Mag. Friedrich Wachernig, MBA (Chief Operating Officer)
- 55 Der Vorstand hat zum Angebot der Bieterin am 28.07.2022 eine Äußerung gem § 14 ÜbG („Äußerung des Vorstands“) abgegeben, die diesem Bericht als Anlage II beiliegt.
- 56 Die Äußerung des Vorstands der S IMMO enthält umfangreiche Überlegungen zu möglichen Beurteilungsmaßstäben der angebotenen Gegenleistung und des Inhalts des Angebots, welche nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden.
- 57 Nach Ansicht des Vorstands ist das vorliegende Angebot insgesamt als fair und angemessen zu beurteilen. Der Vorstand empfiehlt daher den Aktionären der Zielgesellschaft, das Angebot anzunehmen.

4.1.1. Beurteilung des Angebots durch den Vorstand

- 58 Der Vorstand der Zielgesellschaft erläutert in seiner Äußerung den Angebotspreis sowie die Vollzugsbedingungen des Angebots.

- 59 In Bezug auf den Angebotspreis iHv EUR 23,50 nimmt der Vorstand in Punkt 8 eine umfangreiche Würdigung verschiedener Bewertungsüberlegungen vor. Insbesondere analysiert der Vorstand folgende Punkte:
- ▶ Die Relation des Angebotspreises zu historischen Börsenkursen
 - ▶ Die Relation des Angebotspreises zum ungestörten Preis
 - ▶ Verhältnis des Angebotspreises zum höchsten Intraday-Kurs in den letzten 12 Monaten vor der Ankündigung der Absicht, das Angebot zu unterbreiten
 - ▶ Das Verhältnis des Angebotspreises zu den Kurszielen der Analysten
 - ▶ Das Verhältnis des Angebotspreises zum EPRA NTA der Zielgesellschaft
 - ▶ Das Verhältnis des Angebotspreises zum EPRA NAV der Zielgesellschaft
 - ▶ Das Verhältnis des Angebotspreises zur Discounted Cash Flow („DCF“)-Wertableitung
 - ▶ Das Verhältnis des Angebotspreises zu rezenten relevanten Übernahmeprämien und Angebotspreisen
- 60 Der Vorstand empfiehlt in Punkt 9, das Angebot anzunehmen. Er legt folgende wesentliche Überlegungen dar:
- ▶ Der Angebotspreis übersteigt den 6 Monate VWAP.
 - ▶ Das mediane Kursziel der Equity Research Analysten vor Veröffentlichung des Angebots (EUR 24,00) deckt sich weitgehend mit dem Angebotspreis (EUR 23,50).
 - ▶ Die Zielgesellschaft würdigte in ihrer Beurteilung eine Wertermittlung der Zielgesellschaft durch J.P. Morgan sowie eine mit Unterstützung durch externe Experten ermittelte DCF-Wertbandbreite. Der Angebotspreis liegt sowohl innerhalb der Wertbandbreite gemäß Wertermittlung durch J.P. Morgan als auch innerhalb der Wertbandbreite gemäß DCF-Bewertung.
 - ▶ Aktuelle Transaktionen im europäischen Immobilienmarkt wurden mit einem höheren medianen EPRA NTA Abschlag (21,8%) durchgeführt als der aktuelle Angebotspreis impliziert (19,3%).
 - ▶ Am Ende der Nachfrist wird eine Verringerung des Börsenkurses aufgrund der geringeren Liquidität nach der Transaktion erwartet.
 - ▶ Aktuelle makroökonomische Unsicherheiten könnten zukünftig einen sinkenden Aktienkurs als Konsequenz nach sich ziehen.
 - ▶ Eine Aktienkursreduktion aufgrund aktueller EPRA NAT Abschläge relevanter Wettbewerber wird erwartet.
- 61 Zur Beurteilung des Angebotspreises hat der Vorstand der Zielgesellschaft somit mit Unterstützung durch externe Experten Wertbandbreiten der Zielgesellschaft als wesentliche Beurteilungsgrundlage ermittelt. Zudem ermittelte J.P. Morgan im Auftrag des Vorstands eine Wertbandbreite der Zielgesellschaft. Der Vorstand kommt auf dieser Basis zu dem Ergebnis, dass der Angebotspreis fair und angemessen ist.

4.1.2. Argumente für die Annahme des Angebots

62 Die aus Sicht des Vorstands bestehenden Argumente für die Annahme des Angebots lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ▶ Der Angebotspreis iHv EUR 23,50 übersteigt den VWAP der Zeiträume 1 Monat, 3 Monate, 6 Monate und 12 Monate vor Bekanntgabe der Absicht, ein Angebot zu stellen sowie die Jahreshöchstwerte seit Beginn der COVID-19-Pandemie.
- ▶ Seit Beginn des Geschäftsjahres 2022 hat sich das makroökonomische Umfeld durch den Ukrainekrieg, hohe Inflation sowie gestiegene Energiepreisen deutlich verschlechtert und besteht insgesamt hohe Unsicherheit in der Weltwirtschaft, weshalb Zinssatzerhöhungen vonseiten der Zentralbanken bereits erfolgten und auch zukünftig erwartet werden. Diese Risiken wirken sich erheblich auf die Aktienkurse von Immobilienunternehmen aus. Der Aktienkurs der S IMMO hat sich bisher relativ zu Mitbewerbern positiv entwickelt, was nach Ansicht des Vorstands auf die Übernahmephantasie und ab 14.04. auf das angekündigte Angebot von CPI zurückzuführen ist. Nach Wegfall dieser stützenden Umsätze rechnet der Vorstand am Ende der Nachfrist mit einem sinkenden Kurs der S IMMO-Aktie. Zudem wird sich der Streubesitz durch das beurteilungsgegenständliche Pflichtangebot voraussichtlich reduzieren, was mit einer geringeren Handelsliquidität und einem niedrigeren Bewertungsniveau einhergeht.
- ▶ Aktienkurse relevanter Wettbewerber der S IMMO notieren derzeit deutlich unter ihrem zuletzt veröffentlichtem EPRA NTA, weshalb eine relative Vergleichsbetrachtung zum Angebotspreis, der einen vergleichsweise geringeren Abschlag zum EPRA NTA impliziert, angezeigt ist.
- ▶ Der Angebotspreis der Bieterin ist um EUR 1,25 je Aktie höher als der Preis, welchen die IMMOFINANZ den Aktionären der S IMMO im vergangenen Jahr (2021) angeboten hat. Der Vorstand erachtete den Preis des letztjährigen Angebots als zu niedrig und empfahl das Angebot nicht anzunehmen.
- ▶ Übernahmen im europäischen Immobilienmarkt wurden trotz steigender Marktvolatilität und steigender Zinssätze mit einem höheren medianen EPRA NTA Abschlag (21,8%) durchgeführt als der aktuelle Angebotspreis impliziert (19,3%).
- ▶ Immobilienwerte könnten zukünftig durch makroökonomische Faktoren wie steigende Inflation, Zinsen und Energiepreise sowie die anhaltende COVID-19-Pandemie negativ beeinflusst werden. Die Möglichkeit der Weitergabe dieser Entwicklungen an Mieter wird kritisch gesehen.
- ▶ Der Angebotspreis iHv EUR 23,50 liegt innerhalb der von J.P. Morgan ermittelten Wertbandbreite sowie innerhalb der durch die Zielgesellschaft mithilfe externer Experten ermittelten DCF-Wertbandbreite.
- ▶ Das Angebot bietet hohe Transaktionssicherheit, da es nicht an Bedingungen oder Rücktrittsvorbehalte geknüpft ist.
- ▶ Die Aufhebung des Höchststimmrechts wurde mit großer Mehrheit beschlossen. Daher ist von einer hohen Annahmquote auszugehen. Infolge würde sich die Streubesitzquote deutlich verringern, was wiederum eingeschränkte Liquidität zur Folge hätte. Daher könnte es nach Vollzug des Angebots schwierig werden einen entsprechenden Preis für S IMMO-Aktien zu erzielen.

- ▶ Bei einer hohen Akzeptanz des Angebots besteht das Risiko einer qualifizierten Kontrolle der Bieterin und somit der Verlust maßgeblicher Mitbestimmungsrechte von Minderheitsaktionären.
- ▶ Eine zukünftige Verschmelzung von IMMOFINANZ und S IMMO oder eine Beendigung der Handelszulassung sind möglich. Die Auswirkungen für bestehende Aktionäre sind unklar.
- ▶ Aktionäre mit einem größeren Aktienpaket können das Angebot nutzen, um eine höhere Stückzahl an Aktien ohne negative Auswirkungen auf den Aktienkurs zu veräußern.
- ▶ Sollte die Bieterin nach Vollzug des Angebots mehr als 90% halten, besteht das Risiko in Zukunft deutsche Grunderwerbssteuer auszulösen, was zu einer höheren Steuerbelastung der S IMMO führen würde.

4.1.3. Argumente gegen die Annahme des Angebots

63 Die gem Vorstandsäußerung bestehenden Argumente gegen die Annahme des Angebots lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ▶ Der Angebotspreis unterschreitet den zuletzt gemeldeten EPRA NTA iHv EUR 29,11 (Stand Q1/2022). Eine zukünftige weitere Reduktion des EPRA NTA wird allerdings für möglich gehalten.
- ▶ Der Angebotspreis liegt deutlich unter dem Börsenkurs vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie iHv EUR 27,15 (Schlusskurs von 04.03.2020). Der Vorstand erwartet kurzfristig allerdings keine Rückkehr zu diesem Preisniveau.
- ▶ Der Angebotspreis liegt deutlich unter dem Buchwert des S IMMO-Anteils in den Büchern der IMMOFINANZ iHv EUR 27,33 je Aktie (Q1/2022).
- ▶ Die Annahme des Angebots ist auch während der Nachfrist möglich.
- ▶ Eine zukünftige Verschmelzung mit der IMMOFINANZ wurde von der Bieterin nicht ausgeschlossen. Diese könnte das Volumen des Streubesitzes und somit die Marktliquidität verbessern.

4.1.4. Auswirkungen auf die Zielgesellschaft, insbesondere auf die Finanzierungsstrategie, Arbeitnehmer, Gläubiger und öffentliches Interesse

64 Der Vorstand weist in seiner Stellungnahme in Bezug auf die Auswirkungen auf geschäftspolitische Ziele und Absichten darauf hin, dass

- ▶ der Unternehmenssitz in Wien bleiben soll.
- ▶ die Bieterin plant, die Besetzung des Aufsichtsrats selbst zu wählen, mit einem externen Mitglied, solange der Streubesitz mehr als 10% beträgt.
- ▶ derzeit offen ist, ob eine Verschmelzung der Zielgesellschaft und der IMMOFINANZ stattfinden wird.
- ▶ die Geschäftsstrategie der S IMMO im Wesentlichen beibehalten werden soll.

65 In Bezug auf die Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation, Gläubiger, Steuern und öffentliche Interessen weist der Vorstand darauf hin, dass

- ▶ er Bedenken hat, dass die geplante Auslagerung wichtiger Managementfunktionen durch die Bieterin als erhebliche nachteiliger Veränderung der Arbeitsbedingungen empfunden wird.

In diesem Zusammenhang könnte die Motivation der MitarbeiterInnen leiden und zum Ausscheiden von Schlüsselpositionen führen.

- ▶ er bezweifelt, dass etwaige Externalisierungen zu positiven Synergieeffekten führen.
- ▶ Interessenskonflikte zwischen Konzerngesellschaften sich potenziell disruptiv auf den operativen Betrieb der Zielgesellschaft auswirken könnten.
- ▶ keine Verschlechterung der Position von Gläubigern der Zielgesellschaft zu erwarten ist.
- ▶ bestehende Anleihen Change-of-Control Klauseln enthalten, welche Rücktrittsrechte der Anleihegläubiger zT bereits ausgelöst haben bzw. bei Überschreitung der Beteiligungsschwellenwerte von 50% auslösen werden. Durch die starke Liquiditätssituation der Bieterin, ist bei Kündigungen nicht mit einer Verschlechterung der Position von Gläubigern zu rechnen.
- ▶ die Annahme des Angebots negative steuerliche Folgen haben könne. Diese bezieht sich auf die Grunderwerbsteuer, bestehende steuerliche Verlustvorträge sowie Steuerpflichten auf Ebene der Aktionäre.

66 In Bezug auf die Börsennotierung der Zielgesellschaft weist der Vorstand darauf hin, dass

- ▶ die Bieterin keine Beendigung der Handelszulassung beabsichtigt.
- ▶ abhängig von der Annahmquote, bei einem Anteil der Bieterin vom mehr als 90% ein Squeeze-Out für die Bieterin denkbar wäre. Zudem kann, bei Unterschreitung der gesetzlichen Mindestanforderungen für den Streubesitz, ein sogenanntes kaltes Delisting die Folge sein.

67 In Bezug auf die Interessenlage der Organmitglieder der Zielgesellschaft weist der Vorstand darauf hin, dass

- ▶ zwei Vorstandsmitglieder, welche Aktien an der Zielgesellschaft halten, planen, das Angebot anzunehmen.
- ▶ dem Vorstand keine finanziellen Vorteile iZm dem Angebot gewährt, angeboten oder versprochen wurden.
- ▶ drei Aufsichtsratsmitglieder bestehen, welche Aktien an der Zielgesellschaft halten, wobei zwei Aufsichtsratsmitglieder noch keine Entscheidung über die Annahme des Angebots getroffen haben und ein Aufsichtsratsmitglied die Annahme des Angebots plant.
- ▶ dem Aufsichtsrat keine finanziellen Vorteile iZm dem Angebot gewährt, angeboten oder versprochen wurden.

4.2. Äußerung des Aufsichtsrats

68 Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht aus den folgenden Personen:

- ▶ Dr. Karin Rest, EMBA (Vorsitzende des Aufsichtsrats)
- ▶ DI Manfred Rapf (1. Stellvertreter der Vorsitzenden des Aufsichtsrats)²
- ▶ Dipl.-Volkswirt Dipl.-Jurist Florian Beckermann, LL.M. (2. Stellvertreter der Vorsitzenden des Aufsichtsrats)²
- ▶ Univ. Prof. Dr. Ewald Aschauer (Mitglied)

² Die Eintragung von Hrn. DI Manfred Rapf als 1. Stellvertreter der Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie von Hrn. Dipl.-Volkswirt Dipl.-Jurist Florian Beckermann, LL.M. als 2. Stellvertreter der Vorsitzenden des Aufsichtsrats ist auskunftsgemäß derzeit in Bearbeitung durch das Firmenbuchgericht.

- ▶ Mag. Hanna Bomba (Mitglied)
- ▶ Mag. Christian Böhm (Mitglied)
- ▶ John Nacos (Mitglied)
- ▶ Dkfm. Ulrich Steffen Ritter (Mitglied)
- ▶ Andreas Feuerstein (Betriebsratsdelegiertes Mitglied)
- ▶ MMag. Holger Schmidtmayr (Betriebsratsdelegiertes Mitglied)
- ▶ Mag. Elisabeth Wagerer (Betriebsratsdelegiertes Mitglied)

- 69 Der Aufsichtsrat hat zum Angebot der Bieterin am 28.07.2022 eine Äußerung gem § 14 ÜbG („Äußerung des Aufsichtsrats“) abgegeben, die diesem Bericht als Anlage III beiliegt.
- 70 Der Aufsichtsrat hat das Pflichtangebot auf Basis der Beurteilungsgrundlagen des Vorstands, welche auch dem Aufsichtsrat zur Würdigung vorlagen, und unserer berichtsgegenständlichen Sachverständigentätigkeit geprüft.
- 71 Nach intensiver Befassung mit dem Angebot und ausführlicher Begutachtung der Äußerung des Vorstands stimmt der Aufsichtsrat mit den Ausführungen des Vorstands überein und schließt sich der Beurteilung und Empfehlung des Vorstands vollinhaltlich an.

4.3. Sonstige Äußerungen

- 72 Der Betriebsrat der Zielgesellschaft hat am 27.07.2022 eine gesonderte Stellungnahme zum beurteilungsgegenständlichen Pflichtangebot abgegeben.
- 73 Er verweist darin auf die Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats, wonach den Aktionären der S IMMO mit dem Angebotspreis ein angemessenes Exit-Szenario angeboten wird, und äußert keine gegenteilige Meinung zur Angemessenheit des Angebotspreises. Allerdings äußert der Betriebsrat Bedenken hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen einer Anteilserhöhung der CPI auf die Belegschaft der S IMMO, insbesondere durch den möglichen kurzfristigen Abfluss von wesentlichem Know-How und daraus resultierende Geschäftsrisiken.

4.4. Zusammenfassende Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats

- 74 Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gem §§ 13f ÜbG die vorliegenden Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft analysiert. Hierbei haben wir keine Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit dieser Äußerungen begründen. Die vorgebrachten Argumente und die daraus abgeleitete Empfehlung zur Annahme des Angebots sind für uns schlüssig und nachvollziehbar.
- 75 Die Äußerung des Vorstands enthält die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile. Der Vorstand hat das Angebot einer umfangreichen Analyse unterzogen und empfiehlt den Aktionären der S IMMO das Angebot anzunehmen. Vor dem Hintergrund der individuellen Situation der einzelnen Aktionäre und da jeder Aktionär vor diesem Hintergrund selbst über eine Annahme oder Nicht-Annahme des Angebots entscheiden muss, führt der Vorstand in seinen Ausführungen dennoch die Argumente an, die für und gegen eine Annahme des Angebots sprechen.
- 76 Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Vorstands angeschlossen.

- 77 Der Betriebsrat, welcher drei Mitglieder in den Aufsichtsrat entsandte, hat sich in seiner gesonderten Äußerung den Äußerungen von Vorstand und Aufsichtsrat angeschlossen und ergänzend dazu die Arbeitnehmerbelange gewürdigt.
- 78 Die Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft sind daher unseres Erachtens schlüssig und geeignet, den Aktionären der Zielgesellschaft eine eigenständige Einschätzung im Hinblick auf die Annahme oder Nicht-Annahme des vorliegenden Angebots zu ermöglichen.

5. Zusammenfassende Beurteilung

- 79 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft gem §§ 13f ÜbG erstatten wir zum Pflichtangebot gem §§ 22ff ÜbG der CPI an die Aktionäre der S IMMO vom 15.07.2022 und zu den Äußerungen des Vorstands und den Äußerungen des Aufsichtsrats gem § 14 Abs 1 ÜbG die folgende abschließende Beurteilung:
- 80 Unsere Prüfung des Angebots hat ergeben, dass die gesetzlich gem § 7 ÜbG geforderten Angaben vollständig in der Angebotsunterlage enthalten sind und den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Im Zuge unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft sind uns keine Umstände bekannt geworden, wodurch das Angebot unrichtige oder irreführende Angaben enthält.
- 81 Der Aktien-Angebotspreis iHv EUR 23,50 berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen des § 26 ÜbG in Bezug auf Preisuntergrenzen.
- 82 Der Vorstand der Zielgesellschaft beurteilt den Angebotspreis als fair und angemessen und hat eine Empfehlung zur Annahme des Angebots abgegeben. Er stellt die wesentlichen Argumente für und gegen eine Ablehnung des Angebots sowie eine Abwägung dieser Argumente in seiner Äußerung dar.
- 83 Wir haben die uns vom Vorstand vorgelegten Überlegungen, insbesondere die Einschätzung der Wertbandbreite der S IMMO durch J.P. Morgan sowie eine durch den Vorstand mithilfe von externen Experten erstellte DCF-Bewertung der S IMMO, nachvollzogen. Unsere diesbezüglichen Analysen umfassten die Einsichtnahme in zugrundeliegende Unterlagen, beispielsweise die Mittelfristplanung der S IMMO, und Diskussionen mit den Ansprechpartnern vonseiten S IMMO und vonseiten der externen Experten. Vor diesem Hintergrund erachten wir die Beurteilung des Angebotspreises durch den Vorstand als plausibel.
- 84 Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft schließt sich der Äußerung des Vorstands vollinhaltlich an und gibt darüber hinaus keine gesonderte Beurteilung ab.
- 85 Die Äußerung des Vorstands sowie die darauf bezugnehmende Äußerung des Aufsichtsrats enthalten die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile.
- 86 Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft gem §§ 13f ÜbG die vorliegenden Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft gewürdigt. Hierbei haben wir keine Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit dieser Äußerungen begründen. Die vorgebrachten Argumente und die daraus abgeleitete Empfehlung zur Annahme des Angebots sind für uns schlüssig und nachvollziehbar.

- 87 Wir sind der Auffassung, dass die dargelegten Argumente plausibel, nachvollziehbar und schlüssig sind. Sie sind unseres Erachtens geeignet, eine eigenständige Beurteilung des Angebots durch die Aktionäre im Hinblick auf die Annahme oder Nicht-Annahme des vorliegenden Angebots zu ermöglichen.

Wien, 28. Juli 2022

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
Am Belvedere 4, 1100 Wien



Mag. Kurt Schweighart
Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater



Mag. Bernd Winter
Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater

NOTE:

HOLDERS OF SECURITIES IN S IMMO AG WHOSE SEAT, PLACE OF RESIDENCE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 7.4 OF THIS OFFER DOCUMENT.

HINWEIS:

BETEILIGUNGSPAPIERINHABER DER S IMMO AG, DIE IHREN SITZ, WOHNSTZ ODER GEWÖHNLICHEN AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH HABEN, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF DIE INFORMATIONEN IN PUNKT 7.4 DIESER ANGEBOTSUNTERLAGE HINGEWIESEN.



PFLICHTANGEBOT

gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz

der **CPI PROPERTY GROUP S.A.**

40, rue de la Vallée, L-2661 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg

an die Aktionäre der

S IMMO AG

Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich

ISIN AT0000652250

Annahmefrist: 15. Juli 2022 bis 12. August 2022

Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung enthält ausgewählte Informationen über das Angebot und sollte daher nur zusammen mit der gesamten Angebotsunterlage gelesen werden.

Bieterin	CPI PROPERTY GROUP S.A., eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg ordnungsgemäß errichtete und bestehende Aktiengesellschaft (<i>société anonyme</i>) 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.	Punkt 1
Zielgesellschaft	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.	Punkt 2
Gegenstand des Angebots	Erwerb aller ausstehenden Stammaktien der S IMMO, die zum Handel an der Wiener Börse, Amtlicher Handel (<i>Prime Market</i>), zugelassen sind und nicht von der Bieterin oder IMMO-FINANZ als gemeinsam mit der Bieterin vorgehendem Rechts-träger gehalten werden oder eigene Aktien sind. Die S IMMO hält 3.084.797 eigene Aktien. Das Angebot bezieht sich daher (Stand: 7. Juli 2022) auf 39.205.994 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag, von denen jede einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der S IMMO (ISIN AT0000652250) repräsentiert, gemäß den Bedingungen des Angebots.	Punkt 3.1
Angebotspreis	<p>EUR 23,50 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der S IMMO, <i>cum</i> Dividende für das Geschäftsjahr 2021 (und, zur Klarstellung, <i>cum</i> Dividende für jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach der Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird). Der Angebotspreis reduziert sich daher um den Betrag einer zwischen der Absichtsbekanntgabe und dem Settlement beschlossenen Dividende je S IMMO-Aktie, sofern das Settlement des Angebots nach dem jeweiligen Dividendenstichtag erfolgt.</p> <p>In Hinblick auf die von der oHV 2022 beschlossene und am 13 Juni 2022 erfolgte Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2021 der S IMMO in Höhe von EUR 0,65 je S IMMO-Aktie erhält jeder S IMMO-Aktionär, der das gegenständliche Angebot angenommen hat, daher bei Settlement eine Zahlung in Höhe von EUR 22,85 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der S IMMO.</p>	Punkt 3.2
Aufschiebende	Das Angebot unterliegt keinen aufschiebenden Bedingungen.	Punkt 4

Bedingung		
Annahmefrist	15. Juli 2022 bis einschließlich 12. August 2022, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, d.h. 4 (vier) Wochen. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist zu verlängern.	Punkt 5.1
Nachfrist	Die Nachfrist beginnt gemäß § 19 Abs 3 ÜbG mit dem Tag der Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses der Annahmefrist und dauert drei Monate. Unter der Annahme, dass das Ergebnis am 17. August 2022 veröffentlicht wird, beginnt die Nachfrist am 17. August 2022 und endet am 17. November 2022.	Punkt 5.7
Annahme des Angebots	<p>Die Annahme dieses Angebots ist ausschließlich schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen S IMMO-Aktionärs zu erklären. Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn (i) die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank des jeweiligen S IMMO-Aktionärs eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, nach Ablauf der Annahmefrist die Umbuchung (die Übertragung von ISIN AT0000652250 auf ISIN AT0000A2YPD8 der Eingelieferten S IMMO-Aktien) vorgenommen wurde, und (ii) die Depotbank des jeweiligen S IMMO-Aktionärs ihrerseits die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtzahl der Aktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat sowie die Gesamtanzahl der bei ihr eingereichten Aktien, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle unter Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der S IMMO-Aktien die entsprechende Gesamtzahl der Aktien übertragen wurde.</p> <p>Für den Fall, dass die S IMMO-Aktionäre das Angebot innerhalb der 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 Nachfrist bei der Depotbank einlangt, und spätestens bis 17:00 Uhr Wiener Ortszeit am zweiten Börsetag nach Ablauf der Nachfrist die Umbuchung abgeschlossen ist (die Umbuchung von der ISIN AT0000652250 in die ISIN AT0000A2YPE6 der Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist), und (ii) die Depotbank des jeweiligen S IMMO-Aktionärs ihrerseits die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge mitgeteilt hat und die Gesamtzahl der Aktien, auf die sich die Annahmeerklärungen beziehen, die bei der Depotbank während der Nachfrist eingegangen sind, sowie die Gesamtzahl der über sie eingelieferten Aktien über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle unter der Anga-</p>	Punkt 5.3

	be der entsprechenden Gesamtanzahl der S IMMO-Aktien die entsprechende Gesamtanzahl der Aktien übertragen wurde.	
Zahl- und Abwicklungsstelle	Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, 1030 Wien, FN 122119 m.	Punkt 5.2
Abwicklung des Angebots	<p>Der Angebotspreis wird den S IMMO-Aktionären, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsenstage nach dem Ende der Annahmefrist gezahlt.</p> <p>S IMMO-Aktionäre, die das Angebot erst während der Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, erhalten den Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach dem Ende der Nachfrist.</p>	Punkt 5
Kein Handel mit eingelieferten Aktien	<p>Eingelieferte S IMMO-Aktien sind bis nach dem Settlement des Angebots nicht an einer Börse handelbar.</p> <p>Soweit S IMMO-Aktionäre bei ihrer Depotbank schriftliche Erklärungen über die Annahme des Angebots in Bezug auf alle oder einen Teil ihrer S IMMO-Aktien abgegeben haben, werden die in dieser Erklärung angegebenen S IMMO-Aktien unter ISIN AT0000A2YPD8 (für Eingelieferte S IMMO-Aktien) und/oder ISIN AT0000A2YPE6 (für Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist) in das Depot des annehmenden S IMMO-Aktionärs umgebucht.</p>	Punkt 5.3
ISINs	<ul style="list-style-type: none"> - S IMMO-Aktien: ISIN AT0000652250 - Eingelieferte S IMMO-Aktien: ISIN AT0000A2YPD8 - Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist: ISIN AT0000A2YPE6 	
Gesellschafterausschluss	Die Bieterin hat derzeit keine Entscheidung darüber getroffen, ob nach Abschluss des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt ein Squeeze-out gemäß dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) durchgeführt werden soll, falls die Bieterin mehr als 90% des Grundkapitals und mehr als 90% der stimmberechtigten S IMMO-Aktien hält. Ein Squeeze-out ist aus heutiger Sicht nicht beabsichtigt.	Punkt 6.2
Listing / Delisting	<p>Obwohl eine endgültige Entscheidung darüber unter anderem vom Ergebnis des Angebots (sowie von anderen Änderungen der Umstände und Marktbedingungen, die von Zeit zu Zeit auftreten können) beeinflusst werden kann, ist es die derzeitige Absicht der Bieterin, dass die S IMMO im Amtlichen Handel (<i>Prime Market</i>) der Wiener Börse notiert bleiben soll, d.h. die Bieterin beabsichtigt derzeit nicht, ein Delisting der Zielgesellschaft von der Wiener Börse anzustreben.</p> <p>Die Bieterin weist jedoch darauf hin, dass bei einer hohen Annahmequote des Angebots der erforderliche Mindeststreu-</p>	Punkt 6.2

	<p>besitz des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktien zum Amtlichen Handel (§§ 38 ff BörseG) bzw. eine Fortführung im Marktsegment <i>Prime Market</i> der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Bei diesem Angebot handelt es sich nicht um ein Delisting-Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.</p>	
--	---	--

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung der Bieterin.....	11
1.1	Die Bieterin.....	11
1.2	Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin	11
1.3	Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger	12
1.4	Beteiligung und Stimmrechte der Bieterin und der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ¹³	
1.5	Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft.....	14
2.	Beschreibung der Zielgesellschaft.....	15
2.1	Die Zielgesellschaft.....	15
2.2	Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft.....	15
3.	Das Angebot	15
3.1	Gegenstand des Angebots	16
3.2	Angebotspreis	16
3.3	Ermittlung der Gegenleistung	16
3.4	Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen.....	18
3.5	Verbesserung des Angebots.....	18
3.6	Bewertung der Zielgesellschaft.....	18
3.7	Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft.....	19
3.8	Gleichbehandlung	20
4.	Aufschiebende Bedingung	21
5.	Annahme und Abwicklung des Angebots	21
5.1	Annahmefrist.....	21
5.2	Zahl- und Abwicklungsstelle	21
5.3	Annahme des Angebots.....	21
5.4	Erklärungen der S IMMO-Aktionäre.....	23
5.5	Rechtsfolgen der Annahme	24
5.6	Zahlung und Settlement des Angebots.....	25
5.7	Nachfrist	25
5.8	Abwicklungsspesen / Steuern	25
5.9	Rücktrittsrecht der S IMMO-Aktionäre bei Konkurrenzangeboten.....	26
5.10	Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses	26
6.	Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik	26
6.1	Gründe für das Angebot.....	26
6.2	Künftige Geschäftspolitik.....	27
6.3	Auswirkungen auf den Sitz der Verwaltung und die Beschäftigungssituation	28
6.4	Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft.....	30

7.	Weitere Angaben	30
7.1	Finanzierung des Angebots	30
7.2	Steuerliche Hinweise.....	30
7.3	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	33
7.4	Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication	34
7.5	Verbindlichkeit der deutschen Fassung	35
7.6	Berater der Bieterin	35
7.7	Weitere Auskünfte	35
7.8	Angaben zum Sachverständigen der Bieterin	35

Definitionen

AktG	bedeutet das österreichische Aktiengesetz (AktG).
Angebot	bedeutet das Angebot zum Erwerb der Angebotsaktien gemäß den Bestimmungen und Bedingungen dieser Angebotsunterlage.
Angebotsaktien	hat die in Punkt 3.1 zugewiesene Bedeutung.
Angebotspreis	hat die in Punkt 3.2 zugewiesene Bedeutung.
Angebotsunterlage	bedeutet dieses Dokument, das die Bestimmungen und Bedingungen des Angebots festlegt.
Annahmeerklärung	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.
Annahmefrist	15. Juli 2022 bis einschließlich 12. August 2022, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, das sind 4 (vier) Wochen.
BAO	bedeutet die österreichische Bundesabgabenordnung (BAO).
BBG 2011	bedeutet das Budgetbegleitgesetz 2011 idF BGBl I 2010/111.
Bieterin oder CPIPG	bedeutet CPI PROPERTY GROUP S.A., eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg ordnungsgemäß errichtete und bestehende Aktiengesellschaft (<i>société anonyme</i>) 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.
BörseG	bedeutet das österreichische Börsegesetz 2018 (BörseG 2018).
Depotbank	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.
Eingelieferte S IMMO-Aktien	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.
Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.

Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts	hat die in Punkt 1.4 zugewiesene Bedeutung.
ESTG	bedeutet das österreichische Einkommensteuergesetz (ESTG).
Gemeinsam vorgehende Rechtsträger	hat die in Punkt 1.3 zugewiesene Bedeutung.
Höchststimmrecht	hat die in Punkt 1.4 zugewiesene Bedeutung.
IMMOFINANZ	bedeutet IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425 y.
Nachfrist	hat die in Punkt 5.7 zugewiesene Bedeutung.
OeKB CSD	bedeutet die OeKB CSD GmbH.
oHV 2022	bedeutet die 33. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO, die am 1. Juni 2022 abgehalten wurde.
S IMMO oder Zielgesellschaft	bedeutet 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.
S IMMO-Aktie	bedeutet eine auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der S IMMO (ISIN AT0000652250), die einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der S IMMO repräsentiert.
S IMMO-Aktionär	bedeutet ein Inhaber einer oder mehrerer Angebotsaktien.
Settlement	hat die in Punkt 5.5 zugewiesene Bedeutung.
Takeover Framework Agreement	hat die in Punkt 1.5 zugewiesene Bedeutung.
ÜbG	bedeutet das österreichische Übernahmegesetz (ÜbG).

VWAP	hat die in Punkt 3.3 zugewiesene Bedeutung.
WAG 2018	bedeutet das österreichische Wertpapieraufsichtsgesetz 2018 (WAG 2018).
WXZ1	bedeutet WXZ1 a.s., eine hundertprozentige unmittelbare Tochtergesellschaft der Bieterin, die nach tschechischem Recht errichtet wurde und mit Sitz in Prag und der Geschäftsanschrift Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Prag 1, Tschechische Republik, Unternehmensidentifikationsnummer 091 76 772, im Handelsregister des Amtsgerichts Prag unter B 25322 eingetragen ist.
Zahl- und Abwicklungsstelle	bedeutet Raiffeisen Bank International AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 122119 m.

1. BESCHREIBUNG DER BIETERIN

1.1 Die Bieterin

Die Bieterin, CPI PROPERTY GROUP S.A., ist eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg ordnungsgemäß errichtete und bestehende 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 B102254. Aktien der Bieterin notieren im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse unter ISIN LU0251710041.

CPIPG ist eine führende Immobiliengesellschaft und ein langfristiger Investor in ertragsgenerierende Vermögenswerte, vor allem in der Tschechischen Republik, Berlin und Polen sowie in Mittel- und Osteuropa (CEE). Die größten Sektoren des CPIPG-Portfolios sind Büro- und Einzelhandelsflächen, aber CPIPG verfügt auch über Hotels, Wohn-, Landwirtschafts-, Industrie- und Logistikimmobilien und hält Grundstücksreserven (*land banks*) hauptsächlich in der Tschechischen Republik, von denen sich der größte Teil in Prag befindet. Zum 31. März 2022 befanden sich etwa 65 Prozent der Immobilien von CPIPG in der Tschechischen Republik, in Deutschland und in Polen. Die übrigen Immobilien liegen in anderen Ländern der CEE-Region (Ungarn, Slowakei, Kroatien, Rumänien und eine kleine Investition in Russland) und in Westeuropa (Großbritannien, Italien, Frankreich, Schweiz und Österreich). CPIPG besitzt und betreibt ein großes, qualitativ hochwertiges und diversifiziertes Immobilienportfolio, dessen Wert zum 31. März 2022 auf EUR 18,1 Milliarden geschätzt wird. Büroimmobilien sind das größte Segment von CPIPG und machen 49 % des Portfoliowertes zum 31. März 2022 aus, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (24 %), Wohnimmobilien (8 %), Hotels und Resorts (5 %) sowie Grundstücksreserven (*land banks*) und sonstigen Immobilien (Entwicklungs-, Industrie-, Landwirtschafts- und Logistikimmobilien) (insgesamt 14 %).

Der Verwaltungsrat von CPIPG setzt sich aus Edward Hughes, Jonathan Lewis, Philippe Magistretti, Martin Němeček, Tomáš Salajka, Omar Sattar, Oliver Schlink und Tim Scoble zusammen. Keines der Mitglieder des Verwaltungsrats der Bieterin hält S IMMO-Aktien.

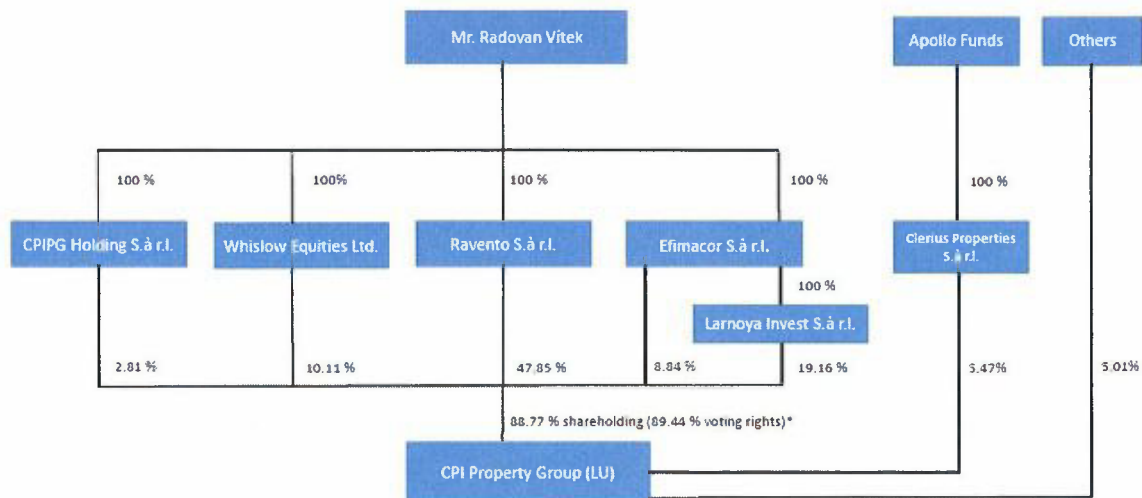
1.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin

1.2.1 Eingetragenes Grundkapital der Bieterin

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage belief sich das Grundkapital der Bieterin auf EUR 890.291.529,80, zerlegt in 8.902.915.298 Stammaktien.

1.2.2 Aktionärsstruktur der Bieterin

Die aktuelle Aktionärsstruktur der Bieterin stellt sich wie folgt dar:



* CPIPG controls 0.75% of own shares

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage kontrolliert Herr Radovan Vitek, ein tschechischer Unternehmer, ca. 88,8 % des Grundkapitals und ca. 89,4 % der Stimmrechte der Bieterin. Zweitgrößter Aktionär ist Clerius Properties, eine von verbundenen Unternehmen der Apollo Global Management, Inc. verwaltete Fondsgesellschaft, die ca. 5,5 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Bieterin hält.

1.3 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

1.3.1 CPIPG Gruppengesellschaften

Gemäß § 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. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen (die "**gemeinsam vorgehenden Rechtsträger**"). 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.

Nach der vorstehenden Definition sind auch alle anderen von der Bieterin kontrollierten Gesellschaften sowie Gesellschaften, die die Bieterin kontrollieren (siehe Punkt 1.2.2), gemeinsam mit der Bieterin vorgehende Rechtsträger. Die Bieterin verweist in diesem Zusammenhang auf § 7 Z 12 ÜbG, wonach detaillierte Angaben zu den im Organigramm in Punkt 1.2.2 dargestellten Zwischenholdinggesellschaften sowie sonstigen Tochtergesellschaften der Bieterin als gemeinsam mit der Bieterin vorgehende Rechtsträger unterbleiben können, da diese Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

1.3.2 IMMOFINANZ

Die Bieterin hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage unmittelbar und mittelbar – über ihre hundertprozentige unmittelbare Tochtergesellschaft WXZ1 – 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 hat die Bieterin in Vorbereitung der 29. ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ, die für den 12. Juli 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.

1.3.3 Zielgesellschaft

Die Bieterin hält 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 gilt die Zielgesellschaft daher als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger.

1.4 Beteiligung und Stimmrechte der Bieterin und der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Die Bieterin hat im Zeitraum zwischen 16. Juli 2021 und 31. Januar 2022 insgesamt 11.818.668 S IMMO-Aktien in 69 börslichen Erwerbstransaktionen erworben. Die Kaufpreise für diese börslichen Erwerbe lagen zwischen EUR 19,44 und EUR 22,00 je S IMMO-Aktie und somit stets unter dem Angebotspreis.

Die Bieterin hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage daher unmittelbar **11.818.668** auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Zielgesellschaft, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentieren und zusammen einer Beteiligung von rund 16,06 % am Grundkapital und 16,76 % der insgesamt ausstehenden Stimmrechte entsprechen.

Weiters hält IMMOFINANZ als gemeinsam mit der Bieterin vorgehendem Rechtsträger (siehe Punkt 1.3.2) zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage unmittelbar **19.499.437** auf

den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Zielgesellschaft, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentieren und zusammen einer Beteiligung von rund 26,49 % am Grundkapital und 27,65 % der insgesamt ausstehenden Stimmrechte entsprechen.

Die Bieterin hält daher 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.

Am 1. Juni 2022 hat die oHV 2022 mit den gesetzlich und nach der Satzung der S IMMO erforderlichen Mehrheiten einen (aufschiebend bedingten) Beschluss zur ersatzlosen Streichung von § 13 Abs 3 der Satzung der Zielgesellschaft (das "**Höchststimmrecht**") gefasst, mit dem das Höchststimmrecht aufgehoben wurde.

Nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingung wurde dieser Hauptversammlungsbeschluss am 14. Juni 2022 wirksam und die geänderte Satzung einschließlich der Aufhebung des Höchststimmrechts wurde am 28. Juni 2022 in das österreichische Firmenbuch eingetragen (die "**Eintragung der Aufhebung der Höchststimmrechts**"). Mit dieser Eintragung erlangte die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft im Sinne des § 22 ÜbG und löste damit die Verpflichtung zur Anzeige des Angebots bei der Österreichischen Übernahmekommission aus.

1.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft

Am 2. Mai 2022 haben die Bieterin und die Zielgesellschaft eine Vereinbarung im Zusammenhang mit der von der Bieterin am 14. April 2022 bekanntgegebenen Absicht der Bieterin, ein Pflichtangebot an die S IMMO-Aktionäre zu stellen, abgeschlossen (das "**Takeover Framework Agreement**"). Gemäß dem Takeover Framework Agreement hat der Vorstand der Zielgesellschaft zugestimmt, die Aufhebung des Höchststimmrechts zu unterstützen, um der Bieterin die Abgabe eines Pflichtangebots an die S IMMO-Aktionäre zu ermöglichen. Im Gegenzug hat die Bieterin zugestimmt, den Angebotspreis um EUR 1,50 pro S IMMO-Aktie von zuvor EUR 22,00 pro S IMMO-Aktie (*cum* Dividende) auf EUR 23,50 pro S IMMO-Aktie (*cum* Dividende) zu erhöhen. Dieser Angebotspreis ist nach Ansicht der Bieterin fair und führt zu einer attraktiven Ausstiegsmöglichkeit für die S IMMO-Aktionäre. Weitere Einzelheiten des Takeover Framework Agreements sind in Punkt 6 dieser Angebotsunterlage zusammengefasst.

Außer dem Takeover Framework Agreement bestehen keine weiteren wesentlichen Vereinbarungen oder Verpflichtungen und keine wesentlichen Rechtsbeziehungen zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft.

2. BESCHREIBUNG DER ZIELGESELLSCHAFT

2.1 Die Zielgesellschaft

S IMMO ist eine nach österreichischem Recht errichtete und bestehende Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 58358 x. Das Grundkapital der S IMMO beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag zerlegt, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der S IMMO repräsentieren. Die Aktien notieren unter ISIN AT0000652250 im Amtlichen Handel (*Prime Market*) der Wiener Börse AG.

Die S IMMO ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft, die ausschließlich in Europa investiert, wobei der Schwerpunkt auf Hauptstädten in Österreich, Deutschland und Mittel- und Osteuropa liegt. Rund 65,5 % der Immobilien befinden sich in Österreich und Deutschland, die restlichen 34,5 % in Mittel- und Osteuropa. Zum 31. März 2022 besteht das Immobilienportfolio der S IMMO aus 375 Objekten mit einem Buchwert von EUR 2.832,6 Millionen. 67,3 % des Immobilienportfolios bestehen aus Gewerbeimmobilien (Büros, Einkaufszentren und Hotels). Die restlichen 32,7 % bestehen aus Wohnimmobilien. Die wichtigsten Objekte der S IMMO sowie aktuelle Projekte finden Sie unter <http://www.simmoag.at/en/properties.html>. Einen Überblick über alle Immobilien der S IMMO gibt der Geschäftsbericht.

2.2 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Die nachstehende Tabelle zeigt alle Aktionäre, die am Börsetag, der der Anzeige dieser Angebotsunterlage bei der Österreichischen Übernahmekommission unmittelbar vorausging, mehr als 4 % der Stimmrechte an der Zielgesellschaft hielten, basierend auf öffentlich zugänglichen Daten und der Veröffentlichung von Beteiligungsmeldungen gemäß §§ 130 ff. BörseG.

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in % (nach Rundung)	Anteil an den Stimmrechten in % (nach Rundung, unter Berücksichtigung eigener Aktien)*
IMMOFINANZ AG**	19,499,437	26.49 %	27.65 %
CPI PROPERTY GROUP S.A.	11,818,668	16.06 %	16.76 %
EVAX Holding GmbH	3,846,368	5.23 %	5.45 %

*3.084.797 eigene Aktien zum 1. Juni 2022

**IMMOFINANZ ist ein mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger, siehe Punkt 1.3.2

3. DAS ANGEBOT

Das Angebot richtet sich an die S IMMO-Aktionäre in Bezug auf ihre S IMMO-Aktien. Die S IMMO-Aktionäre können das Angebot nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage in Bezug auf alle oder einen Teil ihrer S IMMO-Aktien annehmen.

3.1 Gegenstand des Angebots

Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb aller ausstehenden Stammaktien der S IMMO, die zum Handel an der Wiener Börse, Amtlicher Handel (*Prime Market*), zugelassen sind und die nicht (i) von der Bieterin oder IMMOFINANZ als mit der Bieterin gemeinsam vorgehendem Rechtsträger gehalten werden; oder (ii) eigene Aktien der S IMMO sind.

Zum 1. Juni 2022 hielt S IMMO 3.084.797 eigene Aktien.

Das Angebot bezieht sich daher (Stand: 7. Juli 2022) 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 Grundkapital der S IMMO (ISIN AT0000652250) repräsentiert (die "**Angebotsaktien**"), gemäß den Bestimmungen und Bedingungen des Angebots.

3.2 Angebotspreis

Gemäß der gegenständlichen Angebotsunterlage bietet die Bieterin an, die Angebotsaktien zu einem Preis von EUR 23,50 je Aktie (der "**Angebotspreis**"), *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2021 (und, zur Klarstellung, *cum* Dividende für jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird) zu kaufen.

Der Angebotspreis reduziert sich daher um den Betrag einer zwischen der Absichtsbekanntgabe und dem Settlement beschlossenen Dividende je S IMMO-Aktie, sofern das Settlement des Angebots nach dem jeweiligen Dividendenstichtag erfolgt.

In Hinblick auf die von der oHV 2022 beschlossene und am 13. Juni 2022 erfolgte Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2021 der S IMMO in Höhe von EUR 0,65 je S IMMO-Aktie erhält jeder S IMMO-Aktionär, der das gegenständliche Angebot angenommen hat, daher bei Settlement eine Zahlung in Höhe von EUR 22,85 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der S IMMO.

3.3 Ermittlung der Gegenleistung

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG hat der Preis für jedes Beteiligungspapier bei einem Pflichtangebot zumindest dem volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurs (der "**VWAP**") des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate unmittelbar vor dem Tag zu entsprechen, an dem die Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot zu unterbreiten, bekannt gegeben wurde.

Der VWAP für die letzten sechs Monate vor der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu unterbreiten (14. April 2022), d. h. für den Zeitraum vom 13. Oktober 2021 bis einschließlich 13. April 2022, beträgt EUR 21,48 je S IMMO-Aktie. Der Angebotspreis von EUR 23,50 je S IMMO-Aktie liegt daher 9,4 % über dem VWAP der letzten sechs Monate unmittelbar vor dem Tag, an dem die Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot zu unterbreiten, bekannt gegeben wurde.

Der VWAP für den letzten Monat, die letzten drei, sechs, zwölf und vierundzwanzig Monate vor der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu unterbreiten (14. April 2022), stellt sich wie folgt dar:

VWAP	1 Monat ¹	3 Monate ²	6 Monate ³	12 Monate ⁴	24 Monate ⁵
S IMMO VWAP, Wiener Börse, Amtlicher Markt (<i>Prime Market</i>)	EUR 21,91	EUR 21,93	EUR 21,48	EUR 21,25	EUR 18,49
Prämie Angebotspreis	(7,3) %	(7,2) %	(9,4) %	(10,6) %	(27,1) %
Differenz Angebotspreis – VWAP	(1,59)	(1,57)	(2,02)	(2,25)	(5,01)

¹ Zeitraum vom 14. März 2022 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

² Zeitraum vom 14. Januar 2022 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

³ Zeitraum vom 14. Oktober 2021 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

⁴ Zeitraum vom 14. April 2021 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

⁵ Zeitraum vom 14. April 2020 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

Quelle: Bloomberg

Weiters darf gemäß § 26 Abs 1 ÜbG der Preis für ein Beteiligungspapier bei einem Pflichtangebot nicht niedriger sein als die höchste von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung. Gleiches gilt für die Gegenleistung für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

Die höchste von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots für S IMMO-Aktien in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung betrug EUR 22,00 je S IMMO-Aktie. Da die Absicht der Bieterin, das Angebot zu unterbreiten, bereits am 14. April 2022 bekannt gemacht wurde, bestätigt die Bieterin hiermit ausdrücklich, dass dies auch für die letzten 12 Monate vor dem Datum der Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, das Angebot zu unterbreiten, zutrifft.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger haben daher in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots und in den letzten 12 Monaten vor dem Datum der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu unterbreiten, keine S IMMO-Aktien zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis erworben oder dies vereinbart.

Die gesamte derzeitige (direkte) Beteiligung der Bieterin an der S IMMO in Höhe von 11.818.668 S IMMO-Aktien wurde zwischen 16. Juli 2021 und 31. Januar 2022 über die Börse erworben. Die Kaufpreise für diese Erwerbe lagen zwischen EUR 19,44 und EUR 22,00 je S IMMO-Aktie und somit stets unter dem Angebotspreis. Weder IMMOFINANZ, noch ein anderer mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger hat in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots und in den letzten 12 Monaten vor dem Datum der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu unterbreiten, S IMMO-Aktien zu einem höheren Preis als EUR 22,00 erworben oder sich zum Erwerb verpflichtet.

Grundlage für die Ermittlung des Mindestangebotspreises gemäß § 26 Abs 1 ÜbG ist daher die höchste von der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots und in den letzten 12 Monaten vor dem Datum der Bekanntgabe der

Absicht, das Angebot zu unterbreiten, für S IMMO-Aktien in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung.

3.4 Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen

Der Angebotspreis entspricht den folgenden Prämien im Vergleich zu den historischen Aktienkursen der S IMMO-Aktien am letzten Börsenitag vor dem Tag der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu stellen, also dem 14. April 2022:

VWAP	1 Monat ¹	3 Monate ²	6 Monate ³	12 Monate ⁴	24 Monate ⁵
S IMMO VWAP, Wiener Börse, Amtlicher Markt (<i>Prime Market</i>)	EUR 21,91	EUR 21,93	EUR 21,48	EUR 21,25	EUR 18,49
Prämie Angebotspreis	(7,3) %	(7,2) %	(9,4) %	(10,6) %	(27,1) %
Differenz Angebotspreis – VWAP	(1,59)	(1,57)	(2,02)	(2,25)	(5,01)

¹ Zeitraum vom 14. März 2022 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

² Zeitraum vom 14. Januar 2022 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

³ Zeitraum vom 14. Oktober 2021 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

⁴ Zeitraum vom 14. April 2021 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

⁵ Zeitraum vom 14. April 2020 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

Quelle: Bloomberg

Nach Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts und der daraus resultierenden Erlangung einer kontrollierenden Beteiligung an der S IMMO durch die Bieterin stellt das Angebot eine attraktive Ausstiegsmöglichkeit und ein Liquiditätsereignis für größere Mengen an S IMMO-Aktien dar, wenn man die eingeschränkte Liquidität der S IMMO-Aktien berücksichtigt. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen an der Wiener Börse lag in den letzten zwölf Monaten vor dem 13. April 2022 bei EUR 1,47 Millionen, was 69.207 S IMMO-Aktien entspricht.

3.5 Verbesserung des Angebots

Die Bieterin behält sich das Recht vor, das Angebot nachträglich zu verbessern.

3.6 Bewertung der Zielgesellschaft

Die Bieterin hat keine Bewertung der Zielgesellschaft veranlasst, um die Gegenleistung unter dem Angebot zu bestimmen. Der Angebotspreis von EUR 23,50 je S IMMO-Aktie *cum* Dividende wurde im Takeover Framework Agreement vereinbart und ist nach Ansicht des Vorstands der Zielgesellschaft fair. Der Angebotspreis berücksichtigt die gesetzlichen Preisvorgaben und den Vergleich mit der Entwicklung des Börsenkurses der Zielgesellschaft (siehe Punkt 3.4).

Die folgende Tabelle zeigt das von Wertpapieranalysten veröffentlichte Kursziel (in EUR):

Analyst	Kursziel	Empfehlung	Datum
Hauck & Aufhaeuser	27,00	Kaufen	28. Februar 2022
SRC Research	26,00	Kaufen	6. Dezember 2021
Erste Group	24,00	Akkumulieren	15. März 2022

Raiffeisen Bank International	24,00	Halten	14. Januar 2022
Wood & Company	23,90	Kaufen	6. Dezember 2021
Baader Bank	23,50	Zukaufen	26. November 2021

Die obige Tabelle spiegelt das Kursziel der Wertpapieranalysten vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht der Bieterin am 14. April 2021 wider. Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Kursziel von EUR 24,73 je S IMMO-Aktie.

Die folgenden Analysten veröffentlichten Kursziele nach dem 13. April 2022 (in EUR):

Analyst	Kursziel	Empfehlung	Datum
Hauck & Aufhaeuser	23,50	Halten	31. Mai 2022
SRC Research	28,00	Kaufen	28. April 2022
Raiffeisen Bank International	21,80	Verringern	8. Juni 2022
Kepler Cheuvreux	24,00	Halten	1. Juni 2022
Erste Group	24,00	Akkumulieren	18. April 2022

Unter Berücksichtigung der revidierten Kursziele und der zusätzlichen Aufnahme bei Kepler Cheuvreux nach der Absichtsbekanntgabe vom 13. April 2022 läge das durchschnittliche Kursziel bei EUR 24,10 pro S IMMO-Aktie.

3.7 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft

In der Folge sind ausgewählte Finanzkennzahlen in EUR der Zielgesellschaft für die letzten 3 (drei) Geschäftsjahre, abgeleitet aus den nach IFRS erstellten konsolidierten Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2019, 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2021, sowie aus den Quartalsberichten zum 31. März 2021 und 31. März 2022, dargestellt:

	2019	2020	2021	Q1 2021	Q1 2022
EPRA NTA per Share	26,23	24,06	29,09	24,79	29,11
EPRA NAV per Share	26,45	24,32	29,29	25,05	29,31
EBIT in EUR million	271.444	100.956	270.37	18,2	20,4
EBT in EUR million	251.423	71.586	271.042	12.835	22.089
FFO I in EUR million	64.727	42.375	60.820	9.536	14.582
Earnings per Share	3,21	0,79	3,24	0,14	0,34

Quellen: S IMMO Jahresfinanzberichte 2021, Quartalsbericht Q1 2021, Quartalsbericht Q 1 2022

Die folgende Tabelle zeigt die Jahreshöchst- und Jahrestiefstkurse der an der Wiener Börse gehandelten S IMMO-Aktie in EUR:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 YTD*
Annual High	9,77	16,15	18,60	22,85	27,15	22,25	23,15
Annual Low	6,65	9,59	13,94	14,36	12,56	16,62	19,76

* Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 13. April 2022.

Quelle: Bloomberg

Weitere Informationen über die S IMMO sind auf der Website der Zielgesellschaft (<https://www.simmoag.at/index.html>) verfügbar. Alle Informationen auf dieser Website sind nicht Teil dieser Angebotsunterlage.

3.8 Gleichbehandlung

Die Bieterin bestätigt, dass die von ihr angebotene Gegenleistung für alle S IMMO-Aktionäre gleich (hoch) ist. Weder die Bieterin noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger haben innerhalb der letzten 12 Monate vor Anzeige des Angebots S IMMO-Aktien zu einem Preis von mehr als EUR 22,00 je S IMMO-Aktie erworben oder deren Erwerb zu einem höheren Preis vereinbart.

Bis zum Ablauf der Nachfrist (§ 19 Abs 3 ÜbG) dürfen die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen über den Erwerb von S IMMO-Aktien zu besseren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen abgeben, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die Österreichische Übernahmekommission gewährt eine Ausnahme aus wichtigem Grund.

Erklärt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch, dass sie S IMMO-Aktien zu besseren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen erwerben wird, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen S IMMO-Aktionäre, selbst wenn diese das Angebot bereits angenommen haben.

Soweit die Bieterin während der Annahmefrist oder während der Nachfrist, aber außerhalb des Angebots, S IMMO-Aktien erwirbt, sind diese Transaktionen unverzüglich unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder zu erwerbenden S IMMO-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach Maßgabe der einschlägigen österreichischen Rechtsvorschriften bekannt zu geben.

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist S IMMO-Aktien und wird dafür eine höhere Gegenleistung erbracht oder vereinbart, so ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG verpflichtet, den Differenzbetrag an alle S IMMO-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, zu zahlen. Dies gilt nicht, wenn die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger im Falle einer Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Ausübung von gesetzlichen Bezugsrechten oder im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz eine höhere Gegenleistung für S IMMO-Aktien erbringt.

Veräußert die Bieterin innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft, so ist allen S IMMO-Aktionären, die das Angebot angenommen haben, gemäß § 16 Abs 7 ÜbG ein anteiliger Veräußerungsgewinn zu zahlen.

Sollte ein solches Ereignis, das zu einer Nachzahlung führt, eintreten, hat die Bieterin dies unverzüglich mitzuteilen. Die Bieterin wird die Nachzahlung über die Zahl- und Abwicklungsstelle auf ihre Kosten innerhalb von 10 Börsedagen nach Veröffentlichung der vorgenannten Mitteilung durchführen. Tritt ein solches Ereignis nicht innerhalb der Neunmonatsfrist ein, wird die Bieterin eine entsprechende Erklärung gegenüber der Österreichischen Übernahmekommission abgeben. Der Sachverständige der Bieterin wird die Erklärung prüfen und den Inhalt bestätigen.

4. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG

Das Angebot unterliegt keinen aufschiebenden Bedingungen.

5. ANNAHME UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS

5.1 Annahmefrist

Das Angebot kann von 15. Juli 2022 bis einschließlich 12. August 2022, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, angenommen werden. Die Frist für die Annahme des Angebotes beträgt daher 4 (vier) Wochen. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

Im Falle eines konkurrierenden Angebots verlängert sich die Annahmefrist für das Angebot gemäß § 19 Abs 1c ÜbG automatisch bis zum Ende der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots.

Bezüglich der Nachfrist siehe Punkt 5.7.

5.2 Zahl- und Abwicklungsstelle

Die Bieterin hat Raiffeisen Bank International AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 122119 m, zur Zahl- und Abwicklungsstelle für eingelieferten S IMMO-Aktien (die "**Zahl- und Abwicklungsstelle**") unter diesem Angebot bestellt.

5.3 Annahme des Angebots

S IMMO-Aktionäre können das Angebot nur dadurch annehmen, dass sie gegenüber dem Wertpapierdienstleister oder dem Finanzinstitut, bei dem der jeweilige S IMMO-Aktionär sein Wertpapierdepot unterhält (die "**Depotbank**"), die Annahme des Angebots für eine genau bestimmte Anzahl von S IMMO-Aktien erklären, wobei die Anzahl der S IMMO-Aktien jedenfalls in der Annahmeerklärung anzugeben ist (die "**Annahmeerklärung**").

Die jeweilige Depotbank leitet die Annahmeerklärungen unter Angabe der Anzahl der erhaltenen Annahmeerklärungen sowie der Gesamtanzahl der S IMMO-Aktien jener Annahmeerklärungen, die sie während der Annahmefrist von ihren Kunden erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle weiter und wird die bei ihr eingereichten S IMMO-Aktien mit der ISIN AT0000652250 Zug um Zug gegen die Einbuchung der **"Eingelieferten S IMMO-Aktien"** ausbuchen und über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle übertragen. Eingelieferte S IMMO-Aktien werden mit der ISIN AT0000A2YPD8 vorgemerkt. Dasselbe gilt auch in Bezug auf Annahmeerklärungen, die die Depotbanken während der Nachfrist von ihren Kunden erhalten, während der die Depotbanken die bei ihnen eingereichten S IMMO-Aktien mit der ISIN AT0000652250 Zug um Zug gegen die Einbuchung der **"Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist"** ausbuchen und an die Zahl- und Abwicklungsstelle wie folgt übertragen wird: Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist werden mit der ISIN AT0000A2YPE6 vorgemerkt. Bis zur Übertragung des Eigentums an eingelieferten S IMMO-Aktien verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen S IMMO-Aktien (wenngleich mit anderer ISIN) im Wertpapierdepot des annehmenden S IMMO-Aktionärs gesperrt und sind nicht an der Börse handelbar.

Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (Ausbuchung der ISIN AT0000652250 und Einbuchung der Eingelieferten S IMMO-Aktien mit AT0000A2YPD8) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der S IMMO-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 unter der Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der S IMMO-Aktien die entsprechende Gesamtanzahl der Aktien übertragen wurde. Soweit S IMMO-Aktionäre das Angebot innerhalb der Nachfrist angenommen haben, gelten die Ausführungen des vorangehenden Absatzes sinngemäß und die Annahme des Angebots ist wirksam und fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Nachfrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Nachfrist (i) die Umbuchung (Ausbuchung der ISIN AT0000652250 und Einbuchung der Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist mit ISIN AT0000A2YPE6) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der S IMMO-Aktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Nachfrist erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle unter der Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der Aktien übertragen wurde.

Die Bieterin empfiehlt den S IMMO-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. Die Depotbanken werden ersucht, die Annahme dieses

Angebots über die Verwahrkette unverzüglich anzuzeigen. Die bei der Zahl- und Abwicklungsstelle eingereichten S IMMO-Aktien mit der ISIN AT0000652250 werden vom Zeitpunkt des Zugangs der Annahmeerklärung gesperrt gehalten und können nicht gehandelt werden.

Mit Abgabe der Annahmeerklärung ermächtigt und beauftragt der S IMMO-Aktionär die Depotbank und etwaige zwischengeschaltete Depotbanken, die Zahl- und Abwicklungsstelle und die Bieterin laufend über die Anzahl der Eingelieferten S IMMO-Aktien und der Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist zu informieren.

5.4 Erklärungen der S IMMO-Aktionäre

Mit der Annahme des Angebots gemäß Punkt 5.3 dieser Angebotsunterlage erklärt jeder S IMMO-Aktionär gleichzeitig, dass:

- (i) er das Angebot der Bieterin zum Abschluss eines Kaufvertrags über die in seiner Annahmeerklärung angegebene Anzahl von S IMMO-Aktien gemäß Punkt 5.5 und den übrigen Bestimmungen dieser Angebotsunterlage annimmt und seine Depotbank sowie die Zahl- und Abwicklungsstelle beauftragt und ermächtigt, die in der Annahmeerklärung angegebenen S IMMO-Aktien auf Basis der jeweiligen Annahmeerklärung in die ISIN AT0000A2YPD8 (Eingelieferte S IMMO-Aktien) und/oder ISIN AT0000A2YPE6 (Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist) umzubuchen;
- (ii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, die im Zusammenhang mit der Annahme des Angebots gelieferten S IMMO-Aktien auf das von der Zahl- und Abwicklungsstelle über die OeKB CSD geführte Wertpapierdepot zum Zwecke der Abwicklung des Angebots nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage zu übertragen;
- (iii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, ihrerseits die Zahl- und Abwicklungsstelle anzuweisen und zu ermächtigen, die S IMMO-Aktien, für die er das Angebot angenommen hat, zu verwahren und sodann gegen Zahlung des Angebotspreises an die Zahl- und Abwicklungsstelle an die Bieterin zu übertragen;
- (iv) er, sofern er das Angebot angenommen hat, die Zahl- und Abwicklungsstelle ermächtigt und anweist, die von ihm eingelieferten S IMMO-Aktien gemeinsam mit allen anderen eingelieferten S IMMO-Aktien, jeweils einschließlich aller damit verbundenen Rechte, zum Zeitpunkt des Settlements gegen Zahlung des Angebotspreises an die Zahl- und Abwicklungsstelle an die Bieterin zu übertragen; die Zahl- und Abwicklungsstelle wird ihrerseits den Angebotspreis über die OeKB CSD an die Depotbank überweisen, und die Depotbank wird den Angebotspreis für die jeweiligen eingelieferten S IMMO-Aktien dem Depot des S IMMO-Aktionärs gutschreiben;
- (v) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, die Eingelieferten S IMMO-Aktien und/oder die Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist nach Gutschrift des Angebotspreises aus dem Depot auszubuchen;

- (vi) er sich damit einverstanden erklärt und akzeptiert, dass er während des Zeitraums, der mit der Umbuchung der in der Annahmeerklärung angegebenen S IMMO-Aktien in die ISIN AT0000A2YPD8 (für die Eingelieferten S IMMO-Aktien) und/oder die ISIN AT0000A2YPE6 (für die Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist) beginnt und mit dem Eingang des Angebotspreises für die eingelieferten S IMMO-Aktien (ISIN AT0000652250) endet, über die eingelieferten S IMMO-Aktien nicht verfügen kann und nur einen Anspruch auf Zahlung des Angebotspreises nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage hat;
- (vii) er seine Depotbank und die Zahl- und Abwicklungsstelle bevollmächtigt, beauftragt und ermächtigt, unter ausdrücklicher Gestattung von In-Sich Geschäften nach österreichischem Recht und der Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens, alle zur Abwicklung des Angebots zweckdienlichen oder erforderlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere im Hinblick auf die Übertragung des Eigentums an den S IMMO-Aktien an die Bieterin;
- (viii) er seine Depotbank und allfällige Zwischenverwahrer anweist und ermächtigt, ihrerseits die Zahl- und Abwicklungsstelle anzuweisen und zu ermächtigen, laufend Informationen an die Bieterin zu übermitteln über die Anzahl der eingelieferten S IMMO-Aktien, die in die ISIN AT0000A2YPD8 (für Eingelieferte S IMMO-Aktien) bzw. ISIN AT0000A2YPE6 (für Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist) umgebucht und an die Zahl- und Abwicklungsstelle geliefert wurden; sowie
- (ix) seine S IMMO-Aktien zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung im Alleineigentum des S IMMO-Aktionärs stehen und frei von jeglichen Belastungen, Rechten oder Ansprüchen Dritter sind.

Die in den vorstehenden Absätzen (i) bis (ix) genannten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung des Angebots unwiderruflich erteilt. Sie erlöschen nur für den Fall, dass der durch die Annahme des Angebots zustande gekommene Kaufvertrag gemäß Punkt 5.9 wirksam aufgehoben wird.

5.5 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein unbedingter Kaufvertrag über den Erwerb der eingelieferten S IMMO-Aktien zwischen jedem annehmenden S IMMO-Aktionär und der Bieterin mit der Verpflichtung der Übertragung der eingelieferten S IMMO-Aktien an die Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande. Zweck des jeweiligen Kaufvertrags ist es, den Erwerb der S IMMO-Aktien durch die Bieterin herbeizuführen.

Weiters erteilt der annehmende S IMMO-Aktionär durch die Annahme des Angebots unwiderruflich die in Punkt 5.4 dieser Angebotsunterlage angeführten Weisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten und gibt die in diesem Abschnitt der Angebotsunterlage angeführten Erklärungen ab.

Der dingliche Vollzug des Kaufvertrags (das "**Settlement**") erfolgt frühestens zum Settlement gemäß Punkt 5.6 dieser Angebotsunterlage. Mit der Übertragung des Eigentums an den eingelieferten S IMMO-Aktien gehen alle damit verbundenen Rechte und Ansprüche auf die Bieterin über.

5.6 Zahlung und Settlement des Angebots

Der Angebotspreis wird an die S IMMO-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsenstage nach Ende der Annahmefrist gegen Übertragung der S IMMO-Aktien gezahlt. Bei Ende der Annahmefrist am 12. August 2022 erfolgt das Settlement daher spätestens am 26. August 2022.

5.7 Nachfrist

Die Frist zur Annahme des Angebots für alle S IMMO-Aktionäre, die das Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich gemäß § 19 Abs 3 Z 1 ÜbG um drei Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses (die "**Nachfrist**").

Für die Annahme des Angebots während der Nachfrist gelten die in Punkt 5 dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen und Ausführungen sinngemäß. S IMMO-Aktien, die während dieser Frist eingeliefert werden, erhalten eine eigene ISIN und werden als Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist (ISIN AT0000A2YPE6) gekennzeichnet.

S IMMO-Aktionäre, die das Angebot während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, erhalten den Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach dem Ende der Nachfrist. Das Settlement erfolgt nach Maßgabe von Punkt 5 dieser Angebotsunterlage.

5.8 Abwicklungsspesen / Steuern

Die Bieterin trägt alle von den Depotbanken in Rechnung gestellten Gebühren und Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Abwicklung des Angebots stehen, bis zu einem Höchstbetrag von EUR 8,00 pro Wertpapierdepot. Die Depotbanken erhalten daher eine einmalige Pauschalzahlung von EUR 8,00 pro Depot zur Deckung etwaiger Kosten, insbesondere Provisionen und Spesen, und werden gebeten, sich mit der Zahlungs- und Abwicklungsstelle in Verbindung zu setzen.

Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haften gegenüber S IMMO-Aktionären oder Dritten für Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder ähnliche Abgaben und Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und Abwicklung dieses Angebots im In- oder Ausland; solche Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder ähnliche Abgaben und Steuern sind von jedem S IMMO-Aktionär selbst zu tragen.

Alle Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und Abwicklung des Angebots sind ebenfalls von den S IMMO-Aktionären selbst zu tragen. Den S IMMO-Aktionären wird daher empfohlen, vor An-

nahme des Angebots eine unabhängige steuerliche Beratung über die möglichen Folgen auf der Grundlage ihrer individuellen steuerlichen Situation einzuholen.

5.9 Rücktrittsrecht der S IMMO-Aktionäre bei Konkurrenzangeboten

Für den Fall, dass ein konkurrierendes Angebot während der Annahmefrist veröffentlicht wird, können S IMMO-Aktionäre gemäß § 17 ÜbG von ihren Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurücktreten.

S IMMO-Aktionäre müssen ihre Rücktrittserklärung in sinngemäßer Anwendung von Punkt 5.3. dieser Angebotsunterlage an ihre Depotbank übermitteln. Die jeweilige Depotbank wird ersucht, die Rücktrittserklärung über die Verwahrkette unverzüglich an die OeKB CSD weiterzuleiten, damit diese an die Zahl- und Abwicklungsstelle weitergeleitet werden kann.

5.10 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses

Das Ergebnis des Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist durch Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt der Wiener Zeitung sowie auf den Websites der Bieterin (<https://www.cpihg.com/>), der Zielgesellschaft (<https://www.simmoag.at>) und der Österreichischen Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht.

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

6. KÜNFTIGE BETEILIGUNGS- UND UNTERNEHMENSPOLITIK

6.1 Gründe für das Angebot

Die Bieterin ist der Ansicht, dass der Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung an der Zielgesellschaft eine optimale strategische Ergänzung ihres Geschäfts darstellt.

Die Bieterin sieht das Immobilienportfolio der Zielgesellschaft als komplementär zu ihrem regionalen und sektoralen Engagement. Die Bieterin beabsichtigt, durch ihre erweiterte Beteiligung eine aktivere Rolle in der zukünftigen Geschäftsentwicklung der Zielgesellschaft einzunehmen.

Die Bieterin ist überzeugt, dass die Zielgesellschaft mit ihrer aktiven Beteiligung als Unternehmen viel mehr erreichen kann. Die Bieterin verfügt über beträchtliche Erfahrung im erfolgreichen Management und Betrieb vergleichbarer Immobilienunternehmen und ist gut positioniert, um die Entwicklung und das Wachstum der Zielgesellschaft zu unterstützen.

Nach der Erlangung der Kontrolle über die IMMOFINANZ ist die Stellung dieses Angebots ein weiterer logischer Schritt in der Entwicklung der Bieterin von einem regionalen Marktführer zu einem bedeutenden europäischen Immobilienunternehmen.

6.2 Künftige Geschäftspolitik

Die Bieterin ist ein langfristiger Investor in der mitteleuropäischen Region mit Erfahrung in der Konsolidierung börsennotierter Unternehmen. Die Bieterin erwartet, ein langfristiger, aktiver Aktionär der Zielgesellschaft zu bleiben und die Entwicklung und das Wachstum der Zielgesellschaft zu unterstützen. Die Bieterin geht überdies von Synergien mit anderen von ihr kontrollierten Immobiliengesellschaften, wie etwa der IMMOFINANZ, aus. Die geografische Ausrichtung und der Fokus der Zielgesellschaft sind komplementär und stimmen in diesem Sinne gut mit dem Marktfokus und den Geschäftsstrategien der Bieterin und der IMMOFINANZ überein.

Die Bieterin erwartet ein hohes Maß an Kontrolle und die Fähigkeit, künftige strategische Maßnahmen der Zielgesellschaft unter Berücksichtigung des Österreichischen Corporate Governance Kodex sowie anderer Vorschriften und Regelungen und in enger Zusammenarbeit mit dem Management und anderen Stakeholdern zum Wohle der Zielgesellschaft stark zu beeinflussen. Die Bieterin wird Einfluss auf die ESG- und Diversity-Initiativen der Zielgesellschaft nehmen.

Die Bieterin beabsichtigt keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen der Geschäftsstrategie der Zielgesellschaft, d.h. die Zielgesellschaft soll eine führende Immobilieninvestmentgesellschaft bleiben, die in Europa mit Schwerpunkt auf Hauptstädte investiert. Die von der Bieterin in Erwägung gezogenen Handlungsalternativen umfassen jedoch eine geografische Spezialisierung der Zielgesellschaft und/oder der IMMOFINANZ auf Westeuropa bzw. Osteuropa sowie eine mögliche Spezialisierung nach Segmenten, stets vorbehaltlich von Gesprächen zwischen den beteiligten Parteien, einer detaillierten Evaluierung, unter anderem in kommerzieller, operativer, finanzieller, steuerlicher und rechtlicher Hinsicht, sowie einer regulatorischen Prüfung, insbesondere in kartellrechtlicher Hinsicht. Weiters evaluieren die Bieterin, die Zielgesellschaft und IMMOFINANZ mögliche zukünftige Transaktionen betreffend einen möglichen An- und/oder Verkauf von Immobilien zwischen einander.

Was die Beteiligung der Bieterin sowohl an der Zielgesellschaft als auch an der IMMOFINANZ betrifft, so beabsichtigt und präferiert die Bieterin derzeit, dass die Zielgesellschaft und die IMMOFINANZ nach Vollzug des Angebots vorbehaltlich einer detaillierten Prüfung einer möglichen Verschmelzung, unter anderem in finanzieller, operativer, wirtschaftlicher, steuerlicher und rechtlicher Hinsicht, separate Unternehmen bleiben. Wesentliche Beurteilungskriterien sind insbesondere, aber nicht beschränkt darauf, ein mögliches Umtauschverhältnis und die Frage, ob steuerliche Verlustvorträge der Zielgesellschaft oder der IMMOFINANZ durch eine Verschmelzung der Zielgesellschaft mit der IMMOFINANZ mit hinreichender Wahrscheinlichkeit wesentlich beeinträchtigt werden. Die Bieterin behält sich vor, Aktien der S IMMO, einschließlich S IMMO-Aktien, die die Bieterin allenfalls im Rahmen des gegenständlichen Angebots erwirbt, nach Abschluss des Angebots an die IMMOFINANZ oder ein anderes verbundenes Unternehmen der Bieterin – stets unter Einhaltung der übernahmerechtlichen Vorschriften und sonstiger gesetzlicher Regelungen – zu veräußern. Eine abschließende Entscheidung dazu wurde von der Bieterin bislang nicht getroffen.

Gleichzeitig kann ein mögliches Szenario – immer unter Beachtung anwendbarer Rechtsvorschriften – die Vereinheitlichung und Zusammenlegung von (Verwaltungs)Dienstleistungen für die Portfolios der Unternehmensgruppe der Bieterin sein, um von Synergien und einem effizienteren und rationalisierten Betrieb und Kosteneinsparungen in der gesamten Gruppe zu profitieren.

Die Bieterin hat zum aktuellen Zeitpunkt keine Absichten oder Pläne, die zu einer wesentlichen Erhöhung der derzeitigen Verschuldung der Zielgesellschaft und künftiger Verpflichtungen außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs führen könnten.

Die Bieterin fördert und unterstützt die aktuelle und zukünftige Wachstumsstrategie der Zielgesellschaft und verfügt über ausreichende finanzielle Mittel, um diese Strategie als stabile und verlässliche Finanzierungspartnerin zu unterstützen. Die Bieterin ist daher vorbehaltlich positiver Entscheidungen ihrer jeweils zuständigen Organe offen, sich an zukünftigen Finanzierungsmaßnahmen der Zielgesellschaft zu beteiligen, die zur Umsetzung der Strategie der Zielgesellschaft geeignet und erforderlich sind.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die Annahmquote des Angebots Auswirkungen auf die Streubesitzquote bei der Zielgesellschaft haben kann.

Die Bieterin hat derzeit keine Entscheidung darüber getroffen, ob nach Abschluss des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt ein Squeeze-out gemäß dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) durchgeführt werden soll, falls die Bieterin mehr als 90% des Grundkapitals und mehr als 90% der stimmberechtigten S IMMO-Aktien hält. Ein Squeeze-out ist aus heutiger Sicht nicht beabsichtigt.

Obwohl eine endgültige Entscheidung darüber unter anderem vom Ergebnis des Angebots (sowie von anderen Änderungen der Umstände und Marktbedingungen, die von Zeit zu Zeit auftreten können) beeinflusst werden kann, ist es die derzeitige Absicht der Bieterin, dass die S IMMO im Amtlichen Handel (*Prime Market*) der Wiener Börse notiert bleiben soll, d.h. die Bieterin beabsichtigt derzeit nicht, ein Delisting der Zielgesellschaft von der Wiener Börse anzustreben. Die Bieterin weist jedoch darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote des Angebots der erforderliche Mindeststreubesitz des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktien zum Amtlichen Handel (§§ 38 ff BörseG) bzw. eine Fortführung im Marktsegment *Prime Market* der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Bei diesem Angebot handelt es sich nicht um ein Delisting-Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.

6.3 Auswirkungen auf den Sitz der Verwaltung und die Beschäftigungssituation

6.3.1 Sitz der Verwaltung

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

6.3.2 Beschäftigungssituation

Die Bieterin misst den Fähigkeiten und der Erfahrung des bestehenden Managementteams und der Mitarbeiter der Zielgesellschaft große Bedeutung bei. Die Bieterin ist der Ansicht, dass die fortlaufen-

de Beteiligung des Senior Management Teams der Zielgesellschaft für die Zukunft der Zielgesellschaft wichtig ist.

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage haben jedoch noch keine näheren Gespräche über Vereinbarungen zur Beschäftigungssituation stattgefunden. Die Bieterin beabsichtigt, nach Vollzug des Angebots die bestehenden vertraglichen und gesetzlichen Ansprüche aller Beschäftigten der Zielgesellschaft, einschließlich allfälliger Pensionsansprüche, in Übereinstimmung mit anwendbaren Rechtsvorschriften vollständig zu wahren.

Die Bieterin beabsichtigt ferner nicht, wesentliche Änderungen oder Ergänzungen der allgemeinen Arbeitsbedingungen der Arbeitnehmer der Zielgesellschaft insgesamt oder der bestehenden Arbeitnehmervertretung vorzunehmen. Gleichzeitig sollen – unter Einhaltung anwendbarer Rechtsvorschriften – in der gesamten Unternehmensgruppe der Bieterin, einschließlich der Zielgesellschaft und der IMMOFINANZ, erhebliche Synergien durch verbesserte Betriebsabläufe, die Zusammenlegung von Back-Office-Funktionen, den Abbau von Doppelgleisigkeiten in der Verwaltung und eine verbesserte Zuordnung von Verantwortlichkeiten und organisatorischen Aufgaben erzielt werden.

Die Bieterin weist darauf hin, dass Fragen wie die zu erwartenden Auswirkungen des Angebots auf die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten) auch in der noch zu veröffentlichenden Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft gemäß § 14 ÜbG zu behandeln sind.

Die oben zusammengefassten Ansichten und Absichten der Bieterin stehen jedoch immer unter dem Vorbehalt, dass unter anderem Änderungen der Umstände (einschließlich, aber nicht beschränkt auf das Ergebnis des Angebots) und der Marktbedingungen von Zeit zu Zeit auftreten können.

6.3.3 Vorstand

Die Bieterin schätzt den derzeitigen Vorstand der Zielgesellschaft und hat keine unmittelbaren Pläne, die derzeitigen Positionen zu verändern. Sie behält sich jedoch das Recht vor, die Bestellung eines oder mehrerer Vorstandsmitglieder im Einklang mit der Corporate Governance Praxis und den österreichischen aktienrechtlichen Vorschriften vorzuschlagen. Das übergeordnete Ziel der Bieterin ist es, die Entscheidungsprozesse zu optimieren und die Zielgesellschaft in eine bessere Lage zu versetzen, einen Geschäftsplan für die Zukunft umzusetzen.

6.3.4 Aufsichtsrat

Die Bieterin beabsichtigt, Änderungen im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft vorzunehmen, um den beherrschenden Einfluss der Bieterin auf die Zielgesellschaft widerzuspiegeln, einschließlich der Verringerung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder oder der Ernennung von Vertretern der Bieterin, unter Beachtung der anwendbaren Gesetze und Vorschriften sowie der marktüblichen Corporate Governance Praxis. Gemäß den Bestimmungen des Takeover Framework Agreement soll die Größe und Zusammensetzung des Aufsichtsrats der S IMMO der jeweiligen (Aktionärs-)Struktur der Zielge-

sellschaft und dem Ergebnis des Angebots entsprechen, jedoch wird die Bieterin unabhängig von der Größe des Aufsichtsrats die Wahl von zumindest einem unabhängigen Aufsichtsratsmitglied unterstützen, solange der Streubesitz der S IMMO 10 % übersteigt.

6.4 Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft

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

7. WEITERE ANGABEN

7.1 Finanzierung des Angebots

Auf Basis der gemäß der gegenständlichen Angebotsunterlage von der Bieterin zu zahlenden Gegenleistung in Höhe von EUR 22,85 je S IMMO-Aktie und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Transaktions- und Abwicklungskosten rechnet die Bieterin mit einem gesamten (Bar)Finanzierungsvolumen für das Angebot von rund EUR 1 Mrd., wenn alle S IMMO-Aktionäre das Angebot annehmen. Die Bieterin verfügt über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Angebots in Bezug auf alle von dem Angebot erfassten S IMMO-Aktien und hat sichergestellt, dass diese Mittel rechtzeitig zur vollständigen Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen werden.

7.2 Steuerliche Hinweise

Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht zu den Transaktions- und Abwicklungskosten zählen, werden von der Bieterin nicht übernommen.

Die folgenden Informationen sind für S IMMO Aktionäre relevant, die in Österreich steuerlich ansässig sind oder in Österreich der beschränkten Steuerpflicht unterliegenden. Die folgenden Informationen sollen lediglich einen allgemeinen Überblick über die Auswirkungen in Bezug auf das österreichische Ertragssteuerrecht geben, die sich unmittelbar aus der Veräußerung von S IMMO-Aktien gegen Barzahlung ergeben. Es ist nicht möglich, detaillierte, auf die individuellen Umstände eines jeden S IMMO-Aktionärs zugeschnittene Informationen zu geben. S IMMO-Aktionäre werden darauf hingewiesen, dass diese Angaben auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Angebots geltenden und angewendeten österreichischen Steuergesetzen beruhen. Diese können sich (auch rückwirkend) aufgrund von Änderungen der Rechtslage bzw. des Rechtssystems oder der Rechtsanwendung in der Praxis durch die österreichischen Steuerbehörden ändern.

In Anbetracht der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den S IMMO-Aktionären daher empfohlen, sich hinsichtlich der steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots mit ihren steuerlichen Vertretern zu beraten. Nur solche steuerlichen Vertreter sind in der Lage, die spezifische steuerliche Situation jedes einzelnen S IMMO-Aktionärs angemessen zu berücksichtigen.

7.2.1 Allgemeine steuerrechtliche Informationen

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz und/oder einen gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne des § 26 BAO haben, unterliegen mit ihrem gesamten Welteinkommen (*weltweites Einkommen*) 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 ihren Ort der Geschäftsleitung und/oder ihren Sitz im Sinne des § 27 BAO in Österreich haben, unterliegen mit ihrem gesamten Welteinkommen (*weltweites Einkommen*) der österreichischen Körperschaftsteuer (*unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht*). Körperschaften, die weder den Ort ihrer 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 S IMMO-Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige natürliche Personen

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

Werden S IMMO-Aktien von einer in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Person im Privatvermögen gehalten, so gilt hinsichtlich der steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots und der damit verbundenen Veräußerung jeweils Folgendes:

Wurden S IMMO-Aktien nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben (sogenannter *Neubeitrag*), führt der mit der Annahme des Angebots verbundene Realisationsvorgang generell zu einer Steuerpflicht gemäß § 27 Abs 3 EStG. Die Bemessungsgrundlage des Veräußerungsgewinns ist grundsätzlich der Veräußerungserlös abzüglich der dem jeweiligen S IMMO-Aktionärs entstandenen Anschaffungskosten. Andere damit verbundene Aufwendungen können nicht als steuerlich abzugsfähige Ausgaben behandelt werden. Die daraus erzielten Einkünfte unterliegen einem besonderen Steuersatz iHv 27,5%.

Erfolgt die Abwicklung der Realisierung durch eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische Zahlstelle, wird die Einkommensteuer im Wege des Steuerabzugs (Kapitalertragsteuer) erhoben. Mit dem Abzug der Kapitalertragsteuer in Höhe von 27,5 % gilt die Einkommensteuerpflicht des S IMMO-Aktionärs für diese Einkünfte aus Kapitalvermögen als abgegolten. Wird keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten (z.B., weil die depotführende Stelle im Ausland ansässig ist), sind die Einkünfte durch den S IMMO-Aktionär in die Steuererklärung aufzunehmen und nach den allgemeinen Bestimmungen zu versteuern. Die Einkünfte unterliegen auch in diesem Fall dem be-

sonderen Steuersatz iHv 27,5 %. Die Verwertung von entstandenen Veräußerungsverlusten unterliegt erheblichen Einschränkungen.

Anstelle des besonderen Steuersatzes können die Einkünfte auf Antrag mit dem progressiven Steuersatz besteuert 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 nur für sämtliche Einkünfte, die einem besonderen Steuersatz unterliegen, ausgeübt werden.

S IMMO-Aktien, die bis einschließlich 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden (sogenannter *Altbestand*), unterliegen grundsätzlich dem bisherigen Besteuerungsregime für Spekulationsgeschäfte im Sinne des § 30 EStG in der Fassung vor dem BBG 2011. In diesem Fall führt die Annahme des Angebots aufgrund des Ablaufs der einjährigen Spekulationsfrist des § 30 EStG i.d.F. vor dem BBG 2011 nicht zu einer Steuerpflicht. Steuerpflichtig sind jedoch Aktien des Altbestands, die die Voraussetzungen des § 31 EStG i.d.F. vor dem BBG 2011 erfüllen (somit, wenn die Beteiligung des Veräußerers innerhalb der letzten fünf Jahre mindestens 1 % betragen hat).

Wurden solche Beteiligungen im Sinne des § 31 EStG in der Fassung vor dem BBG 2011 jedoch vor dem 1. Januar 2011 erworben, besteht keine Abzugspflicht der Kapitalertragsteuer.

Bei Beteiligungspapieren, die im Betriebsvermögen gehalten werden, führt die Annahme des Angebots zu einer Steuerpflicht, unabhängig davon, ob die Aktien dem Neubestand oder Altbestand zuzuordnen sind. Der anwendbare Steuersatz beträgt 27,5 %. Eine Verpflichtung zum Kapitalertragsteuerabzug besteht nur für Aktien des Neubestands, wenn eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische Zahlstelle vorliegt und die Realisation abwickelt.

7.2.3 S IMMO-Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Kapitalgesellschaften

Sowohl Einkünfte als auch Veräußerungsgewinne von in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften gelten als Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Beteiligungspapieren unterliegen daher dem Körperschaftsteuersatz von 25 %.

Verluste aus der Veräußerung von Aktien im Anlagevermögen 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 abgezogen 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 Beteiligungspapieren sind zur Gänze im Jahr der Veräußerung zu berücksichtigen.

7.2.4 S IMMO-Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Personengesellschaften

Personengesellschaften sind keine eigenständigen Steuersubjekte sondern steuerlich transparent. Werden Beteiligungspapiere aus dem Vermögen einer österreichischen Personengesellschaft veräußert, werden die Veräußerungsgewinne oder -verluste den einzelnen Gesellschaftern zugerechnet. Die steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen oder -verlusten hängt davon ab, ob der jeweilige Gesellschafter eine natürliche Person oder eine Körperschaft ist, sowie davon, ob der einzelne Gesellschafter in Österreich unbeschränkt oder beschränkt steuerpflichtig ist.

7.2.5 Nicht in Österreich ansässige S IMMO-Aktionäre

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

Allerdings kann das Besteuerungsrecht Österreichs an den Beteiligungspapieren aufgrund doppelbesteuerungsabkommensrechtlicher Vorschriften eingeschränkt oder beschränkt sein. Ist der S IMMO-Aktionär in einem Staat steuerlich ansässig, der mit Österreich ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, sind die Veräußerungsgewinne nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen oft nicht in Österreich steuerpflichtig. Die steuerlichen Folgen hängen dann von der Besteuerung im Ansässigkeitsstaat des jeweiligen S IMMO-Aktionärs ab. Werden die Beteiligungspapiere im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte in Österreich gehalten, unterliegen die Veräußerungsgewinne sowohl nach innerstaatlichen als auch abkommensrechtlichen Vorschriften grundsätzlich demselben Besteuerungsregime wie bei einem unbeschränkt Steuerpflichtigen, der die Beteiligungspapiere im Betriebsvermögen hält.

7.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das Angebot, seine Abwicklung und insbesondere die bei Annahme des Angebots abgeschlossenen Kauf- und Übertragungsverträge über eingelieferte S IMMO-Aktien sowie alle außervertraglichen Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.

Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

7.4 Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication

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 noch zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Insbesondere wird das vorliegende Angebot weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder Besitzungen oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan abgegeben, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden. Diese Angebotsunterlage stellt keine Einladung dar, Beteiligungspapiere an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebots 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. Beteiligungspapierinhabern, 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 diese Vorschriften zu beachten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebots außerhalb der Republik Österreich.

Other than in compliance with applicable law, the publication, dispatch, distribution, dissemination or granting access to this Offer Document or other documents connected with the Offer outside of the Republic of Austria is not permitted. The Bidder does not assume any responsibility for any violation of the above-mentioned provision. In particular, the Offer is not being made, directly or indirectly, in the United States of America, its territories or possessions or any area subject to its jurisdiction, nor may it be accepted in or from the United States of America other than as expressly set forth herein. Further, this Offer is not being made, directly or indirectly, in Australia or Japan, nor may it be accepted in or from Australia or Japan. This Offer Document does not constitute a solicitation to offer shares in the Target Company in or from any jurisdiction where it is prohibited to make such offer or solicitation or where it is prohibited to launch an offer by or to certain individuals. Shareholders who come into possession of the Offer Document outside the Republic of Austria and/or who wish to accept the Offer outside the Republic of Austria are advised to inform themselves of the relevant applicable legal provisions and to comply with them. The bidder does not assume any responsibility in connection with an acceptance of the Offer outside the Republic of Austria.

7.5 Verbindlichkeit der deutschen Fassung

Diese Angebotsunterlage wird in deutscher Sprache erstellt. Verbindlich und maßgebend ist allein die deutschsprachige Angebotsunterlage. Die englische Übersetzung der Angebotsunterlage ist nicht verbindlich und dient lediglich zu Informationszwecken.

7.6 Berater der Bieterin

Als Berater der Bieterin sind unter anderem tätig:

- Als Rechtsberaterin der Bieterin und deren Vertreterin gegenüber der Österreichischen Übernahmekommission

WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Schubertring 6
1010 Wien
Österreich

- Als Berater der Bieterin und unabhängiger Sachverständiger gemäß § 9 ÜbG

Mazars Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft GmbH
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien
Österreich

7.7 Weitere Auskünfte

Für Informationen über das Settlement wenden Sie sich bitte an Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich, E-Mail: ecm@rbinternational.com.

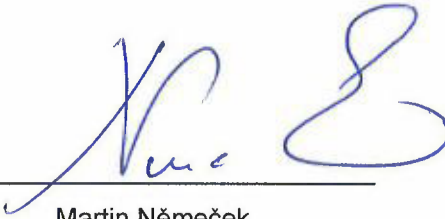
Weitere Informationen können auf den Websites der Bieterin (<https://www.cpipg.com/>), der Zielgesellschaft (<https://www.simmoag.at>) und der Österreichischen Übernahmekommission (www.takeover.at) abgerufen werden. Die Informationen auf diesen Websites sind nicht Teil dieser Angebotsunterlage.

7.8 Angaben zum Sachverständigen der Bieterin

Die Bieterin hat am 15. Februar 2022 Mazars Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft GmbH als Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG bestellt.

Luxemburg, am 07.07. 2022

CPI PROPERTY GROUP S.A.



Martin Němeček

CEO

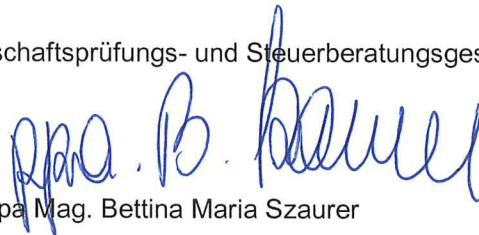
Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 ÜbG konnten wir feststellen, dass das Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG der 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 07.07.2022

Mazars Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft GmbH



ppa Mag. Bettina Maria Szaurer

Wirtschaftsprüfer & Steuerberater



**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 CIPG 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 CIPG 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 CIPG (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 CIPG 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) CPIPG 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 Börsennotierung

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 Börsennotierung 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 Annahmequote 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 CIPPG 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.

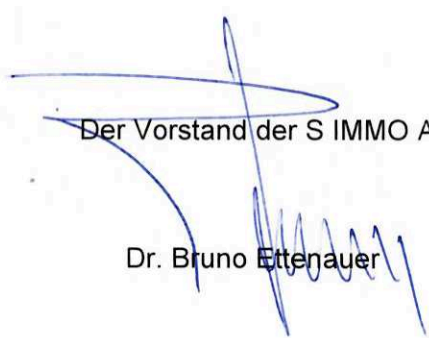
10.2 Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG

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

Wien, 28. Juli 2022



DI. Herwig Teufelsdorfer



Der Vorstand der S IMMO AG

Dr. Bruno Ettenauer



Mag. Friedrich Wachernig, MBA

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

1. Allgemeines

Die CPI PROPERTY GROUP S.A. ist eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg gegründete Aktiengesellschaft (société anonyme) mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsadresse 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254 ("Bieterin" oder „CPIPG“).

Die Bieterin hat am 14.4.2022 angekündigt, ein öffentliches Angebot zum Erwerb aller auf Inhaber lautender Stückaktien der S IMMO AG (ISIN AT0000652250), 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 58358x ("Zielgesellschaft") zu veröffentlichen. Das Angebot wurde nach Freigabe der Übernahmekommission am 15.7.2022 veröffentlicht. Der Angebotspreis beträgt EUR 23,50 *cum Dividende* je S IMMO-Aktie.

In Hinblick auf die von der oHV 2022 beschlossene und am 13.6.2022 erfolgte Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2021 der S IMMO in Höhe von EUR 0,65 je S IMMO-Aktie erhält jeder S IMMO-Aktionär, der das gegenständliche Angebot annimmt, daher bei Abwicklung des Angebots eine Zahlung in Höhe von EUR 22,85 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie der S IMMO.

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG sind der Vorstand und der Aufsichtsrat einer Zielgesellschaft dazu verpflichtet, unverzüglich nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine begründete Äußerung zu verfassen und diese innerhalb von zehn Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist, zu veröffentlichen. Die Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung trägt, und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse voraussichtlich haben wird.

2. Stellungnahme des Aufsichtsrats

Der Vorstand der Zielgesellschaft hat aus diesem Grund eine ausführliche und begründete Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG verfasst. Darin hat der Vorstand das Angebot im Detail evaluiert und die Argumente, die für oder gegen eine Annahme sprechen, eingehend dargestellt und gewürdigt. Zudem hat der Vorstand der Zielgesellschaft die Empfehlung abgegeben, das Angebot der CPIPG in dieser Form anzunehmen.

Der Aufsichtsrat hat zum Angebot und zur Äußerung des Vorstands am Donnerstag, den 21.7.2022, sowie am Mittwoch, den 27.7.2022, jeweils eine Sitzung abgehalten, und die von der Gesellschaft mit Unterstützung externer Experten erstellte Unternehmensbewertung, die Bewertung der Zielgesellschaft von JP Morgan, den Bericht von BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft in ihrer Funktion als Sachverständige der Zielgesellschaft gemäß § 13 ÜbG sowie die Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft eingehend geprüft und umfangreich besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt nach ausführlicher Evaluierung, Prüfung und Begutachtung mit der Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft überein und schließt sich dieser vollinhaltlich an. 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, des Wertes und des Kurses der S IMMO-Aktie selbst entscheiden, ob und in welchem Umfang er das Angebot der CPIPG annimmt.

Wien, am 28.7.2022

Für den Aufsichtsrat der S IMMO AG

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Rest', with a stylized flourish extending to the right.

Dr. Karin Rest, EMBA

(Vorsitzende des Aufsichtsrats)

Es schreibt Ihnen:
Mag. Lara Pester-Orbelian

Übernahmekommission

Seilergasse 8 Tür 3
1010 Wien

Per Mail an: uebkom@wienerboerse.at

Telefon-Durchwahl / Fax DW:
3371 / 79 3371

E-Mail:
lara.pesther-orbelian@uniqa.at

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

Datum:
19.07.2022

BDO Austria GmbH
1100 Wien, Am Belvedere 4
Polizzenummer: 2110/010860-0

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen hiermit, dass bei unserem Unternehmen für die

BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft,
1100 Wien, Am Belvedere 4

für deren Tätigkeit als Sachverständiger gem. § 13 ÜbG (Übernahmegesetz, BGBl Nr. 127/1998) auf
der Seite der Zielgesellschaft

S IMMO AG,
Friedrichstraße 10, 1010 Wien

bezüglich Übernahmeverfahren der Bietergesellschaft:

CPI Property Group S.A.,
40, rue de la Vallée, L-2661 Luxembourg

eine Haftpflichtversicherung im Sinne des § 9 Abs. 2 ÜbG besteht.

Die Versicherungssumme beträgt EUR 7,300.000,--.

Gleichzeitig bestätigen wir, dass die Versicherungsprämie zur Gänze bezahlt ist.

Freundliche Grüße von Ihrem UNIQA-Team



Werner Denk



Mag. Lara Pester-Orbelian

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt.

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder beruflich üblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufstüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmerngeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unternommen, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.