

**HINWEIS:**

**INHABER VON GENUSSSCHEINEN DER S IMMO AG, DEREN SITZ, WOHNSTZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 7.4 DIESER ANGEBOTUNTERLAGE HINGEWIESEN.**

**NOTE:**

**HOLDERS OF PARTICIPATING CERTIFICATES OF 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.**

**FREIWILLIGES ÖFFENTLICHES UMTAUSCHANGEBOT**

gemäß §§ 4 ff ÜbG

der

**S IMMO AG**

Friedrichsstraße 10, 5. Stock,  
1010 Wien  
(FN 58358x)  
(die „S IMMO“ oder die „Emittentin“)

**an die Inhaber der S IMMO INVEST Genussscheine**

ISIN AT0000795737 sowie ISIN AT0000630694

(zusammen die „S IMMO Genussscheine“)

**zum Erwerb der S IMMO Genussscheine der S IMMO AG**

durch Umtausch von S IMMO Genussscheinen im Nennbetrag von EUR 72,67 je S IMMO Genussschein gegen Teilschuldverschreibungen einer neu zu emittierenden Anleihe 2014-2021 der S IMMO AG mit einem Nominale je Teilschuldverschreibung von EUR 500 und einem fixen Kupon von 4,5% p.a. (die „Anleihe 2014“)

## Zusammenfassung des Umtauschangebots

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Inhalte dieses Umtauschangebots und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen. Überdies hat die S IMMO AG am 29.04.2014 im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot einen Wertpapierbasisprospekt für das öffentliche Angebot von bis zu Nominale EUR 250.000.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen veröffentlicht. Dieser Wertpapierbasisprospekt stellt zugleich den Prospekt für die Zulassung von bis zu 500.000 Stück auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zum Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse zum Marktsegment corporates prime dar.

<b>Bieter / Zielgesellschaft:</b>	S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, FN 58358x.	<b>Punkt 2.2</b>
<b>Adressaten des Angebots:</b>	Das Angebot richtet sich an alle Inhaber der 2.280.797 Stück ausstehenden S IMMO INVEST Genussscheine, die sich aus den identisch ausgestalteten 1.284.065 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000795737 und 996.732 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000630694 (zusammen die „S IMMO Genussscheine“) zusammensetzen.	<b>Punkt 3.2</b>
<b>Teilangebot:</b>	Die Emittentin erwirbt im Rahmen dieses Umtauschangebots bis zu 1.140.000 Stück S IMMO Genussscheine (ISIN AT0000795737 / AT0000630694); das sind 49,98 % des ausstehenden S IMMO Genussscheinkapitals.	<b>Punkt 3.2</b>
<b>Gegenleistung:</b>	<p>Die S IMMO Genussscheine können jeweils getrennt nach ihrer ISIN (AT0000795737 / AT0000630694) auf Grundlage dieses Angebots zu einem einheitlichen rechnerischen Umtauschkurs von EUR 79,11 in Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 500 mit einem fixen Kupon von 4,5 % und einer fixen Laufzeit von sieben Jahren getauscht werden.</p> <p>Aufgrund des Umtauschverhältnisses von 1 : 0,15822 (= Umtauschkurs S IMMO Genussschein : Nominale der Teilschuldverschreibung) kann dieses Umtauschangebot nur von Genussscheininhabern angenommen werden, die über zumindest sieben Stück S IMMO Genussscheine (entweder von ISIN AT0000795737 oder ISIN AT0000630694,</p>	<b>Punkt 3.3</b>

	jedoch nicht gemischt) verfügen. Die sich bei Einreichung von S IMMO Genussscheinen aufgrund des Umtausch-verhältnisses ergebenden Fraktionen werden bei Vollzug des Angebots in bar abgegolten (Barausgleichszahlung).	
<b>Bedingungen:</b>	Keine.	<b>Punkt 4</b>
<b>Annahmefrist:</b>	21.05.2014 bis 06.06.2014, 15:00 MEZ, d.s. zwei Wochen und zwei Tage.	<b>Punkt 5.1</b>
<b>Annahme des Angebots:</b>	Die Annahme dieses Umtauschangebots ist schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen Inhabers von S IMMO Genussscheinen zu erklären. Die Annahme des Umtauschangebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Erste Group Bank AG als Exchange Agent und Dealer Manager über die jeweilige Depotbank wirksam.	<b>Punkt 5.3</b>
<b>Abwicklungs- und Valutatag:</b>	ist voraussichtlich der 17.06.2014.	<b>Punkt 5.6</b>
<b>Exchange Agent und Dealer Manager bzw Abwicklungsstelle:</b>	Erste Group Bank AG, Am Graben 21, 1010 Wien.	<b>Punkt 5.2</b>
<b>Veröffentlichung des Angebots:</b>	Die Angebotsunterlage sowie der von der FMA gebilligte Prospekt ist auf der Webseite der Übernahmekommission ( <a href="http://www.takeover.at">www.takeover.at</a> ) und auf der Webseite der S IMMO ( <a href="http://www.simmoag.at/umtauschangebot">www.simmoag.at/umtauschangebot</a> ) elektronisch abrufbar sowie in gedruckter Form am Sitz der S IMMO erhältlich. Eine Hinweisbekanntmachung erscheint im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 21.05.2014.	<b>Punkt 5.11</b>

## INHALTSVERZEICHNIS DER ANGEBOTSUNTERLAGE

<b>1. DEFINITIONEN</b> .....	<b>5</b>
<b>2. ANGABEN ZUM BIETER, GEMEINSAM VORGEHENDE RECHTSTRÄGER</b> .....	<b>7</b>
2.1 Ausgangslage und Gegenstand des Umtauschangebots .....	7
2.2 Angaben zur S IMMO .....	7
2.3 Beteiligungsverhältnisse an der S IMMO .....	9
2.4 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger .....	9
2.5 Genussscheinbesitz der S IMMO und der gemeinsam vorgehenden Rechtsträger .....	10
<b>3. UMTAUSCHANGEBOT</b> .....	<b>10</b>
3.1 Grundlagen .....	10
3.2 Teilangebot .....	11
3.3 Umtauschkurs und Umtauschverhältnis .....	11
3.4 Festsetzung des Umtauschkurses und des Umtauschverhältnisses .....	13
3.4.1 Bewertungsansatz der S IMMO .....	13
3.4.2 Umtauschkurs in Relation zu historischen Kursen des S IMMO Genussscheins .....	13
3.4.3 Umtauschkurs in Relation zur Substanzbeteiligung des S IMMO Genussscheins per 31.12.2013 .....	14
3.4.4 Umtauschkurs in Relation zur bisherigen Entwicklung der Ergebnisbeteiligung des S IMMO Genussscheins .....	15
3.5 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der S IMMO .....	16
3.6 Gewährleistung und sonstige Erklärungen .....	17
<b>4. BEDINGUNGEN</b> .....	<b>17</b>
<b>5. ANNAHME UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS</b> .....	<b>18</b>
5.1 Annahmefrist .....	18
5.2 Exchange Agent und Dealer Manager .....	18
5.3 Annahme des Angebots .....	19
5.4 Rechtsfolgen der Annahme .....	20
5.5 Zuteilungsregeln bei Überzeichnung .....	20
5.6 Settlement des Umtauschangebotes und Zahlung des Barausgleichs .....	21
5.7 Keine Nachfrist .....	21
5.8 Abwicklungsspesen .....	21
5.9 Rücktrittsrecht der Inhaber von Genussscheinen .....	23
5.10 Verbesserung des Angebots; Rücktrittsrecht der S IMMO .....	23
5.11 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses .....	24
<b>6. KÜNFTIGE UNTERNEHMENSPOLITIK SOWIE GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT</b> .....	<b>24</b>
6.1 Unternehmensstrategie .....	24
6.2 Gründe für das Angebot .....	25
6.3 Auswirkungen auf die Börsennotiz der Genussscheine .....	25
6.4 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen .....	26
6.5 Gleichbehandlung .....	26
<b>7. SONSTIGE ANGABEN</b> .....	<b>27</b>
7.1 Verfügbarkeit der Umtauschpapiere / Finanzierung des Angebotes .....	27
7.2 Steuerrechtliche Hinweise .....	27
7.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....	28
7.4 Verbreitungsbeschränkungen / Restriction of Publication .....	28
7.5 Weitere Auskünfte .....	29
7.6 Anlagenverzeichnis .....	30
7.7 Angaben zum Sachverständigen des Bieters .....	30
<b>8. BESTÄTIGUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN GEM § 9 UND § 13 ÜBG</b> .....	<b>31</b>

## 1. Definitionen

In diesem Umtauschangebot haben die in der nachfolgenden Tabelle in der linken Spalte enthaltenen Begriffe, die ihnen in der rechten Spalte zugewiesenen Bedeutungen:

<b>„Anleihe 2014“</b>	meint die im Tausch gegen S IMMO Genussscheine zu emittierende Anleihe 2014-2021 in einem Nennbetrag von bis zu EUR 90 Mio. der S IMMO, ISIN AT0000A177D2, geteilt in Teilschuldverschreibungen von je EUR 500.
<b>„Anleihebedingungen“</b>	meint die Anleihebedingungen der fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2014, die diesem Umtauschangebot angeschlossen sind.
<b>„Annahmefristende“</b>	meint den 06.06.2014, 15:00 Uhr MEZ.
<b>„Barausgleichszahlung“</b>	meint eine Barausgleichszahlung, die aufgrund des in Bruchteilen ausgedrückten Umtauschverhältnisses zum Ausgleich von Fraktionen geleistet wird.
<b>„Clearingsystem(e)“</b>	bedeutet OeKB, Clearstream und Euroclear.
<b>„Emittentin“ oder „S IMMO“</b>	meint die S IMMO AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch zu FN 58358x, Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien.
<b>„Exchange Agent und Dealer Manager“</b>	meint die Erste Group Bank AG, Am Graben 21, 1010 Wien.
<b>„Finanzintermediär“</b>	meint Institutionen, welche den Handel oder die Übertragung von Vermögenswerten zwischen Kapitalgebern und -nehmern ermöglichen oder erleichtern.
<b>„FMA“</b>	Österreichische Finanzmarktaufsicht, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien.
<b>„Genussrechtsbedingungen“</b>	meint die den S IMMO Genussscheinen ISIN AT0000795737 sowie ISIN AT0000630694 zugrundeliegende einheitliche Rechtsgrundlage, die diesem Umtauschangebot als Anlage angeschlossen ist.
<b>„Genussscheininhaber“</b>	meint die Inhaber von S IMMO Genussscheinen ISIN AT0000795737 sowie ISIN AT0000630694.

<b>„OeKB“</b>	Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft, Am Hof 4, Strauchgasse 3, 1011 Wien.
<b>„Prospekt“</b>	meint den von der Emittentin für das öffentliche Angebot sowie die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse erstellten Basisprospekt zum Angebotsprogramm vom 29.04.2014.
<b>„Settlement“</b>	meint Zuteilung und Abwicklung des öffentlichen Umtauschangebots am Valutatag.
<b>„S IMMO Genusssscheine“</b>	meint die S IMMO Invest Genusssscheine ISIN AT0000795737, erstmals ausgegeben von der S IMMO am 27.12.1996, sowie ISIN AT0000630694, erstmals ausgegeben von der S IMMO am 10.11.2004.
<b>„Teilschuldverschreibung“</b>	Die auf Grundlage der Anleihe 2014 begebenen Wertpapiere werden als Teilschuldverschreibungen bezeichnet. Jede Teilschuldverschreibung weist ein Nominale von EUR 500 auf.
<b>„Umtauschangebot“</b>	Das an alle Inhaber von S IMMO Genusssscheinen (vorbehaltlich der Einschränkungen, die sich aus dem Kapitel „Umtauschangebots- und Verbreitungsbeschränkungen“ dieses Umtauschangebotes ergeben) gerichtete Angebot der Emittentin, S IMMO Genusssscheine gegen Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2014 gemäß der in diesem Umtauschangebot dargelegten Bedingungen einzutauschen.
<b>„Umtauschkurs“</b>	Der von S IMMO mit EUR 79,11 festgesetzte Umtauschkurs, welcher ausgehend von der bilanzierten Genusssscheinverbindlichkeit zum 31.12.2013 und unter Berücksichtigung der am 28.04.2014 erfolgten Ausschüttung sowie unter Hinzurechnung eines angemessenen Betrags zur Abgeltung des in einer langfristigen Betrachtung geschätzten Ergebnisanteils inkl. der Veränderung stiller Reserven (aliquot bis zum voraussichtlichen Settlement) festgesetzt wurde.
<b>„Umtauschverhältnis“</b>	Das ist jene Verhältniszahl, die angibt, wie viele Bruchteile einer Teilschuldverschreibung rechnerisch auf einen S IMMO Genusssschein entfallen.
<b>„Valutatag“</b>	meint den 17.06.2014 als beabsichtigten Abwicklungstag.

## **2. Angaben zum Bieter, gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

### **2.1 Ausgangslage und Gegenstand des Umtauschangebots**

Die S IMMO notiert derzeit mit Aktien (ISIN: AT0000652250) und Genussscheinen (ISIN: AT0000795737; AT0000630694) an der Wiener Börse. Per 30.04.2014 weist die S IMMO eine Marktkapitalisierung von rund EUR 381 Mio. durch Aktien und von rund EUR 177 Mio. durch Genussscheine auf.

Der Genussscheininhaber kann auf Grundlage dieses Umtauschangebots von einem

- nachrangigen Genussrecht (Mezzaninkapital), das an den Geschäftserfolg der S IMMO gekoppelt ist, indem es mit einer Ergebnis- (positiv und negativ) und Substanzbeteiligung ausgestattet ist, in eine
- nicht nachrangige Teilschuldverschreibung (Fremdkapitalinstrument), die dem Inhaber der Teilschuldverschreibung einen Anspruch auf einen fixen Rückzahlungsbetrag in Höhe des Nominales einräumt und die fix mit 4,5% pa verzinst ist, dem Anleger aber keine Beteiligung am Gewinn, Verlust und der Substanz der S IMMO vermittelt,

wechseln.

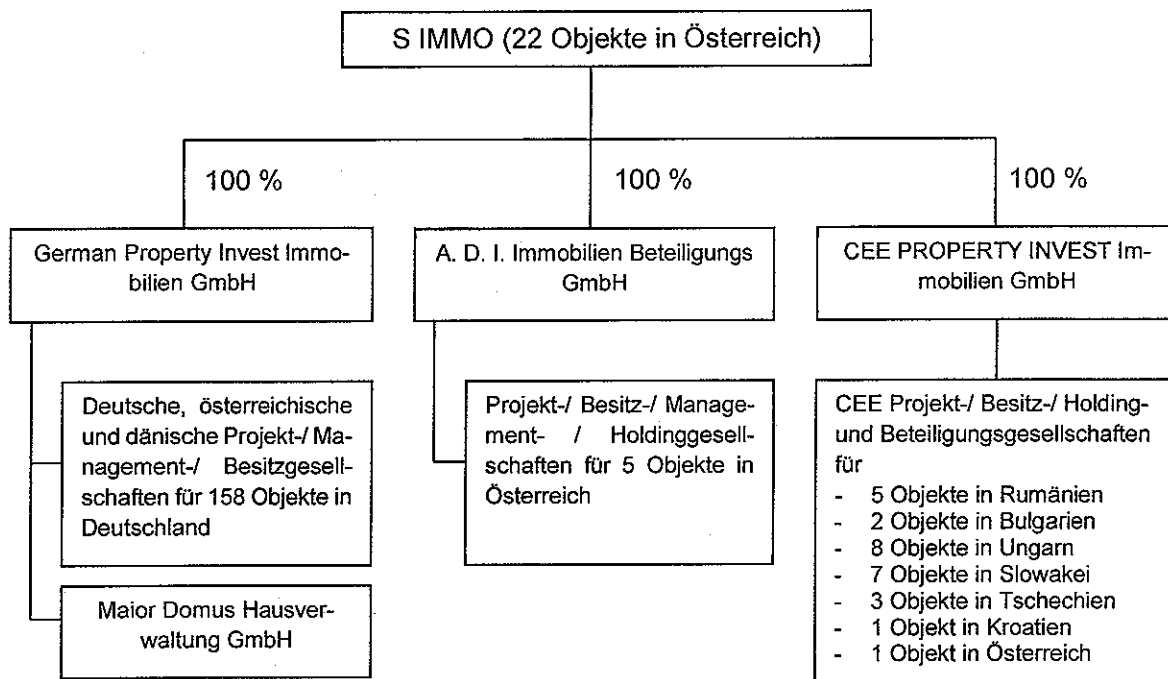
Die S IMMO strebt mit dem vorliegenden Umtauschangebot an, die Kapitalstruktur der S IMMO zu optimieren und das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten der S IMMO zu verbessern. Darüber hinaus soll mit dem Umtausch von S IMMO Genussscheinen in Teilschuldverschreibungen die Finanzierungsstruktur des Unternehmens – auch für internationale Investoren – verständlicher werden, weil Genussscheinkapital auf den internationalen Kapitalmärkten eine seltene und ungewöhnliche Finanzierungsform geworden ist.

### **2.2 Angaben zur S IMMO**

Die S IMMO ist eine in Österreich gegründete Aktiengesellschaft mit der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 5. Stock, A-1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 58358 x. Das Grundkapital der S IMMO beträgt EUR 243.143.569,90 und ist in 66.917.179 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von rund EUR 3,63 je Aktie zerlegt. Sämtliche emittierte Aktien sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen und notieren im Segment „Prime Market“.

Direkte hundertprozentige Tochtergesellschaften der S IMMO sind die German Property Invest Immobilien GmbH – zu der u.a. die ebenfalls in Deutschland ansässige Maior Domus Hausverwaltung GmbH gehört –, die A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH und die CEE PROPERTY INVEST Immobilien GmbH. Über diese Holdinggesellschaften werden Projekt-, Besitz- und Managementgesellschaften in Österreich, Deutschland und den Regionen CEE (Tschechien, Slowakei, Ungarn) und SEE (Rumänien, Bulgarien, Kroatien) gehalten. Der Konzern hat seinen Hauptsitz in Wien, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin und Budapest.

Die Gruppe lässt sich graphisch in folgendem Überblick darstellen (zum 31.12.2013):



Der Konzern betreibt Ankauf, Errichtung, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in Österreich, Deutschland, CEE (Tschechien, Slowakei und Ungarn) und SEE (Rumänien, Bulgarien und Kroatien). Zu den Tätigkeiten gehören auch die Immobilien-Projektentwicklung, der Betrieb von Hotels und Einkaufszentren, die Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien sowie das Asset-Management. Die Gruppe betreibt keine Forschung und Entwicklung. Alle wesentlichen Steuerungsfunktionen sowie das Management der österreichischen, tschechischen, slowakischen, rumänischen, bulgarischen und kroatischen Immobilien werden von der S IMMO in Wien ausgeübt. Die Tochtergesellschaften mit eigenem Personal in Deutschland und Ungarn sind unter anderem für das Asset Management und die Vermietungsaktivitäten vor Ort zuständig.



Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 31.12.2013 aus 212 Immobilien (inklusive Entwicklungsprojekte) mit einem Buchwert von EUR 1.756,6 Mio. und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,25 Millionen m<sup>2</sup>. Die Objekte befinden sich in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien. Der Fokus liegt auf den kaufkraftstarken Hauptstädten. Nach Buchwerten laut Konzernabschluss betrachtet, bilden per 31.12.2013 Objekte in Österreich mit 32,1 % und Deutschland mit 26,5 % den größten Anteil des Immobilienportfolios.

Die Gebäude der Gruppe sind nach unterschiedlichen Nutzungsarten diversifiziert: Die Gruppe hält Bürogebäude, Geschäftsimmobilien, Wohnobjekte und Hotels. Den größten Anteil bezogen auf den Immobilienbuchwert (Stand 31.12.2013) bilden Bürogebäude (39,6 %), gefolgt von Geschäftsimmobilien (27,2 %), Wohnobjekten (19,5 %) und Hotels (13,7%).

### **2.3 Beteiligungsverhältnisse an der S IMMO**

Langfristig orientierte strategische Kernaktionäre der S IMMO sind die Erste Group Bank AG, welche 10,30 %, und die s Versicherung AG, ein Konzernunternehmen der VIENNA INSURANCE GROUP AG, welche 10,46 % vom Grundkapital der S IMMO hält. Weiters hält die Anadoria Investments Ltd., eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Tri-Star Capital Ventures Ltd., rund 11,35 % vom Grundkapital der S IMMO (die Angaben basieren auf den von der S IMMO zuletzt erhaltenen Meldungen gemäß §§ 91 ff BörseG unter Anpassung der Prozentangaben an die Herabsetzung des Kapitals durch Einziehung eigener Aktien). Die übrigen Aktien befinden sich im Eigentum von institutionellen Investoren (rund 30 %) und privaten Investoren (rund 40 %). Rund 22.000 Privatanleger aus Österreich bilden eine solide zuverlässige Basis.

### **2.4 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

Gemäß § 1 Z 6 ÜbG sind „gemeinsam vorgehende Rechtsträger“ natürliche oder juristische Personen, die mit dem Bieter auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch Koordination der Stimmrechte, oder die aufgrund einer Absprache mit der Zielgesellschaft zusammenarbeiten, um den Erfolg des Übernahmeangebots zu fördern oder zu verhindern. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs. 2 und 3) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen. Mit Ausnahme der mit ihr direkt und indirekt verbundenen Tochtergesellschaften, auf deren Darstellung an dieser Stelle gemäß § 7 Z 12 ÜbG verzichtet wird,

sind der S IMMO keine Personen bekannt, die mit ihr iSv § 1 Z 6 ÜbG bei Durchführung dieses Umtauschangebots gemeinsam vorgehen.

## **2.5 Genussscheinbesitz der S IMMO und der gemeinsam vorgehenden Rechtsträger**

Per 14.05.2014 verfügen S IMMO und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger über keine S IMMO Genussscheine. Innerhalb der letzten zwölf Monate vor Bekanntgabe der Absicht, Inhabern von S IMMO Genussscheinen einen Umtausch in eine Anleihe zu ermöglichen (i.e. im Zeitraum vom 29.04.2013 bis zum 28.04.2014 hat die S IMMO insgesamt 419.236 Stück S IMMO Genussscheine zu einem durchschnittlichen Kurs von EUR 77,19 erworben (sämtliche von der Emittentin erworbene Genussscheine wurden mittlerweile eingezogen). Der höchste Rückkaufkurs im genannten Zeitraum lag bei EUR 78,68, der niedrigste Rückkaufkurs bei EUR 70,30.

## **3. Umtauschangebot**

### **3.1 Grundlagen**

Die S IMMO Genussscheine lauten auf den Inhaber und sind in Genussscheine mit einem Nennbetrag von EUR 72,67 eingeteilt. Die Anleihe 2014 ist gemäß den diesem Umtauschangebot angeschlossenen Anleihebedingungen in Teilschuldverschreibungen im Nominalbetrag von EUR 500 eingeteilt. Anders als die ergebnis- und substanzabhängigen Genussrechte verbriefen die Teilschuldverschreibungen eine fixe Verzinsung von 4,5 % pa sowie einen fixen Rückzahlungsanspruch in Höhe des Nominales der Teilschuldverschreibung.

Die Laufzeit der S IMMO Genussscheine endet mit 31.12.2029. Vor Ende der Laufzeit können S IMMO Genussscheine erstmals mit Wirkung zum 31.12.2017, sowohl von der S IMMO als auch vom Inhaber, ordentlich gekündigt werden. Die Laufzeit der siebenjährigen Anleihe beginnt mit 17.06.2014 und endet mit Ablauf des 16.06.2021, sodass der Nominalbetrag der Teilschuldverschreibung im Juni 2021 an die Inhaber der Teilschuldverschreibungen zurückbezahlt wird.

Die S IMMO behält sich ausdrücklich vor, dieses Kündigungsrecht bezüglich aller S IMMO Genussscheine, bezüglich derer das Umtauschangebot von den Inhabern nicht angenommen wurde oder welche im Rahmen dieses Teilangebotes nicht zugeteilt werden können (s. Punkt 5.5), nach Maßgabe der dann vorherrschenden wirtschaftlichen Bedingungen und des Marktumfelds nach eigenem freien Ermessen auszuüben oder nicht.

Die Anleihe 2014 unterscheidet sich von den S IMMO Genussscheinen insbesondere was den Rechtsanspruch von Inhabern der Anleihe 2014 auf Kuponzahlungen, die Laufzeit, das Chancen- und Risikoprofil im Hinblick auf Ergebniszuweisung und Zuweisung stiller Reserven laut Genussscheinbedingungen und die Stellung der Anleiheinhaber in der Insolvenz betrifft.

Genussscheininhaber sollten daher neben dieser Angebotsunterlage auch den von der FMA gebilligten Prospekt, die Anleihebedingungen der Anleihe 2014 sowie die Genussrechtsbedingungen zur Gänze prüfen, bevor sie entscheiden, ob sie ihre S IMMO Genussscheine zum Umtausch anbieten (vgl dazu die Anlagen .1 bis .3).

### **3.2 Teilangebot**

Das Umtauschangebot richtet sich an alle Inhaber der insgesamt 2.280.797 ausstehenden Stück S IMMO Genussscheine, die sich aus identisch ausgestalteten 1.284.065 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000795737 und 996.732 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000630694 (zusammen die „S IMMO Genussscheine“) zusammensetzen.

Aufgrund des mit 1.140.000 Stück S IMMO Genussscheine limitierten Angebotsvolumens kann im Zuge dieses Umtauschangebots nicht das gesamte ausstehende Genussrechtskapital, sondern lediglich ein Anteil von 49,98 % umgetauscht werden. Das limitierte Angebotsvolumen schließt in keiner Weise aus, dass die Genussrechtsinhaber jeweils sämtliche S IMMO Genussscheine zur Annahme in dieses Umtauschangebot einreichen. Sollten der S IMMO insgesamt mehr als 1.140.000 Stück S IMMO Genussscheine gültig zur Annahme eingereicht werden oder kommt es im Zuge des Umtauschangebots zu einer Überzeichnung der Anleihe 2014, kann es aufgrund der Zuteilungsregeln nach Punkt 5.5 zu einer Kürzung der zur Annahme eingereichten S IMMO Genussscheine kommen.

### **3.3 Umtauschkurs und Umtauschverhältnis**

Die S IMMO bietet den Inhabern der S IMMO Genussscheine auf Grundlage dieses Umtauschangebots an, ihre S IMMO Genussscheine zu einem Umtauschkurs von EUR 79,11 je Genussschein in Teilschuldverschreibungen im Nominalbetrag von EUR 500 mit einem fixen Kupon von 4,5 % pa und einer fixen Laufzeit von sieben Jahren zu tauschen.

Auf Basis des Umtauschkurses je Genussschein von EUR 79,11 und dem Nominalbetrag von EUR 500 der zum Tausch angebotenen Teilschuldverschreibungen ergibt sich ein Umtausch-

verhältnis von 1 : 0,15822 (= Umtauschkurs Genussschein : Nominale Teilschuldverschreibung). Jeder Inhaber eines Genussscheines erhält daher rechnerisch für einen Genussschein 0,15822 Stück Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2014.

Aufgrund des Umtauschverhältnisses kann das Umtauschangebot nur von jenen Genussscheininhabern angenommen werden, die zumindest sieben Stück S IMMO Genussscheine (entweder gesamt von der ISIN AT0000795737 oder von der ISIN AT0000630694) halten. Eine Zusammenrechnung der Positionen der beiden ISINs ist aus abwicklungstechnischen Gründen nicht möglich. Werden von einem Genussscheininhaber Genussscheine beider ISINs zum Umtausch eingereicht, werden die beiden Positionen unabhängig voneinander gekürzt und zugeteilt. Die sich aufgrund des Umtauschverhältnisses ergebenden Fraktionen werden bei Vollzug des Umtauschangebots in bar abgegolten. Hält ein Genussscheininhaber lediglich sechs oder weniger Genussscheine, so ist die Annahme des Angebots für ihn nicht möglich. Dies gilt auch dann, wenn der Genussscheininhaber zwar insgesamt mehr als sechs S IMMO Genussscheine hält, die zum Umtausch erforderliche Mindestzahl von mehr als sechs aber nicht für die jeweilige ISIN erreicht wird.

Beispiele:

- Ein Genussscheininhaber hält von der ISIN AT0000795737 (oder ISIN AT0000630694) sechs Genussscheine. Er kann das Umtauschangebot nur dann annehmen, wenn er noch während der Annahmefrist einen weiteren Genussschein derselben ISIN zB über die Börse hinzuerwirbt.
- Ein Genussscheininhaber hält sieben Genussscheine der ISIN AT0000630694 (oder ISIN AT0000795737) und erhält eine Teilschuldverschreibung der Anleihe 2014 und eine Barausgleichszahlung in Höhe von EUR 53,77.
- Ein Genussscheininhaber hält von der ISIN AT0000795737 vier Genussscheine und von der ISIN AT0000630694 drei Genussscheine. Er kann das Umtauschangebot nur dann annehmen, wenn er noch während der Annahmefrist hinsichtlich der ISIN AT0000795737 drei weitere Genussscheine und hinsichtlich der ISIN AT0000630694 vier weitere Genussscheine zB über die Börse hinzuerwirbt.
- Ein Genussscheininhaber, der über 12 Genussscheine der ISIN AT0000630694 (bzw der ISIN AT0000795737) verfügt, erhält 1 Teilschuldverschreibung der Anleihe 2014 sowie eine Barausgleichszahlung in Höhe von EUR 449,32.
- Ein Genussscheininhaber mit 80 Genussscheinen erhält 12 Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2014 und eine Barausgleichszahlung in Höhe von EUR 328,80.

### 3.4 Festsetzung des Umtauschkurses und des Umtauschverhältnisses

#### 3.4.1 Bewertungsansatz der S IMMO

Als freiwilliges Umtauschangebot unterliegt das Umtauschangebot keiner gesetzlichen Preisbildungsvorschrift. Der Umtauschkurs des gegenständlichen Umtauschangebots kann daher unter Wahrung des übernahmerechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes von S IMMO frei festgesetzt werden. S IMMO hat den Umtauschkurs ausgehend von der bilanzierten Genussscheinverbindlichkeit zum 31.12.2013 und unter Berücksichtigung der am 28.4.2014 erfolgten Ausschüttung sowie unter Hinzurechnung eines angemessenen Betrags zur Abgeltung des in einer langfristigen Betrachtung geschätzten Ergebnisanteils inkl. der Veränderung stiller Reserven (aliquot bis zum voraussichtlichen Settlement) festgesetzt.

#### 3.4.2 Umtauschkurs in Relation zu historischen Kursen des S IMMO Genussscheins

Der S IMMO INVEST Genussschein mit der ISIN AT0000795737 entstand im Jahr 1996 durch Zusammenlegung von vier geschlossenen Immobilienfonds. Der S IMMO INVEST Genussschein mit der ISIN AT0000630694 wurde in den Jahren 2004 und 2005 emittiert. Im Jahr 2007 wurde der eigene Rechnungskreis für Genussscheine aufgegeben und die Genussscheinbedingungen angepasst.

Der dem Tausch zu Grunde gelegte Umtauschkurs liegt um 1,28 % über dem Schlusskurs für den S IMMO INVEST Genussschein ISIN AT0000795737 (EUR 78,11) und 1,42 % über dem Schlusskurs für den S IMMO INVEST Genussschein ISIN AT0000630694 (EUR 78,00) an der Wiener Börse vom 28.04.2014, dem Tag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Die nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskurse der letzten 3, 6, 12 und 24 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht in EUR sowie der Prozentsatz, um den der Umtauschkurs diese Werte übersteigt, sind aus den nachfolgenden Tabellen ersichtlich. Die Angaben werden getrennt nach ISIN der S IMMO Genussscheine dargestellt, weil in der Vergangenheit trotz identischer Ausgestaltung des Genussrechts im Zeitablauf leicht unterschiedliche Kurse an der Wiener Börse gebildet wurden:

<b>AT0000795737</b>	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate
Durchschnittskurs	77,80	78,03	76,76	75,16
Prämie in %	1,69 %	1,38 %	3,06 %	5,25 %

<b>AT0000630694</b>	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate
Durchschnittskurs	77,26	78,15	77,74	75,13
Prämie in %	2,39 %	1,23 %	1,76 %	5,30 %

*Ausgangsbasis: Durchschnittlicher, nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteter Börsenkurs der S IMMO Genussscheine.*

*Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der von der Wiener Börse zur Verfügung gestellten Daten.*

Die S IMMO hat in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebots S IMMO Genussscheine zum Höchstkurs von EUR 78,68 je S IMMO Genussschein erworben bzw einen solchen Erwerb vereinbart.

Der dem Tausch zugrunde gelegte Umtauschkurs liegt daher um rund 0,55 % über der höchsten vom Bieter innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots gewährten bzw vereinbarten Gegenleistung. Der gewichtete Durchschnittskurs, zu dem die S IMMO in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebots S IMMO Genussscheine erworben hat, beträgt EUR 77,19. Der dem Tausch zugrunde gelegte Umtauschkurs liegt daher um rund 2,49 % über der vom Bieter innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots durchschnittlich gewährten bzw vereinbarten Gegenleistung.

#### 3.4.3 Umtauschkurs in Relation zur Substanzbeteiligung des S IMMO Genussscheins per 31.12.2013

Die Inhaber von S IMMO Genussscheinen haben einen Rückzahlungsanspruch gemäß § 6 der Genussscheinbedingungen, der sich nach dem Wert des Genussscheinkapitals zuzüglich Ergebnisvortrag zum jeweiligen Beendigungs-, Auflösungs- oder Kündigungstichtag richtet. Nicht bilanzierte stille Reserven im Immobilienvermögen (einschließlich Anlagen in Bau) zum jeweiligen Endigungsstichtag erhöhen den Rückzahlungsanspruch.

Per 31.12.2013 betrug die bilanzierte Genussscheinverbindlichkeit EUR 80,88 je S IMMO Genussschein. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass am 28.4.2014 eine die Genussscheinverbindlichkeit reduzierende Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von EUR 3 pro Genussschein erfolgte.

Im Unterschied zur Anleihe 2014 unterliegen die jeweils stichtagsbezogen ermittelten Rückzahlungsansprüche aus dem S IMMO Genussschein fortlaufenden Wertänderungen, die vom Geschäftserfolg der S IMMO und der Ausschüttungspolitik der S IMMO bis zum Ende der

Laufzeit des S IMMO Genussscheins abhängen. Der Rückzahlungsbetrag zum jeweils relevanten Beendigungs-, Auflösungs- oder Kündigungstichtag kann daher sowohl über als auch unter dem per 31.12.2013 ermittelten fiktiven Abschichtungsbetrag liegen.

### 3.4.4 Umtauschkurs in Relation zur bisherigen Entwicklung der Ergebnisbeteiligung des S IMMO Genussscheins

Der Ergebnisanspruch der Genussscheine wird für jedes Geschäftsjahr gemäß § 4 der Genussscheinbedingungen im Wesentlichen auf Basis des EBITs (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) und des durchschnittlichen Immobilienvermögens der S IMMO gemäß IFRS-Konzernabschluss errechnet. Ausgehend von diesem Ergebnisanspruch wird gemäß § 5 der Genussscheinbedingungen jährlich die Ausschüttung festgelegt. Der Ergebnisanspruch und/oder die Ausschüttung kann somit auch einer höheren Verzinsung auf das eingesetzte Genussscheinkapital entsprechen als der fixe Kupon der Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2014.

Auf Grundlage der Ergebniszuweisungen und Veränderungen der stillen Reserven der letzten sieben Jahre im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert (Jahresanfang/-ende) je Genussschein ergab sich für die S IMMO Genussscheine eine durchschnittliche Rendite von 3,34%:

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Durchschnittlicher innerer Wert je Genussscheins Jahresanfang / -ende</b>	80,54	79,82	79,7	80,55	85,05	90,18	91,45
<b>Ergebnis inkl. Veränderung stille Reserven je Genussschein (EUR)</b>	4,02	4,62	3,85	3,17	-3,46	1,93	5,26
<b>in % durchschnittlicher innerer Wert je Genussschein Jahresanfang / -ende</b>	4,99%	5,78%	4,83%	3,93%	-4,07%	2,14%	5,75%
<b>Arithmetisches Mittel Verzinsung 2007 - 2013:</b>	3,34%						

Auf Grundlage der in den Genussrechtsbedingungen festgelegten Ergebnisbeteiligung haben sich in den vergangenen Wirtschaftsjahren folgende Ergebnis- und Rücklagenbewegungen, anteilige Immobilienwertänderungen und Ausschüttungen ergeben:

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Ergebnisanspruch gem. § 4	9.211	12.018	10.595	9.452	-9.966	4.543	22.784
+/- anteilige Wertveränderungen im Immobilienvermögen gemäß § 5 Abs (2)	75	791	590	770	-1.195	0	-5.698
+/- Rücklagenbewegungen gemäß § 5 Abs (3)	-2.443	-3.764	0	0	0	0	-2.912
+/- aufgelöster Ergebnisvortrag gemäß § 5 Abs (4)	0	0	0	3.647	25.221	9.517	0
<b>Ausschüttung</b>	<b>6.842</b>	<b>9.045</b>	<b>11.185</b>	<b>13.869</b>	<b>14.060</b>	<b>14.060</b>	<b>14.174</b>
<b>Ausschüttung je Genussschein in EUR</b>	<b>3,00</b>	<b>3,35</b>	<b>3,85</b>	<b>4,36</b>	<b>4,36</b>	<b>4,36</b>	<b>4,36</b>

Angaben, soweit nicht anders bezeichnet, in Tsd. Euro.

### 3.5 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der S IMMO

Die wesentlichen Finanzkennzahlen (allenfalls bereinigt um Kapitalmaßnahmen) der letzten 3 (Konzern-) Jahresabschlüsse der Zielgesellschaft lauten (in EUR):

zB:

	2013	2012 <sup>(1)</sup>	2011
EBITDA (in EUR Mio.)	100,907	98,819	101,406
EBIT (EUR Mio.)	95,794	106,810	92,286
EBT (EUR Mio.)	32,607	32,198	29,643
Jahres-Höchstkurs der S IMMO Aktie <sup>(1)</sup> (in EUR)	5,385	5,137	5,29
Jahres-Tiefstkurs <sup>(1)</sup> (in EUR)	4,372	3,790	3,37
Gewinn pro Aktie (in EUR)	0,41	0,36	0,29
Dividende pro Aktie (in EUR)	0,15	0,10	0,0
Buchwert pro Aktie <sup>(2)</sup> (in EUR)	7,83	7,17	6,96

<sup>(1)</sup> Basis: Tages-Schlusskurse.

<sup>(2)</sup> Ohne Minderheitenanteil.

(\*) Ohne Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Für das 1. Quartal 2014 erwartet S IMMO keine wesentlichen Abweichungen zum Geschäftsverlauf der letzten Geschäftsjahre.



### **3.6 Gewährleistung und sonstige Erklärungen**

Die Inhaber der angebotsgegenständlichen Genussscheine, die das Angebot angenommen haben, leisten Gewähr dafür, dass die von den jeweiligen Annahmeerklärungen erfassten Genussscheine in ihrem Eigentum stehen und nicht mit Rechten Dritter belastet sind.

Genussscheininhaber, die das Umtauschangebot annehmen, anerkennen und erklären, dass sie

- (i) vor Annahme dieses Umtauschangebots auf Grundlage ihrer individuellen steuerlichen Situation ausreichende Informationen (zB durch Steuerberater) eingeholt haben (siehe Punkt 7.2);
- (ii) für die ordnungsgemäße Entrichtung der sie allenfalls treffenden Steuern und/oder Abgaben in Zusammenhang mit dem Umtausch der Genussscheine und der Vereinnahmung der Barausgleichszahlung eigenverantwortlich gesorgt haben und selbst dafür aufkommen werden;
- (iii) alle sachlich ungerechtfertigten Handlungen unterlassen haben, die auf eine gezielte Beeinflussung der Zuteilung der Teilschuldverschreibungen bei Überzeichnung des Umtauschangebotes und/oder der Barausgleichsverpflichtung der S IMMO abzielen;
- (iv) die Risikofaktoren des Prospekts samt den Emissionsbedingungen vor Annahme des Angebots gelesen, zur Kenntnis genommen und ihrer Entscheidung zur Angebotsannahme zugrunde gelegt haben; sowie
- (v) dass sie zum Erhalt und zur Annahme des Angebots berechtigt und insbesondere keine im Abschnitt 7.4 (Verbreitungsbeschränkungen) beschriebene von den Beschränkungen umfasste Person sind oder in den dort angeführten von den Beschränkungen umfassten Ländern aufhältig sind.

### **4. Bedingungen**

Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen.

## **5. Annahme und Abwicklung des Angebots**

### **5.1 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt zwei Wochen und zwei Tage. Das Angebot kann daher von 21.05.2014 bis einschließlich 06.06.2014, 15:00, MEZ angenommen werden.

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängern sich die Annahmefristen durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch für alle bereits gestellten Angebote bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Emittentin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat.

Die S IMMO erklärt ausdrücklich, die Annahmefrist nicht zu verlängern.

### **5.2 Exchange Agent und Dealer Manager**

Mit der Abwicklung des Angebots, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistung hat die Emittentin die Erste Group Bank AG (FN 33209m), Am Graben 21, 1010 Wien, beauftragt.

Die Erste Group Bank AG und ihre Tochtergesellschaften und verbundene Unternehmen haben in der Vergangenheit gegenüber der Emittentin Investment Banking- und andere Bank- und Finanzierungsdienstleistungen zu marktüblichen Konditionen erbracht und werden zukünftig solche Dienstleistungen erbringen. Die Erste Group Bank AG ist Vertreterin der Emittentin und hat den Genussscheininhabern gegenüber – mit Ausnahme der in diesem Umtauschangebot explizit geregelten Verpflichtungen - keine Leistungen zu erbringen. Der Exchange Agent und Dealer Manager sowie deren Direktoren, Angestellte und Tochtergesellschaften sowie verbundene Unternehmen übernehmen keinerlei Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Informationen.

Weder der Exchange Agent und Dealer Manager noch deren Direktoren, Angestellte und Tochtergesellschaften geben hinsichtlich des Umtauschangebots irgendwelche Zusicherungen, Gewährleistungen, oder Empfehlungen zur Annahme von Angeboten zum Umtausch ab. Der Exchange Agent und Dealer Manager kann im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit Positionen in S Immo Genussscheinen auf eigene Rechnung oder direkt oder indirekt für Rechnung Dritter halten, bilden, aufbauen oder veräußern.

### 5.3 Annahme des Angebots

Inhaber der Genussscheine, die dieses Angebot annehmen wollen, haben innerhalb der Annahmefrist gegenüber ihrer Depotbank schriftlich die Annahme des Angebots (die „Annahmeerklärung“) zu erklären. Mit der Annahmeerklärung

- (i) nehmen die jeweiligen Inhaber von S IMMO Genussscheinen das Umtauschangebot für alle in der Annahmeerklärung angeführten und in ihren Depots bei der Depotbank befindlichen S IMMO Genussscheine nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage an;
- (ii) zeichnen die jeweiligen Inhaber der Genussscheine auf Grundlage des von der FMA gebilligten Wertpapierbasisprospekts vom 29.04.2014 jene Zahl an Teilschuldverschreibungen, die ihnen nach der Zahl der zur Annahme eingereichten S IMMO Genussscheine unter Anwendung des von S IMMO festgesetzten Umtauschverhältnisses sowie der Zuteilungsregeln dieses Angebotes zukommen; sowie
- (iii) ermächtigt und bevollmächtigt der Genussscheininhaber den Exchange Agent und Dealer Manager hiermit unwiderruflich im notwendigen Umfang,
  - a. für die Übertragung des Eigentums an diesen Genussscheinen in Bezug auf die jeweiligen Depots zu sorgen,
  - b. diese Genussscheine beim jeweiligen Wertpapierregister zur Übertragung vorzulegen und
  - c. alle Leistungen zu erhalten und Rechte auszuüben, die mit dem Besitz solcher Genussscheine einhergehen, all dies in Übereinstimmung mit den Bedingungen und Konditionen in diesem Umtauschangebot.

Die Annahme des Umtauschangebots wird erst mit Zugang der Annahmeerklärung beim Exchange Agent und Dealer Manager über die jeweilige Depotbank wirksam. S IMMO empfiehlt den Inhabern von S IMMO Genussscheinen, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei Börsentage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen, weil Depotbanken aus abwicklungstechnischen Gründen kürzere Fristen zur Annahme (Dispositionsfristen) setzen könnten.

Die Depotbanken sind verpflichtet, die Annahme des Angebots dem Exchange Agent und Dealer Manager (Zahlstelle) unverzüglich anzuzeigen und die eingereichten S IMMO Genussscheine ab dem Zeitpunkt der Annahmeerklärung bei der Depotbank gesperrt zu halten. Bis zur Übertragung des Eigentums an den zum Umtausch eingereichten Genussscheinen verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen Genussscheine (wenngleich mit Sperrvermerk) im Wertpapierdepot des annehmenden Genussscheininhabers.

#### **5.4 Rechtsfolgen der Annahme**

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein unbedingter Tauschvertrag über die zur Annahme eingereichten S IMMO Genussscheine sowie die im Gegenzug zu liefernden Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2014 zuzüglich einer Barzahlung zum Ausgleich von Fraktionen zwischen jedem annehmenden Genussscheininhaber und der Emittentin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande.

#### **5.5 Zuteilungsregeln bei Überzeichnung**

Wenn S IMMO Genussscheine von mehr als 1.140.000 Stück gültig zum Umtausch angeboten werden, müssen die Annahmeerklärungen verhältnismäßig repartiert werden. Die Kürzung richtet sich dabei nach der Gesamtzahl der zum Umtausch eingereichten Stücke. Für die proportionale Kürzung ist es somit irrelevant, wieviele Stücke der jeweiligen ISIN des S IMMO Genussscheines zum Umtausch eingereicht wurden. Nimmt ein Genussscheininhaber mit beiden ISINs am Umtausch teil, werden die beiden Positionen unabhängig voneinander aber mit dem gleichen Faktor gekürzt.

Aufgrund des mit EUR 90 Mio. begrenzten Emissionsvolumens der Anleihe 2014 kann es darüber hinaus zu einer Repartierung der zur Annahme eingereichten Annahmeerklärungen kommen, wenn zwar nicht mehr als 1.140.000 Stück S IMMO Genussscheine zum Umtausch eingereicht werden, aber dennoch das maximale Emissionsvolumen der Anleihe 2014 von EUR 90 Mio. im Zuge des Umtauschangebots ausgeschöpft wird (hierzu kann es jedoch nur kommen, wenn mehr als 1.137.656 Stück S IMMO Genussscheine wirksam zur Annahme des Umtauschangebots eingereicht werden und der nach diesem Umtauschangebot zu leistende Barausgleichsbetrag weniger als EUR 185.400 beträgt. Nur bei Vorliegen dieser beiden engen Voraussetzungen kann es im Zuge des Umtauschangebots zu einer Überzeichnung der Anleihe 2014 und damit zu einem weiteren Repartierungserfordernis kommen). In diesem Fall gelten die im vorstehenden Absatz festgelegten Repartierungsgrundsätze entsprechend.

## **5.6 Settlement des Umtauschangebotes und Zahlung des Barausgleichs**

Der nach den Bestimmungen dieses Umtauschangebots sowie des von der FMA gebilligten Prospekts abgeschlossene Tauschvertrag wird wie folgt von den Vertragsparteien am Abwicklungstag („**Valutatag**“) erfüllt:

Die Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2014 werden an Inhaber der S IMMO Genussscheine in dem Ausmaß nach den Bestimmungen dieses Angebots geliefert, in dem die Genussscheininhaber das gegenständliche Umtauschangebot wirksam angenommen haben (bzw. im Falle einer Überzeichnung eine Zuteilung erfolgte). Darüber hinaus wird die Emittentin am Valutatag den Genussscheininhabern die zustehenden Barausgleichszahlungen leisten oder für deren Leistung Sorge tragen.

Die Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2014 werden an die Depots im Clearingsystem geliefert, in der sich die S IMMO Genussscheine befunden haben. Die Lieferung solcher Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2014 und die Bezahlung des Barausgleichs über das Clearingsystem befreit die Emittentin von allen Verpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern zur Lieferung von Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2014 und zur Leistung der Barausgleichszahlungen.

Die Teilschuldverschreibungen sowie die allenfalls zu leistenden Barausgleichszahlungen werden den Inhabern der S IMMO Genussscheine, die das Umtauschangebot angenommen haben, voraussichtlich fünf Börsentage nach Abschluss der (allenfalls gekürzten) Zuteilung des Umtauschangebots Zug um Zug gegen Übertragung der S IMMO Genussscheine übertragen bzw. ausbezahlt. Das Umtauschangebot wird daher voraussichtlich am 17.06.2014 vermögensmäßig und eigentumsrechtlich durchgeführt.

## **5.7 Keine Nachfrist**

Da beim gegenständlichen Angebot keiner der in § 19 Abs 3 ÜbG genannten Tatbestände vorliegt, die eine Verlängerung der Angebotsfrist um drei Monate ab Bekanntgabe des Ergebnisses vorsehen, wird es zu keiner Nachfrist kommen.

## **5.8 Abwicklungsspesen**

Damit eine Annahmeerklärung gültig abgegeben wird, müssen die S IMMO Genussscheine im Depot des jeweiligen Clearingsystems gesperrt werden. Das jeweilige Clearingsystem oder

depotführende Banken oder andere Intermediäre könnten im Zusammenhang mit der Annahme und Durchführung des Umtauschangebots sowie der Sperre solcher Depots oder in anderem Zusammenhang Gebühren verrechnen, die letztlich vom Genussscheininhaber getragen werden müssen.

S IMMO hat mit dem Exchange Agent und Dealer Manager vereinbart, dass alle Gebühren, die der Genussscheininhaber im Zusammenhang mit der Abwicklung des Umtauschangebots an den Exchange Agent und Dealer Manager entrichten muss, von der S IMMO getragen werden und dass der Exchange Agent und Dealer Manager keine Kosten an Genussscheininhaber weiterverrechnen darf.

S IMMO bietet allen depotverwahrenden Banken, einschließlich der Erste Group als depotführende Bank für sich und den Sparkassensektor sowie verbundene Unternehmen, eine Provision von 0,50% der im Zuge des Umtauschs auf den bei der Bank geführten Depots eingebuchten Nominale der Anleihe an, wenn eine solche depotverwahrende Bank in einem Bestätigungsschreiben

- (i) gegenüber der S IMMO erklärt, dass sie den Genussscheininhabern keine Gebühren im Zusammenhang mit (a) dem Umtauschangebot, (b) der Annahme des Angebots durch Genussscheininhaber, (c) der Abwicklung und Durchführung der Umtauschverträge einschließlich der Sperre von Depots (d) dem tatsächlichen Umtausch von Genussscheinen in Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2014 und (e) der Leistung der Barausgleichszahlung verrechnet hat,
- (ii) den Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen sowie der Barausgleichszahlungen, die an die bei der jeweiligen Bank geführten Depots in Erfüllung der Tauschverträge aufgrund dieses Umtauschangebots an Inhaber der S IMMO Genussscheinen (juristische oder natürliche Personen, aber keine andere depotführende Stelle oder ein Direkter Teilnehmer) eingeliefert wurden und die von der S IMMO zu zahlende Provision bekanntgibt, sowie
- (iii) die Bankverbindung des Kontos, auf das die Provision gemäß dieser Bestimmung zu zahlen ist, bekanntgibt und
- (iv) erklärt, dass sie soweit zulässig alle Informationen, die von der S IMMO verlangt werden, um die in dem Bestätigungsschreiben enthaltenen Angaben zu überprüfen, der S IMMO zur Verfügung stellen wird.

Die Erste Group hat als depotführende Bank für sich dieses Angebot bereits angenommen. Darüber hinaus wird sich Erste Group auch dafür einsetzen, dass dieses Angebot auch vom Sparkassensektor sowie von verbundenen Unternehmen angenommen werden wird.

S IMMO kann depotführende Banken nicht zwingen, dieses Angebot anzunehmen und eine solche Erklärung abzugeben, ermutigt jedoch Genussscheininhaber, ihre depotverwahrende Bank über diese Provision zu informieren, wenn die Bank vom Genussscheininhaber Kostenersatz oder Gebühren im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot verlangt..

Die Bestätigungsschreiben sind von der jeweiligen Depotbank dem Exchange Agent und Dealer Manager binnen zwei Wochen nach Abschluss des Umtauschangebots zu übermitteln. Der Exchange Agent und Dealer Manager wird diese Bestätigungsschreiben unverzüglich an die S IMMO weiterleiten. Der Exchange Agent und Dealer Manager soll nach Möglichkeit und soweit zumutbar der S IMMO bei Bestimmung der Plausibilität der in den Bestätigungsschreiben enthaltenen Daten helfen. Die S IMMO wird die von der S IMMO zu zahlende Provision direkt auf die von den Depotbanken angegebenen Konten überweisen.

Genussscheininhaber haben aber keinen Rechtsanspruch gegen die S IMMO, den Dealer Manager oder den Exchange Agent und Dealer Manager auf Ersatz irgendwelcher Kosten, die einem solchen Genussscheininhaber angefallen sind.

#### **5.9 Rücktrittsrecht der Inhaber von Genussscheinen**

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind die Genussscheininhaber gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsentage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich in derselben Weise wie die Abgabe der Annahmeerklärung zu erfolgen. Mit Erklärung eines Rücktritts ist der unbedingt gewordene Tauschvertrag zwischen S IMMO und Genussscheininhaber sinngemäß rückabzuwickeln.

#### **5.10 Verbesserung des Angebots; Rücktrittsrecht der S IMMO**

S IMMO schließt eine nachträgliche Verbesserung dieses Umtauschangebots aus, behält sich jedoch ausdrücklich den Rücktritt von diesem Angebot für den Fall vor, in welchem während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt wird (§ 19 Abs 1c ÜbG).

### **5.11 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Das Ergebnis dieses Umtauschangebots wird unverzüglich nach Ende der Annahmefrist auf der Webseite der S IMMO ([www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)) sowie der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht werden. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wird im Amtsblatt zur Wiener Zeitung unverzüglich veröffentlicht. Gleiches gilt auch für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen der S IMMO im Zusammenhang mit diesem Umtauschangebot.

## **6. Künftige Unternehmenspolitik sowie Gründe für das Angebot**

S IMMO beabsichtigt mit diesem Umtauschangebot bis zu 1.140.000 Stück S IMMO Genussscheine (ISIN AT0000795737 / AT0000630694), das sind 49,98 % des ausstehenden S IMMO Genussscheinkapitals, gegen Ausgabe von Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2014 sowie gegen Leistung von Barausgleichszahlungen zu erwerben. Da der Erwerb im Wesentlichen durch die Ausgabe von Teilschuldverschreibungen finanziert wird, hat dieses Umtauschangebot keinen unmittelbaren Einfluss auf die künftige Unternehmenspolitik der S IMMO.

### **6.1 Unternehmensstrategie**

Die S IMMO bzw. ihre Vorgängergesellschaften) ist seit 1987 auf dem Immobilienmarkt tätig. Die Basis der Unternehmenstätigkeit der Gruppe ist ein ausgewogenes Immobilienportfolio. Die Gruppe verwaltet und investiert gegenwärtig in Immobilien in vier geographischen Segmenten – Österreich, Deutschland, Zentral- und Südosteuropa. Der Fokus liegt dabei auf Objekten in den Hauptstädten in diesen Regionen. Im Immobilienbestand befinden sich Gebäude mit vier unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro-, Wohn-, Geschäftsobjekte und Hotels). Diese Vielfalt und Flexibilität ermöglicht es, Vorteile aus den unterschiedlichen Immobilienzyklen der vier Segmente und vier Nutzungsarten zu nutzen und dabei mögliche Risiken zu streuen und damit zu minimieren. Bei seiner operativen Tätigkeit legt das Unternehmen Wert auf die Qualität der Immobilien – sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten. Um diese zu gewährleisten, bearbeitet die Gruppe ihre Gebäude über den gesamten Immobilienzyklus mit ganzheitlichen und nachhaltigen Konzepten. Mehrere Immobilien des Unternehmens wurden mit Green-Building-Zertifikaten ausgezeichnet.



Derzeit verfolgt das Unternehmen kurz- und mittelfristig das Ziel, die Chancen auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt zu nützen. Aus diesem Grund wird die S IMMO, sofern die Gegebenheiten bei Grundstücken dies zulassen, Eigentumswohnungen auf bestehenden Grundstücken errichten (Verdichtungsmaßnahmen). Weitere Liegenschaften werden derzeit geprüft und gegebenenfalls zugekauft. Andererseits ist im Sinne der Portfoliooptimierung und der Realisierung von Gewinnen geplant, im Geschäftsjahr 2014 Immobilien im Ausmaß von rund 5 % des Immobilienportfolios zu veräußern. In Zentral- und Osteuropa liegt der Fokus auf der Optimierung der Shopping Center und Fachmarktzentren sowie der Vermietung der Leerstandflächen der Bürogebäude in Budapest und Sofia. Derzeit liegt der Vermietungsgrad in den Sun Offices bei rund 94 % und in den Serdika Offices bei etwa 79 %. So konnten beispielsweise namhafte Mieter wie Shell oder Comverse im Jahr 2013 dazugewonnen werden. Weitere Mietverhandlungen sind im Laufen.

Kapitalmarktseitig wird die Emittentin 2014 ihre Rückkauf-Programme der S IMMO Aktie und des S IMMO Genussscheins unter Wahrung des übernahmerechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes gemäß Punkt 6.5 fortsetzen.

## **6.2 Gründe für das Angebot**

Die zum Umtausch eingereichten S IMMO Genussscheine werden von der S IMMO unmittelbar nach der Abwicklung des Umtauschangebots eingezogen. Dadurch kann die Kapitalstruktur der S IMMO optimiert und das Fälligkeitsprofil der Gesellschaft verbessert werden. Darüber hinaus strebt die S IMMO mit dem Umtausch an, die Finanzierungsstruktur des Unternehmens – auch für internationale Investoren – verständlicher zu gestalten, weil Genussscheinkapital auf den internationalen Kapitalmärkten eine seltene und ungewöhnliche Finanzierungsform geworden ist.

## **6.3 Auswirkungen auf die Börsennotiz der Genussscheine**

Auf Grundlage des Umtauschangebots können maximal 49,98 % des Genussrechtskapitals der S IMMO in Teilschuldverschreibungen getauscht werden. Die S IMMO schließt daher aus, dass es aufgrund des Teilangebots zu einer Beendigung der Börsennotiz der S IMMO Genussscheine kommt. S IMMO weist jedoch darauf hin, dass es aufgrund des Umtauschangebots zu einer verringerten Liquidität des S IMMO Genussscheines kommen könnte, was die Fungibilität der S IMMO Genussscheine sowie marktmäßige Preisbildung einschränken kann.

#### **6.4 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen**

Der Umtausch der S IMMO Genussscheine in Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2014 hat keine Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortpolitik der S IMMO.

#### **6.5 Gleichbehandlung**

Die S IMMO bestätigt, dass der Umtauschkurs für alle Genussrechtsinhaber gleich ist. Weder die Emittentin noch mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Umtauschangebots zu einem höheren Preis als EUR 79,11 pro S IMMO Genussschein erworben oder den Erwerb zu einem höheren Preis vereinbart.

S IMMO und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ende der Annahmefrist keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von S IMMO Genussscheinen zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, es sei denn, die S IMMO verbessert das Umtauschangebot oder die Übernahmekommission gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

Gibt S IMMO oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Genussscheininhaber der S IMMO, auch wenn sie dieses Umtauschangebot bereits angenommen haben.

Jede Verbesserung dieses Angebots gilt auch für jene Genussscheininhaber, die dieses Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Erwerben die S IMMO oder die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Annahmefrist S IMMO Genussscheine und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Umtauschangebot gewährt oder vereinbart, so ist S IMMO nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen Genussscheininhabern, die das Umtauschangebot angenommen haben, zur Zahlung des Unterschiedsbetrags in bar verpflichtet.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalls wird unverzüglich durch die S IMMO veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird S IMMO auf ihre Kosten binnen 10 Börsentagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen. Tritt der Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist nicht ein, wird der S IMMO eine entsprechende Erklärung an die

Übernahmekommission richten. Der von der S IMMO bezüglich diese Umtauschangebots gemäß §§ 9 und 13 ÜbG bestellte Sachverständige wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

## **7. Sonstige Angaben**

### **7.1 Verfügbarkeit der Umtauschpapiere / Finanzierung des Angebotes**

Die Erfüllung des Umtauschangebots ist durch die Emission der Anleihe 2014 sichergestellt. Insofern wird auf den von der FMA gebilligten Prospekt sowie die Anleihebedingungen verwiesen. Die S IMMO hat auch sichergestellt, dass die zur Erfüllung der Barausgleichszahlungen erforderlichen finanziellen Mittel rechtzeitig bei Abwicklung des Umtauschangebots zur Verfügung stehen.

### **7.2 Steuerrechtliche Hinweise**

Für österreichische Anleger stellt der Umtausch ein entgeltliches Rechtsgeschäft dar, bei dem es für steuerliche Zwecke zu einer Veräußerung der S IMMO INVEST Genussscheine und einer Anschaffung der S IMMO Anleihe kommt. Als Veräußerungspreis der S IMMO INVEST Genussscheine und als Anschaffungskosten der S IMMO Anleihe ist steuerlich der gemeine Wert der S IMMO INVEST Genussscheine anzusetzen. Kommt es im Zuge des Umtauschs zu einer Barausgleichszahlung, so verringert diese die Anschaffungskosten der S IMMO Anleihe entsprechend. Abhängig vom Anlegertyp sowie abhängig vom Erwerbszeitpunkt der S IMMO INVEST Genussscheine kann es durch den Umtausch zur Realisierung von steuerpflichtigen Gewinnen und Verlusten kommen. Gewinne bzw. Verluste aus einer zukünftigen Veräußerung der S IMMO Anleihe sowie Zinserträge aus der S IMMO Anleihe sind für österreichische Anleger grundsätzlich steuerwirksam. Zu beachten ist, dass es sich hierbei lediglich um eine Kurzdarstellung der steuerlichen Konsequenzen des Umtauschs handelt, die nicht als rechtliche und/oder steuerliche Beratung für den Genussscheininhaber gesehen werden kann. Die konkreten steuerlichen Auswirkungen für den einzelnen Anleger sind im jeweiligen Einzelfall gesondert zu beurteilen. Das steuerliche Risiko aus dem Umtausch trägt allein der Genussscheininhaber. Die Anleger sind jedenfalls aufgefordert, vor einer Investitionsentscheidung den Abschnitt „Steuerliche Behandlung“ im Prospekt zu lesen und jedenfalls eine persönliche steuerliche Beratung einzuholen, die auf die jeweils individuelle steuerrechtliche Situation Bedacht nehmen kann.

### **7.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Das Umtauschangebot, jegliche Benachrichtigung, alle Umtauschanweisungen und alle Umtauschvorgänge von S IMMO Genussscheinen aufgrund des Umtauschangebots und alle nicht-vertraglichen Verpflichtungen aufgrund des oder in Verbindung mit dem Umtauschangebot sowie deren Auslegungen unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts.

Für die Abgabe von Umtauschanweisungen im Zusammenhang mit allen Angelegenheiten, die aufgrund des Umtauschangebots entstehen und allen Verträgen und Vereinbarungen, die aus ihr hervorkommen, sowie allen nicht-vertraglichen Angelegenheiten, gilt als ausschließlicher Gerichtsstand Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

### **7.4 Verbreitungsbeschränkungen / Restriction of Publication**

Dieses Umtauschangebot wird weder direkt noch indirekt, durch jegliche Art und Weise oder Hilfsmittel (einschließlich jede Form der elektronischen Übermittlung) oder durch eine nationalen Wertpapierbörse in oder innerhalb der Vereinigte Staaten oder gegenüber U.S. Personen oder Personen, die in den Vereinigten Staaten aufhältig oder wohnhaft sind, gemacht. Die Teilschuldverschreibungen, die im Zuge des Umtauschangebots angeboten werden, wurden in den Vereinigten Staaten von Amerika nicht nach dem US Securities Act 1933 idgF oder nach den Bestimmungen einer anderen Hoheitsgewalt in den Territorien oder Besitzungen der Vereinigten Staaten von Amerika zugelassen, und eine solche Zulassung ist auch nicht geplant. Somit dürfen die Teilschuldverschreibungen in den Vereinigten Staaten von Amerika nicht zur Veräußerung angeboten oder verkauft werden. Dieses Umtauschangebot stellt kein öffentliches Angebot in Australien, Japan oder den Vereinigten Staaten von Amerika dar. Dementsprechend werden und dürfen keine Kopien dieses Umtauschangebots sowie jeglicher damit verbundenen Unterlagen oder Materialien, weder direkt oder indirekt, in die oder innerhalb der Vereinigten Staaten, Australiens Japans oder gegenüber U.S. Personen oder Personen, die in den Vereinigten Staaten, Australien oder Japan aufhältig oder wohnhaft sind, verschickt oder auf anderem Weg übermittelt, verteilt oder verbreitet werden.

*THIS EXCHANGE OFFER WILL NOT BE MADE, NEITHER DIRECTLY NOR INDIRECTLY, BY WHATEVER MEANS OR DEVICE OF TRANSPORTATION (INCLUDING ANY FORM OF ELECTRONIC TRANSMISSION) OR BY MEANS OF A NATIONAL SECURITIES EXCHANGE, IN OR WITHIN THE UNITED STATES OF AMERICA ("US") OR TO US PERSONS OR PERSONS RESIDING OR DOMICILED IN THE US. THE BONDS OFFERED IN THE COURSE OF THE EXCHANGE OFFER HAVE NOT BEEN AND WILL NOT BE REGISTERED UNDER*

*THE US SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED, NOR UNDER ANY LAWS OF ANY JURISDICTION OF THE UNITED STATES AND THE BONDS MAY NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE UNITED STATES. THIS EXCHANGE OFFER DOES NOT CONSTITUTE A PUBLIC OFFER IN AUSTRALIA, JAPAN OR THE UNITED STATES. ACCORDINGLY, COPIES OF THIS EXCHANGE OFFER ARE NOT BEING, AND MUST NOT BE, MAILED OR OTHERWISE FORWARDED, DISTRIBUTED OR SENT IN, INTO OR FROM THE UNITED STATES, AUSTRALIA OR JAPAN OR TO US PERSONS OR PERSONS RESIDING OR DOMICILED THE UNITED STATES, AUSTRALIA OR JAPAN.*

Dieses Umtauschangebot und jegliche diesbezügliche Unterlagen oder Materialien wurden im Vereinigten Königreich, in Belgien, Frankreich oder Italien nicht gebilligt. Dementsprechend werden solche Unterlagen und/oder Materialien im Vereinigten Königreich, in Belgien, Frankreich oder Italien nicht an die Öffentlichkeit verteilt oder weitergegeben und dienen nur der Verbreitung an Personen außerhalb des Vereinigten Königreichs, Belgiens, Frankreichs oder Italiens oder an professionelle/qualifizierte Investoren im Vereinigten Königreich, Belgien, Frankreich oder Italien. Finanzintermediäre und andere professionelle/qualifizierte Investoren haben die anwendbaren Gesetzen und Verordnungen zu Informationspflichten gegenüber Kunden einzuhalten.

Jede Angebotsannahme von S IMMO Genussscheinen, das direkt oder indirekt eine Zuwiderhandlung gegen eine der oben angeführten Beschränkungen darstellt, ist ungültig. Annahmeerklärungen von Personen (auch über Händler oder Intermediäre), die in den oben angeführten Ländern aufhältig oder wohnhaft sind, werden nicht akzeptiert. Jeder Genussscheininhaber, der eine Annahmeerklärung abgibt, bestätigt, dass er sich nicht in den oben angeführten Staaten befindet, nicht von diesen Staaten aus Angebote stellt und nicht für einen sich in diesen Ländern aufhaltigen oder wohnhaften Auftraggeber handelt.

## **7.5 Weitere Auskünfte**

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht Herr Andreas Feuerstein, Abteilung Investor Relations, Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Tel. +43 (0)50 100-27556, E-Mail: [andreas.feuerstein@simmoag.at](mailto:andreas.feuerstein@simmoag.at) zur Verfügung.

Auskünfte betreffend die Abwicklung des Angebots können bei Herrn Julian Berger, Group Origination, Börsegasse 14, 1010 Wien, Tel. +43 (0)50 100 – 84004, E-Mail: [Julian.berger@erstegroup.com](mailto:Julian.berger@erstegroup.com) eingeholt werden.

## 7.6 Anlagenverzeichnis

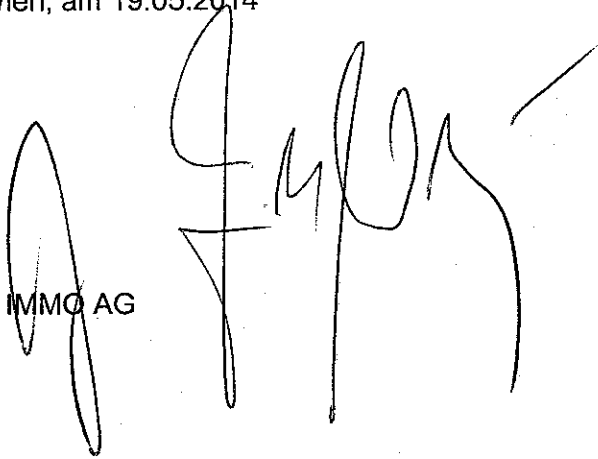
- .1: Genussscheinbedingungen S IMMO Genussschein
- .2: Anleihebedingungen der Anleihe 2014
- .3: Kapitalmarktprospekt, von der FMA gebilligt am 29.04.2014

## 7.7 Angaben zum Sachverständigen des Bieters

Die S IMMO hat die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse 1, 1010 Wien, FN 36059d zum Sachverständigen gemäß §§ 9 und 13 ÜbG bestellt.

Wien, am 19.05.2014

S IMMO AG



## 8. Bestätigung des Sachverständigen gem § 9 und § 13 ÜbG

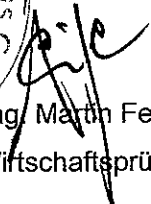
Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 ÜbG konnten wir feststellen, dass das freiwillige öffentliche Umtauschangebot der S IMMO an die Inhaber der S IMMO Genussscheine vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Weiters konnten wir uns davon überzeugen, dass der S IMMO die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Umtauschpapiere sowie liquiden Mittel zur Verfügung stehen.

Wien, 19.5.2014

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH

  
Mag. Nikolaus Schaffer  
(Wirtschaftsprüfer)

  
Mag. Martin Feige  
(Wirtschaftsprüfer)

