

Bericht
über die
Prüfung der Angebotsunterlage als
Sachverständiger gemäß §§ 9 und 13 ff ÜbG
für das
freiwillige öffentliche Umtauschangebot
gemäß
§§ 4 ff Übernahmegesetz
des Bieters
S IMMO AG, Wien
an die Inhaber der
S IMMO INVEST Genussscheine
ISIN AT0000795737 sowie ISIN AT0000630694

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
2. Prüfung der Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit der Angebotsunterlage gemäß § 9 ÜbG	3
3. Erläuterungen zur angebotenen Gegenleistung	8
4. Erklärung über die Verfügbarkeit der zur Erfüllung des Angebots notwendigen Mittel	12
5. Prüfbericht gemäß § 14 Abs 2 ÜbG	14
6. Abschließende Bestätigung zur Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit der Angebotsunterlage sowie der Erklärung, dass dem Bieter die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Mittel zu Verfügung stehen	17

Beilagenverzeichnis

	Beilage
Nachweis der Versicherung gemäß § 9 Abs 2 lit a ÜbG	I
Angebotsunterlage vom 19. Mai 2014	II
Allgemeine Auftragsbedingungen	III

Rundungshinweis: Bei der Summierung gerundeter Zahlen können Summendifferenzen auftreten

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Definition
Abs	Absatz
AktG	Aktiengesetz
Angebotsunterlage	Freiwilliges öffentliches Umtauschangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz der S IMMO AG
Anleihe 2014	Meint die im Tausch gegen S IMMO Genussscheine in einem Nennbetrag von bis zu EUR 90 Mio. zu emittierende Anleihe 2014 – 2021 der S IMMO, ISIN AT0000A177D2, geteilt in Teilschuldverschreibungen von je EUR 500.
Bieter / die Bieterin	S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, FN 58358x
BörseG	Börsegesetz
bzw.	beziehungsweise
Deloitte, wir, uns	Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH
EBIT	Earnings before interest and tax
EUR	Euro
ff	Fortfolgend
FN	Firmenbuchnummer
Gemeinsam vorgehende Rechtsträger	Gem. § 1 Z 6 ÜbG und Angebotsunterlage im vorliegenden Fall die S IMMO AG und die mit ihr direkt oder indirekt verbundenen Tochtergesellschaften
GS	S IMMO INVEST Genussscheine ISIN AT0000795737 und ISIN AT0000630694
GZ	Geschäftszahl
i.e.	id est
ISIN	International Securities Identification Number
KMG	Kapitalmarktgesetz
Mio	Millionen
NAV	Net asset value
rd	Rund
S IMMO, Zielgesellschaft, Bieterin	S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, FN 58358x
S IMMO Genussscheine	S IMMO INVEST Genussscheine ISIN AT0000795737 und ISIN AT0000630694
Stichtag	Tag vor Veröffentlichung der Übernahmeabsicht: 28. April 2014
ÜbG	Übernahmegesetz
UGB	Unternehmensgesetzbuch
va	vor allem

1. Auftrag und Auftragsdurchführung

Die S IMMO AG hat Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH („Deloitte“ oder „wir“ bzw. „uns“) aus Anlass des freiwilligen Umtauschangebots zum Erwerb der S IMMO INVEST Genussscheine ISIN AT0000795737 sowie ISIN AT0000630694 der

S IMMO AG,
(„S IMMO“ oder „Zielgesellschaft“ oder „Bieterin“)

mit Schreiben vom 7. Mai 2014 als unabhängigen Sachverständigen gemäß §§ 9 und 13 ff ÜbG beauftragt. Die Zustimmung des Aufsichtsrates zur Bestellung des Sachverständigen wurde mit Umlaufbeschluss vom 7. Mai 2014 erteilt.

Wir sind gegenüber der S IMMO im Sinne der einschlägigen Vorschriften des ÜbG sowie der berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig. Der gemäß § 9 Abs 2 lit a ÜbG geforderte Versicherungsschutz liegt vor (Anlage I).

Dieser Bericht wird ausschließlich zur Beurteilung des Übernahmeangebotes erstellt. Eine Verwendung zu anderen Zwecken ist unzulässig. Festgehalten wird, dass wir den von der FMA am 29. April 2014 gebilligten Basisprospekt keiner Prüfung oder Prospektkontrolle unterzogen haben.

Die Mitglieder des Vorstandes und der Vorsitzende des Aufsichtsrates der S IMMO haben uns durch Unterfertigung einer **Vollständigkeitserklärung** bestätigt, dass sie uns alle ihnen bekannten und für die Beurteilung des Angebotes relevanten Unterlagen und Informationen richtig und vollständig zur Verfügung gestellt haben. Die Angaben zur Bieterin beruhen auf uns zugänglichen Informationen der S IMMO, für deren Richtigkeit ausschließlich die Bieterin die Verantwortung trägt. Unserer Beauftragung liegen die **"Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe"** zugrunde (Anlage III).

Aufgabe des Sachverständigen ist es, die Gesellschaft während des gesamten Verfahrens zu beraten und die Angebotsunterlage auf Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit insbesondere hinsichtlich der angebotenen Gegenleistung zu prüfen und die rechtzeitige Verfügbarkeit der zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Mittel zu bestätigen. Wir haben diesen Auftrag angenommen und die Prüfung der Angebotsunterlage und die Beratung der Zielgesellschaft während des gesamten Verfahrens gemäß § 9 ÜbG und § 13 ÜbG in Verbindung mit § 14 Abs 2 ÜbG durchgeführt. Nachdem das gegenständliche Umtauschangebot ausschließlich den Erwerb eigener Genussscheine umfasst, ist der Vorstand der S IMMO nicht verpflichtet, eine Äußerung zum Angebot gemäß § 14 Abs 1 ÜbG zu verfassen (Die Stellungnahme der Übernahmekommission GZ 1999/2/4-7 ist in adaptierter Form anzuwenden.). Eine solche Äußerung liegt auch im konkreten Fall nicht vor, sodass wir als Sachverständiger auch keine schriftliche Stellungnahme gemäß § 14 Abs 2 ÜbG zu dieser Äußerung abgeben.

Für die ordnungsgemäße Durchführung dieses Auftrages durch unsere Gesellschaft ist Herr Mag. Nikolaus Schaffer, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Wir haben unsere Arbeiten in unserem Büro in Wien durchgeführt. Im Rahmen der Auftragsdurchführung haben wir Gespräche mit dem Vorstand von S IMMO und mit von ihm benannten Auskunftspersonen geführt.

Als Unterlagen für die Prüfung dienten insbesondere:

- Freiwilliges öffentliches Umtauschangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz der S IMMO AG (im Folgenden kurz „Angebotsunterlage“) – vergleiche Beilage II
- Unterlagen zum Wertpapierbasisprospekt für das öffentliche Angebot von bis zu Nominale EUR 250.000.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen
- Bestätigung der S IMMO vom 14.5.2014 betreffend die freie Verfügbarkeit von Kreditlinien und Bankguthaben
- Bloomberg Abfragen zur Kursentwicklung der S IMMO Genussscheine im letzten Monat, in den letzten drei, sechs, zwölf und vierundzwanzig Monaten gerechnet zum Stichtag 28.4.2014 (letzter Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 29.4.2014)
- Konzernabschlüsse der S IMMO zum 31.12.2011, 2012 und 2013
- Immobilienportfoliodatei 4. Quartal 2013
- Gutachten Sun Plaza & Sun Offices Bukarest zum Stichtag 31.01.2014
- Gutachten Serdika Center Sofia zum Bewertungsstichtag 31.01.2014
- Gutachten Serdika Offices Sofia zum Bewertungsstichtag 31.01.2014

2. Prüfung der Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit der Angebotsunterlage gemäß § 9 ÜbG

Die S IMMO AG (in der Folge „Gesellschaft“, „Bieter“, oder „S IMMO“) wurde vom Aufsichtsrat mit Beschluss vom 24. April 2014 zur Emission einer Anleihe in Höhe von bis zu EUR 90 Mio. im Tausch gegen Genussscheine ermächtigt.

Die Bieterin hat am 29. April 2014 in einer Ad-hoc-Meldung ihre Absicht öffentlich bekannt gegeben, Inhabern von Genussscheinen den Umtausch der von ihnen gehaltenen Genussscheine in eine Anleihe mit einem fixen Kupon von 4,5 % und einer fixen Laufzeit von sieben Jahren zu ermöglichen.

Der Angebotszeitraum beginnt am 21.05.2014 und endet am 06.06.2014. Die S IMMO erwirbt im Rahmen dieses Umtauschangebots bis zu 1.140.000 Stück S IMMO Genussscheine (Teilangebot).

Überdies hat die S IMMO am 29. April 2014 in 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 Nominale EUR 250.000.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zum geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse dar.

Da das Angebot sich auf Erwerb der von der S IMMO emittierten S IMMO Genussscheine richtet, sind Bieter und Zielgesellschaft identisch, sodass die Bestimmungen des ÜbG iSd Stellungnahme der Übernahmekommission vom 4. Juni 1999, GZ 1999/2/4-7, in adaptierter Form entsprechend anzuwenden sind.

Die Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit der Angebotsunterlage ist insbesondere nach § 7 ÜbG zu beurteilen. Die Einhaltung dieser Erfordernisse wurde von uns wie folgt geprüft:

§ 7 Z 1 ÜbG: Der Inhalt des Angebotes richtet sich auf den Umtausch von bis zu 1.140.000 Stück S IMMO Genussscheine (ISIN AT0000795737 und ISIN AT0000630694), die nicht durch den Bieter und mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger gehalten werden, zu einem rechnerischen Umtauschkurs von EUR 79,11 in Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 500 mit einem fixen Kupon von 4,5% und einer fixen Laufzeit von sieben Jahren.

§ 7 Z 2 ÜbG: Die gesetzlichen Angaben zum Bieter (Rechtsform, Firma und Sitz) sind in der Angebotsunterlage unter Punkt 2.2. entsprechend den Eintragungen im Firmenbuch angegeben. Die Angaben über mittelbare und unmittelbare Beteiligungen am Bieter im Sinne der §§ 91 BörseG sind unter Punkt 2.3. der Angebotsunterlage dargestellt.

§ 7 Z 3 ÜbG: Als Gegenstand des Angebotes sind die an der Wiener Börse zum geregelten Freiverkehr zugelassenen und im Marktsegment „other securities.at“ gehandelten tauschgegenständlichen Genussscheine der Zielgesellschaft detailliert unter Punkt 3.2. der Angebotsunterlage angeführt.

§ 7 Z 4 ÜbG: Laut Angebotsunterlage Punkt 3.2. wird von der Bieterin ein Umtauschkurs von EUR 79,11 pro tauschgegenständlichem S IMMO Genussschein angeboten.

Das vorliegende Angebot ist ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4 ff ÜbG, sodass die Bieterin den Umtauschkurs frei bestimmen kann. Die 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) berechnet. Der angebotene Umtauschkurs pro S IMMO Genussschein wird in der Angebotsunterlage unter Punkt 3.4.2. in Relation zu den historischen volumengewichteten Durchschnittskursen der letzten drei, sechs, zwölf und vierundzwanzig Monate gesetzt, jeweils zurückgerechnet ab dem 28.4.2014, das war der Tag vor dem Tag, an dem die Absicht, dieses Angebot zu stellen, bekanntgemacht wurde. Unter Punkt 3.4.4 der Angebotsunterlage wird der angebotene Umtauschkurs pro S IMMO Genussschein in Relation zur historischen Entwicklung der Ergebnisbeteiligung des S IMMO Genussscheins und unter Punkt 3.4.3. der Angebotsunterlage in Relation zur historischen Entwicklung der Substanzbeteiligung des S IMMO Genussscheins dargestellt. Die Finanzkennzahlen und aktuellen Entwicklungen der Zielgesellschaft werden auf Basis der Konzernjahresabschlüsse der Zielgesellschaft unter Punkt 3.5. der Angebotsunterlage dargestellt.

Die Gegenleistung ist in Form von Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 500 mit einem fixen Kupon von 4,5% und einer fixen Laufzeit von sieben Jahren angeboten. Der angebotene Umtauschkurs von EUR 79,11 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) vom 28. April 2014, dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (Ad-hoc-Meldung vom 29. April 2014). Der dem Tausch zu Grunde gelegte Umtauschkurs von EUR 79,11 liegt um 1,38% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs der letzten sechs Monate vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht (i.e. im Zeitraum von 31. Oktober 2013 bis 28. April 2014) von EUR 78,03 je S IMMO INVEST Genussschein ISIN AT0000795737 und um 1,23% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs der letzten sechs Monate vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht von EUR 78,15 je S IMMO INVEST Genussschein ISIN AT0000630694. 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 angebotene Umtauschkurs liegt daher um 0,55% über der höchsten vom Bieter innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots gewährten bzw. vereinbarten Gegenleistung. Wir haben den dem Tausch zu Grunde gelegten Umtauschkurs von EUR 79,11 je S IMMO Genussschein mit den gesetzlichen Bestimmungen des § 26 ÜbG nach den Vorschriften über die Ermittlung des Mindestpreises bei Pflichtangeboten unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß § 16 Abs 1 ÜbG nachvollzogen. Im Falle eines Pflichtangebotes würde der gegenständliche

Umtauschkurs die gesetzlichen Mindestangebotsgrenzen des § 26 Abs 1 ÜbG erfüllen. Der Exchange Agent und Dealer Manager für die Abwicklung des Angebots, die Entgegennahme der Annahmeerklärungen und die Erbringung der Gegenleistung ist in der Angebotsunterlage unter Punkt 5.2 angegeben.

§ 7 Z 5 ÜbG: Der Aufsichtsrat der S IMMO hat mit Beschluss vom 24. April 2014 das Emissionsvolumen der Anleihe mit EUR 90 Mio. begrenzt. Aufgrund des mit 1.140.000 Stück S IMMO Genussscheinen 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 jedoch nicht aus, dass die Genussrechtsinhaber jeweils sämtliche S IMMO Genussscheine zur Annahme in das gegenständliche Umtauschangebot einreichen. Sollten der S IMMO insgesamt mehr als 1.140.000 Stück S IMMO Genussscheine gültig zum Umtausch angeboten werden oder kommt es im Zuge des Umtauschangebots zu einer Überzeichnung der Anleihe 2014, kann es aufgrund der Zuteilungsregeln nach Punkt 5.5 der Angebotsunterlage zu einer Kürzung der zur Annahme eingereichten S IMMO Genussscheine kommen.

§ 7 Z 6 ÜbG: Bieter und Zielgesellschaft sind identisch. Die Angaben über mittelbare und unmittelbare Beteiligungen am Bieter im Sinne des §§ 91 ff Börsegesetz sind dargestellt (siehe auch oben zu § 7 Z 5 ÜbG). Dem Bieter sind mit Ausnahme der mit ihm direkt oder indirekt verbundenen Tochtergesellschaften keine gemeinsam vorgehenden Rechtsträger bekannt. Der Bieter verfügt per 19. Mai 2014 über keine S IMMO Genussscheine. Innerhalb der letzten zwölf Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (i.e. im Zeitraum vom 29. April 2013 bis 28. April 2014) hat die S IMMO insgesamt 419.236 S IMMO Genussscheine zu einem durchschnittlichen Kurs von EUR 77,19 erworben. Der Höchstkurs lag bei EUR 78,68 je S IMMO Genussschein. Sämtliche vom Bieter erworbenen Genussscheine wurden mittlerweile eingezogen.

§ 7 Z 7 ÜbG: Das Angebot ist an keine Bedingungen gebunden. Die Angebotsunterlage enthält unter Punkt 5.9 und 5.10 jeweils ein Rücktrittsrecht der Genussscheininhaber sowie der S IMMO im Falle eines konkurrierenden Angebotes.

§ 7 Z 8 ÜbG: Die künftige Geschäftspolitik des Bieters insbesondere in Bezug auf die künftige Tätigkeit der Gesellschaft, auf die Beschäftigten einschließlich geplanter Änderungen der Beschäftigungsbedingungen und auf das Management, werden in der Angebotsunterlage unter Punkt 6 ordnungsgemäß erläutert.

§ 7 Z 9 ÜbG: Die Frist für die Annahme des Angebotes ist in Punkt 5.1 gesetzeskonform festgelegt. Die S IMMO erklärt ausdrücklich, die Annahmefrist nicht zu verlängern.

Die Teilschuldverschreibungen sowie die allenfalls zu leistenden Barausgleichszahlungen werden voraussichtlich am 17. Juni 2014 und damit deutlich rascher als die gesetzlich zulässigen Börsetage nach der unbedingten

Verbindlichkeit des Umtauschangebots Zug um Zug gegen Übertragung der S IMMO Genussscheine übertragen bzw. ausbezahlt (Punkt 5.6).

- § 7 Z 10 ÜbG: Die gemäß § 7 Kapitalmarktgesetz („KMG“) und §§ 74 ff Börsegesetz („BörseG“) erforderlichen Angaben zu der in Form von Teilschuldverschreibungen erfolgenden Gegenleistung sind unter Punkt 3 in der Angebotsunterlage angeführt. Überdies hat die S IMMO am 29. April 2014 in 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 Nominale EUR 250.000.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zum geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse dar.
- § 7 Z 11 ÜbG: Die Erfüllung des Umtauschangebots ist durch die Emission der Anleihe 2014 sichergestellt. Insofern wird in der Angebotsunterlage auf den von der FMA gebilligten Prospekt sowie die Anleihebedingungen verwiesen. Darüber hinaus ergeben sich - bei realistischen Annahmen zur Genussschein Anzahl je Einlieferer - für den Bieter ohne Berücksichtigung von voraussichtlichen Transaktionskosten geschätzte Barausgleichszahlungen von EUR 5.000.000. Die Bieterin verfügt laut Angebotsunterlage Punkt 7.1 über ausreichend liquide Mittel für die Erfüllung der Barausgleichszahlungen und hat sichergestellt, dass diese rechtzeitig bei Abwicklung des Umtauschangebots zur Verfügung stehen.
- § 7 Z 12 ÜbG: Die Angaben zu den Rechtsträgern, die gemeinsam mit dem Bieter vorgehen sind unter Punkt 2.4 gesetzeskonform dargestellt.
- § 7 Z 14 ÜbG: Das Umtauschangebot, jegliche Benachrichtigung, alle Annahmeerklärungen bzw. Umtauschanweisungen und alle Umtauschvorgänge sowie alle nicht-vertraglichen Verpflichtungen aufgrund des oder in Verbindung mit dem Umtauschangebot unterliegen österreichischem Recht (Punkt 7.3).
- § 8 ÜbG: Das Angebot ist an keine Bedingung gebunden. Den Genussscheininhabern wird in Punkt 5.9 das Rücktrittsrecht vom Angebot im Falle eines konkurrierenden Angebotes eingeräumt.

- § 14 ÜbG: Der Vorstand der Gesellschaft hat auf Grund der Tatsache, dass sich das gegenständliche Angebot ausschließlich auf den Erwerb eigener Genussscheine richtet, nach der Stellungnahme der Übernahmekommission (GZ 1999/2/4-7) keine begründete Äußerung zum Angebot zu veröffentlichen. Unsere Stellungnahme als Sachverständiger iSd § 14 Abs 2 ÜbG bezieht sich daher auf die Beurteilung des Angebotes.
- § 15 ÜbG: Die S IMMO schließt unter Punkt 5.10 eine nachträgliche Verbesserung des 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).
- § 16 Abs 7 ÜbG: Die Regelungen über gesetzliche Nachzahlungsverpflichtungen sind unter Punkt 6.6 ausreichend beschrieben.
- § 19 Abs 1 ÜbG: Die Frist zur Annahme des freiwilligen Übernahmeangebotes ist in der Angebotsunterlage unter Punkt 5.1 gesetzeskonform festgesetzt (siehe auch zu § 7 Z 9 ÜbG).
- § 20 ÜbG: Die Angabeverpflichtung über Zuteilungsregeln bei einem Teilangebot ist unter Punkt 5.5 der Angebotsunterlage enthalten (siehe auch zu § 7 Z 5 ÜbG).

Unsere Prüfung der Angebotsunterlage hat ergeben, dass die nach den oben angeführten Bestimmungen geforderten Angaben vollständig und den gesetzlichen Vorschriften entsprechend enthalten sind. Die in der Angebotsunterlage enthaltenen Erklärungen und Informationen sind vollständig. Die Angebotsunterlage enthält keine unrichtigen oder irreführenden Angaben. Zum Prüfungszeitpunkt lagen auskunftsgemäß keine wie immer gearteten Erklärungen des Bieters vor, die auf den Erwerb von tauschgegenständlichen Beteiligungspapieren zu besseren Bedingungen als dem Umtauschkurs gerichtet wären. Darüber hinaus hat der Bieter eine gesetzeskonforme Nachzahlungsverpflichtung abgegeben. Im Zuge unserer Tätigkeit als Sachverständige sind uns keine Umstände bekannt geworden, wonach die in der Angebotsunterlage enthaltenen Informationen und Erklärungen nicht sorgfältig, genau und vollständig ausgearbeitet worden wären.

3. Erläuterungen zur angebotenen Gegenleistung

Der Umtauschkurs beträgt EUR 79,11 je S IMMO Genussschein.

Bei diesem gegenständlichen Umtauschangebot handelt es sich um ein freiwilliges öffentliches Umtauschangebot gem §§ 4 ÜbG. Gemäß den Angaben in der Angebotsunterlage hat die S IMMO den Umtauschkurs ausgehend von der bilanzierten Genussscheinverbindlichkeit zum 31. Dezember 2013 und unter Berücksichtigung der am 28. April 2014 erfolgten Ausschüttung sowie durch Hinzurechnung eines angemessenen Betrags zur Abgeltung des in einer langfristigen Betrachtung geschätzten Ergebnisanteils inklusive anteiliger Wertänderungen im Immobilienvermögen (aliquot bis zum voraussichtlichen Settlement am 17. Juni 2014) berechnet.

Zur Ermittlung des angemessenen Betrags zur Abgeltung des Ergebnisanteils bis zum voraussichtlichen Settlement wurde ein Betrachtungszeitraum von sieben Jahren berücksichtigt. Dieser langfristige Betrachtungszeitraum berücksichtigt mathematisch die historischen Erträge der Genussscheininhaber (Ergebnisanteile und Anteil an der Substanzwertveränderung) entsprechend der in der Immobilienwirtschaft historisch zu beobachtenden langfristigen Zyklen. Die Berechnung ergibt einen durchschnittlichen Ertrag von 3,34 % bezogen auf den Substanzwert des Genussscheins. Die bilanzierte und vom Abschlussprüfer geprüfte Genussscheinverbindlichkeit per 31. Dezember 2013 beläuft sich auf EUR 80,88 je Genussschein und stellt die Basis für die weitere Berechnung des Umtauschwertes dar.

Unter Berücksichtigung der oben erläuterten Abgeltung des in einer langfristigen Betrachtung geschätzten Ergebnisanteils inklusive der Veränderung stiller Reserven (aliquot bis zum voraussichtlichen Settlement am 17. Juni 2014) wurde die bilanzierte Genussscheinverbindlichkeit per 31. Dezember 2013 um EUR 0,87 für die Tage bis zur Ausschüttung am 28. April 2014 (118 Tage) unter Anwendung der durchschnittlichen Verzinsung von 3,34% erhöht. In der Folge wurde berücksichtigt, dass der den Genussscheininhabern für das Geschäftsjahr 2013 zustehende Gewinn von EUR 3,00 ausbezahlt wurde. In einem nächsten Schritt wurde der Umtauschwert um weitere EUR 0,36 erhöht um den in einer langfristigen Betrachtung geschätzten Ergebnisanteil inklusive anteiliger Wertänderungen im Immobilienvermögen aliquot bis zum voraussichtlichen Settlement am 17. Juni 2014 (weitere 50 Tage) zu berücksichtigen. Der seitens S IMMO festgesetzte Umtauschwert ergibt sich somit aus:

	EUR
Bilanzierte Verbindlichkeit je Genussschein per 31.12.2013	80,88
„Verzinsung“ von EUR 80,88 bis 28.4.2014	0,87
Ausschüttung Gewinnanteil 2013	-3,00
„Verzinsung“ von $(80,88 - 3 + 0,87 = 78,75)$ von 28.4.2014 - 17.6.2014	<u>0,36</u>
Umtauschwert	79,11

Zur Plausibilisierung ihrer Bewertungsüberlegungen hat S IMMO in der Angebotsunterlage den Umtauschkurs in Relation zu den historischen Börsenkursen gesetzt:

Der Angebotspreis von EUR 79,11 liegt laut Angebotsunterlage um rund 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) am letzten Börsetag vor der Bekanntgabe des Übernahmeangebots (Ad-hoc-Meldung am 29. April 2014).

Der Angebotspreis von EUR 79,11 je S IMMO Genussschein wurde von uns mit den Bestimmungen des § 26 ÜbG nach den Vorschriften über die Ermittlung des Mindestpreises bei Pflichtangeboten plausibilisiert:

Der Angebotspreis wurde in der Angebotsunterlage den nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskursen der letzten drei, sechs, zwölf und vierundzwanzig Kalendermonaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht gegenübergestellt. Dieser Durchschnittskurs bezieht sich auf den Zeitraum vom 29. April 2013 bis 28. April 2014 pro angebotsgegenständlichem S IMMO Genussschein, wobei die Werte jeweils getrennt nach ISIN der S IMMO Genussscheine dargestellt werden, um der unterschiedlichen Kursentwicklung an der Wiener Börse gerecht zu werden. Die Ermittlung dieser Werte wurde von uns auf Grundlage einer Bloomberg-Abfrage überprüft und entspricht der in § 26 Abs 1 letzter Satz ÜbG vorgeschriebenen Berechnungsmethode. Die Übereinstimmung mit den uns zur Verfügung stehenden Kursen wurde festgestellt.

Gemäß § 16 Abs 1 ÜbG, dürfen die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger nach einer Bekanntmachung betreffend ein Angebot keine Erwerbe von Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft zu besseren Bedingungen als im Angebot vornehmen. Die Bieterin hat nach Bekanntgabe der Absicht, das gegenständliche Angebot zu legen, keine S IMMO Genussscheine erworben.

Unten stehende Tabelle zeigt die nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurse für unterschiedliche Beobachtungszeiträume sowie die im Angebotspreis darauf enthaltenen Prämien.

AT0000795737	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate
Durchschnittskurs (=100%)	77,80	78,03	76,76	75,16
Prämie in %	1,69	1,38	3,06	5,25

Ausgangsbasis: Volumengewichteter Durchschnittskurs der S IMMO Genussscheine, gerechnet ab dem Stichtag 28.4.2014
 Quelle: Bloomberg

AT0000630694	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate
Durchschnittskurs (=100%)	77,26	78,15	77,74	75,13
Prämie in %	2,39	1,23	1,76	5,30

Ausgangsbasis: Volumengewichteter Durchschnittskurs der S IMMO Genussscheine, gerechnet ab dem Stichtag 28.4.2014
 Quelle: Bloomberg

Diese Analysen zeigen, dass der Angebotspreis eine Prämie gegenüber den durchschnittlichen Börsenkursen der letzten zwei Jahre enthält.

Der Bieter hat in den letzten 12 Monaten (vom 29. April 2013 bis 28. April 2014) vor Anzeige des Angebots S IMMO Genussscheine zum Höchstkurs von EUR 78,68 je S IMMO Genussschein erworben bzw. einen solchen Erwerb vereinbart. Die Gegenleistung im gegenständlichen Umtauschverfahren in Höhe von EUR 79,11 liegt damit um rd. 0,55% über der von der Bieterin oder einem gemeinsam mit der Bieterin vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots gewährten bzw. vereinbarten Gegenleistung. Der durchschnittliche Rückkaufpreis betrug rund EUR 77,19, dieser liegt um rund 2,49% über dem gegenständlichen Umtauschangebot von EUR 79,11 je S IMMO Genussschein. Der niedrigste Rückkaufpreis je S IMMO Genussschein betrug in diesem Zeitraum 70,30 EUR.

Im Falle eines Pflichtangebotes würde die gegenständliche Gegenleistung die Voraussetzungen des § 26 Abs 1 ÜbG erfüllen.

Des Weiteren wurde der angebotsgegenständliche Umtauschkurs von EUR 79,11 in Relation zur historischen Entwicklung der Gewinnbeteiligung des S IMMO Genussscheins der letzten sieben Jahre gesetzt. Die Berechnung erfolgte analog § 4 bzw. § 5 der Genussscheinbedingungen. Die Ausschüttung je Genussschein der letzten sieben Jahre liegt zwischen EUR 4,36 (2008 bis 2010) und EUR 3,00 (2013). Es wird in der Angebotsunterlage ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ergebnisanspruch und/oder die Ausschüttung einer höheren Verzinsung auf das eingesetzte Genussscheinkapital entsprechen kann als der fixe Kupon von 4,5 % der Teilschuldverschreibung der Anleihe 2014.

Letztlich wird der angebotene Umtauschkurs in Relation zur historischen Entwicklung der Substanzbeteiligung des S IMMO Genussscheins gesetzt. Per 31. Dezember 2013 ergibt sich ein fiktiver Rückzahlungsanspruch je Genussschein von EUR 80,88. Der Rückzahlungsanspruch zugunsten der S IMMO Genussscheininhaber fällt jedoch erst am Ende der Laufzeit der S IMMO Genussscheine mit 31. Dezember 2029 an, sofern nicht zuvor eine Kündigung, die erstmals mit Wirkung zum 31. Dezember 2017 ordentlich ausgesprochen werden kann, oder eine Liquidation der S IMMO erfolgt. Der S IMMO-Genussscheininhaber unterliegt damit weiterhin dem Risiko der Entwicklung des Ergebnisses bzw. der Stillen Reserven der S IMMO. Demgegenüber sieht die Anleihe 2014 nach Ablauf der siebenjährigen Laufzeit einen fixen Rückzahlungsanspruch zugunsten der Inhaber der Teilschuldverschreibungen vor, der sich ausschließlich nach dem Nominalbetrag der Teilschuldverschreibung richtet.

Die S IMMO hat zum 31. Dezember 2013 einen Konzernabschluss nach IFRS aufgestellt. Dieser wurde am 10. April 2014 von der PwC Wirtschaftsprüfungs GmbH als Konzernabschlussprüfer uneingeschränkt testiert.

Der Bieter bestätigt unter Punkt 6.5 der Angebotsunterlage, dass der Angebotspreis für alle Inhaber von Genussscheinen gleich ist und dass die gesetzlichen Bestimmungen über die Gleichbehandlung aller Aktionäre während des Angebots eingehalten werden.

4. Erklärung über die Verfügbarkeit der zur Erfüllung des Angebots notwendigen Umtauschpapiere bzw. liquiden Mittel:

Das freiwillige Umtauschangebot ist auf den Umtausch von 1.140.000 Stück S IMMO Genussscheine, das sind 49,98% des ausstehenden S IMMO Genussscheinkapitals begrenzt. Das limitierte Angebotsvolumen schließt jedoch nicht aus, dass die S IMMO Genussscheininhaber 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 zum Umtausch angeboten werden oder kommt es im Zuge des Umtauschgebots zu einer Überzeichnung der Anleihe 2014 (das Emissionsvolumen der Anleihe 2014 ist mit EUR 90 Mio. limitiert), kann es aufgrund der Zuteilungsregeln nach Punkt 5.5 der Angebotsunterlage zu einer Kürzung der zur Annahme eingereichten S IMMO Genussscheine kommen (zu einer Überzeichnung kann es nur dann kommen, wenn mehr als 1.137.656 Stück S IMMO Genussscheine wirksam zur Annahme des Umtauschgebots 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 Umtauschgebots trotz der Beschränkung des Angebots auf nicht mehr als 1.140.000 Stück S IMMO Genussscheine zu einer Überzeichnung der Anleihe 2014 und damit zu einem weiteren Repartierungserfordernis kommen).

Auf Basis des Umtauschkurses je Genussschein von EUR 79,11 und dem Nominalbetrag von EUR 500 der zum Tausch angebotenen Teilschuldverschreibungen ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1:0,15822 (S IMMO Genussschein : Nominale Teilschuldverschreibung). Damit kann das Umtauschangebot nur von solchen Genussscheininhabern angenommen werden, die zumindest sieben Stück S IMMO Genussscheine halten, entweder gesamt von der ISIN AT0000795737 oder von der ISIN AT0000630694. 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 zuteilt.

Die sich aufgrund des Umtauschverhältnisses ergebenden Fraktionen werden bei Vollzug des Umtauschgebots in bar abgegolten. Der maximale Barausgleichsbetrag würde sich bei einer Einlieferung von je 12 Genussscheinen je „Umtauschberechtigten je ISIN“ ergeben. Mathematisch ergibt sich somit ein maximaler Barausgleichszahlungsbetrag von etwa EUR 43 Mio. In diesem Fall müssten 95.000 Genussscheininhaber (1.140.000/12) je 12 Stück Genussscheine einliefern und jeweils eine Ausgleichzahlung von EUR 449,32 (12 x 79,11 - 500) erhalten. Eine solche Verteilung der Einlieferungen ist nach menschlichem Ermessen auszuschließen (nach Informationen des Exchange Agent und Dealer Manager ist von einer Gesamt-Investorenanzahl von rund 5.000 auszugehen). Im Worst-Case könnten somit 5.000 Genussscheininhaber je 12 Genussscheine einliefern und je 1 Anleihe 2014 mit Nominale EUR 500 und eine Ausgleichzahlung iHv EUR 449,32 erhalten. Somit ergibt sich ein maximaler Betrag von EUR 2.246.600 an Ausgleichzahlungen. Um auch äußerst unwahrscheinliche Schätzungsfehler und Unwägbarkeiten abzusichern würde bei einer Verdoppelung dieses Betrags für Zwecke des Nachweises der vorhandenen Mittel ein Nachweis über EUR 5.000.000 ausreichend sein). Dennoch wurde uns im Hinblick auf rein theoretisch mögliche Verteilungen der Einlieferungen ein Nachweis über eine verfügbare Liquidität iHv EUR 50.000.000 erbracht. Wir haben unsere Untersuchungshandlungen daher in Hinblick auf die Verfügbarkeit ausreichender Mittel für die Durchführung des Umtauschgebotes somit auf den Betrag von EUR 50.000.000 bezogen.

Die Erfüllung des Umtauschangebots ist auf Grund der Struktur des Umtauschangebotes durch die Emission der Anleihe 2014 sichergestellt. Der Gesellschaft stehen rechtzeitig ausreichend liquide Mittel zur Finanzierung der Barausgleichszahlungen zur Verfügung.

5. Prüfbericht gemäß § 14 Abs 2 ÜbG

Nach der Stellungnahme der Übernahmekommission (GZ 1999/2/4-7) sind Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Angebotes von eigenen Beteiligungspapieren nicht verpflichtet, eine Äußerung zum Angebot gemäß § 14 Abs 1 ÜbG zu verfassen. Eine solche Äußerung liegt auch im konkreten Fall nicht vor. Betreffend der Beurteilung der Angaben über die Gegenleistung des Übernahmeangebots verweisen wir auf unsere Ausführungen im Punkt 3.

Interessen der S IMMO Genussscheininhaber

Die gegenständlichen Genussscheine verbriefen für die Inhaber laut den Genussscheinbedingungen ein nachrangiges Genussrecht (Mezzaninkapital), das an den Geschäftserfolg der S IMMO vor Finanzergebnis und Steuern gekoppelt ist und mit einer Ergebnis- (positiv oder negativ) und Substanzbeteiligung ausgestattet ist. Das Genussrecht ist nachrangig in Hinblick auf Fremdkapitalverbindlichkeiten der S IMMO.

Bezogen auf die durchschnittliche, jährliche Genussscheinverbindlichkeit (Bewertung dieser Verbindlichkeit zum 31.12. im geprüften Jahresabschluss) ergaben sich folgende „Verzinsungen“ im Zeitablauf:

Jahr	„Verzinsung“	Genussschein- verbindlichkeit / NAV zum 31.12. in EUR	Genussschein- verbindlichkeit zum 31.12. Index
2006	NA	91,50	100,00%
2007	+ 5,75%	91,39	99,88%
2008	+ 2,14%	88,96	97,22%
2009	- 4,07%	81,14	88,68%
2010	+ 3,93%	79,95	87,38%
2011	+ 4,83%	79,44	86,82%
2012	+ 5,78%	80,20	87,65%
2013	+ 4,99%	80,88	88,39%
Arithmetisches Mittel 2007 - 2013	+ 3,34%	NA	NA

Wie diese historische Analyse zeigt, kann die Rendite der Genussscheine über oder unter der Verzinsung der zum Umtausch angebotenen Anleihe liegen. Der Abschichtungsbetrag der Genussscheine (frühestens zum 31.12.2017, spätestens zum 31.12.2029) kann über oder unter dem Rückzahlungsbetrag der Anleihe 2014 liegen.

Deloitte.

Wesentliche Argumente für die Annahme des Umtauschgebots

Wie oben dargestellt sind die Genussscheine nachrangig gegenüber den Fremdkapitalverbindlichkeiten der S IMMO. Diese Nachrangigkeit hätte nur im Insolvenzfall der S IMMO materielle Auswirkungen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen, daher ist auch aus Sicht der Abschlussprüfer kurzfristig kein Zweifel an der Fortbestandsprognose gegeben. Auch wenn ein solches Szenario aus heutiger Sicht sehr unwahrscheinlich ist, wäre die Stellung als Fremdkapitalgläubiger, wie ihn die Anleihe vermittelt, vorteilhaft.

Wesentliche Argumente, welche nach Einschätzung der Genussscheininhaber für oder gegen eine Annahme des Angebots sprechen können

Die Laufzeit des Genussscheins endet mit 31.12.2029. Die S IMMO sowie die Genussscheininhaber können die Genussscheine frühestens zum 31.12.2017 ordentlich kündigen. Die Anleihe 2014 wird eine Laufzeit von 7 Jahren haben. Je nach Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft und des Kapitalmarktes kann dies aus Investorensicht gegen oder für eine Annahme des Umtauschgebotes sprechen.

Die Anleihe 2014 verbrieft eine fixe Verzinsung von 4,5% pa. Wie oben dargestellt ergab sich aus den Genussscheinen in den letzten 7 Jahren eine durchschnittliche Verzinsung von 3,34%. Je nach Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft kann dies aus Investorensicht gegen oder für eine Annahme des Umtauschgebotes sprechen.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein freiwilliges öffentliches Umtauschangebot. Nach der Angebotsunterlage 3.4 kann die Bieterin den Angebotspreis frei bestimmen und kein Genussscheininhaber ist gezwungen, das Umtauschangebot anzunehmen. Es liegt in der Entscheidungsfindung jedes Genussscheininhabers selbst, nach Abwägung aller Vor- und Nachteile die eine Annahme oder Nichtannahme des Angebotes auf seine persönlichen Interessen hat, zu entscheiden, das Umtauschangebot anzunehmen oder nicht.

Unsere Aussagen sind genereller Natur und können den Genussscheininhabern nur eine Hilfestellung zu ihrer konkreten Situation bieten. Hinsichtlich der historischen Kursanalyse und der Finanzkennzahlen und aktuellen Entwicklung der Bieterin verweisen wir auf die von uns überprüften Kennzahlen der Angebotsunterlage 3.4 und 3.5 und auf unsere Ausführungen unter Punkt 3 dieses Berichtes.

Unter Punkt 2.1 sowie 6.2 der Angebotsunterlage wird ausgeführt, dass der Zweck dieses Angebots die Optimierung der Kapitalstruktur sowie das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten der S IMMO zu verbessern ist. 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.

Unter Punkt 7.2 der Angebotsunterlage wird eine Kurzdarstellung der steuerlichen Konsequenzen eines Umtausches von S IMMO INVEST Genussscheinen in die Anleihe 2014 für österreichische Anleger gegeben. Die individuelle Steuersituation des Anlegers kann ein wesentliches Argument für

oder gegen die Annahme des Umtauschangebotes sein. Die konkreten steuerlichen Auswirkungen für den einzelnen Anleger sind im jeweiligen Einzelfall gesondert zu beurteilen.

Auswirkungen auf die Börsennotiz der S IMMO Genussscheine

Auf Grundlage des Umtauschangebots können laut Punkt 6.3 bis zu 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.

Des Weiteren weist S IMMO unter Punkt 6.3 darauf hin, dass es aufgrund des Umtauschangebots zu einer verringerten Liquidität des S IMMO Genussscheins kommt, was die Fungibilität der S IMMO Genussscheine sowie marktmäßige Preisbildung einschränken kann.

Interessen der Arbeitnehmer

Das Umtauschangebot soll nach Angaben des Bieters Punkt 6.4 der Angebotsunterlage keine Auswirkungen auf die zukünftige Geschäftstätigkeit, die Personalpolitik und auf die Standortpolitik haben.

Öffentliche Interessen

Nachdem beim Bieter gemäß Punkt 6.1 der Angebotsunterlage keine Pläne für Änderungen hinsichtlich der künftigen Geschäftstätigkeit und Strategie der Zielgesellschaft bestehen, sollten öffentliche Interessen durch das Angebot nicht betroffen sein.

6. Abschließende Bestätigung zur Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit der Angebotsunterlage sowie der Erklärung, dass dem Bieter die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Umtauschpapiere bzw. liquiden Mittel zu Verfügung stehen

Wir wurden von der S IMMO als Sachverständiger gemäß §§ 9 und 13 ÜbG beauftragt, das freiwillige öffentliche Umtauschangebot der S IMMO zum Erwerb der S IMMO Genussscheine durch Umtausch gegen eine neu zu emittierende Anleihe 2014-2021 der S IMMO zu beurteilen und darüber schriftlich zu berichten.

Auf Grund unserer pflichtgemäßen Prüfung der Angebotsunterlage zum freiwilligen öffentlichen Umtauschangebot der S IMMO an die Inhaber der S IMMO Genussscheine können wir folgende abschließende Bestätigung ausstellen:

„Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 ÜbG und § 13 iVm § 14 Abs 2 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, am 19. Mai 2014

Deloitte Audit & Wirtschaftsprüfungs GmbH

 Mag. Nikolaus Schaffer Wirtschaftsprüfer	 <p style="margin: 0;">Renngasse 1/ Freyung 1010 Wien</p>	 Mag. Martin Feige Wirtschaftsprüfer
--	--	---





Versicherungsstelle Wiesbaden

Versicherungsstelle • Dotzheimer Str. 23 • D-65185 Wiesbaden

Firma
Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs
GmbH
- Herrn Mag. Schaffer -
Renngasse 1/Freyung
A-1013 Wien

Dotzheimer Str. 23, D-65185 Wiesbaden
Telefon: +49 (0)611 39606-0
Telefax: +49 (0)611 39606-26
E-Mail: info@versicherungsstelle-wiesbaden.de

Bei Rückfragen: Herr RA Beckhaus
Durchwahl: +49 (0)611 39606-37

9. Mai 2014 – dbe

Kunden-Nr.: 1030876 Vertrags-Nr.: 69748
Versicherungsbestätigung zur Vorlage bei der Übernahmekommission
hier: „Sachverständigentätigkeit gem. § 9 (2) und gem. 13 ÜbG – S IMMO AG“

Sehr geehrter Herr Mag. Schaffer,

wir danken für Ihre Zustimmung und das uns damit entgegengebrachte Vertrauen.

Wunschgemäß bestätigen wir Ihnen gerne

Versicherungsschutz mit einer Versicherungssumme von 7,3 Millionen EUR

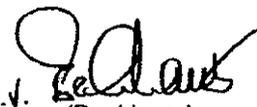
für die Tätigkeit der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH als Sachverständiger als Sachverständiger gemäß § 9 (2) ÜbG und gleichzeitig als Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG der Bieter- und Zielgesellschaft S IMMO AG.

Hintergrund der Sachverständigentätigkeit(en) ist ein Angebot der S IMMO AG an die Genussscheininhaber der S IMMO INVEST auf Umtausch von deren Genussscheine in eine Anleihe. Dem Auftrag liegt das Auftragschreiben vom 07.05.2014 zu Grunde.

Die Versicherungsperiode beträgt 1 Jahr.

Wir bestätigen hiermit den Erhalt der vereinbarten Versicherungsprämie.

Mit freundlichen Grüßen


i.v. (Beckhaus)
Rechtsanwalt

HINWEIS:

INHABER VON GENUSSSCHEINEN DER S IMMO AG, DEREN SITZ, WOHNSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 7.4 DIESER ANGEBOTSUNTERLAGE 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 Geregelteten Freiverkehr an der Wiener Börse zum Marktsegment corporates prime dar.

Bieter / Zielgesellschaft:	S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, FN 58358x.	Punkt 2.2
Adressaten des Angebots:	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.	Punkt 3.2
Teilangebot:	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.	Punkt 3.2
Gegenleistung:	<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>	Punkt 3.3

	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).	
Bedingungen:	Keine.	Punkt 4
Annahmefrist:	21.05.2014 bis 06.06.2014, 15:00 MEZ, d.s. zwei Wochen und zwei Tage.	Punkt 5.1
Annahme des Angebots:	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.	Punkt 5.3
Abwicklungs- und Valutatag:	ist voraussichtlich der 17.06.2014.	Punkt 5.6
Exchange Agent und Dealer Manager bzw Abwicklungsstelle:	Erste Group Bank AG, Am Graben 21, 1010 Wien.	Punkt 5.2
Veröffentlichung des Angebots:	Die Angebotsunterlage sowie der von der FMA gebilligte Prospekt ist auf der Webseite der Übernahmekommission (www.takeover.at) und auf der Webseite der S IMMO (www.simmoag.at/umtauschangebot) elektronisch abrufbar sowie in gedruckter Form am Sitz der S IMMO erhältlich. Eine Hinweisbekanntmachung erscheint im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 21.05.2014.	Punkt 5.11

INHALTSVERZEICHNIS DER ANGEBOTSUNTERLAGE

1. DEFINITIONEN	5
2. ANGABEN ZUM BIETER, GEMEINSAM VORGEHENDE RECHTSTRÄGER	7
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
3. UMTAUSCHANGEBOT	10
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
4. BEDINGUNGEN	17
5. ANNAHME UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS	18
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
6. KÜNFTIGE UNTERNEHMENSPOLITIK SOWIE GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT	24
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
7. SONSTIGE ANGABEN	27
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
8. BESTÄTIGUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN GEM § 9 UND § 13 ÜBG	31

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:

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

„OeKB“	Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft, Am Hof 4, Strauchgasse 3, 1011 Wien.
„Prospekt“	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.
„Settlement“	meint Zuteilung und Abwicklung des öffentlichen Umtauschangebots am Valutatag.
„S IMMO Genusssscheine“	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.
„Teilschuldverschreibung“	Die auf Grundlage der Anleihe 2014 begebenen Wertpapiere werden als Teilschuldverschreibungen bezeichnet. Jede Teilschuldverschreibung weist ein Nominale von EUR 500 auf.
„Umtauschangebot“	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.
„Umtauschkurs“	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.
„Umtauschverhältnis“	Das ist jene Verhältniszahl, die angibt, wie viele Bruchteile einer Teilschuldverschreibung rechnerisch auf einen S IMMO Genusssschein entfallen.
„Valutatag“	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.

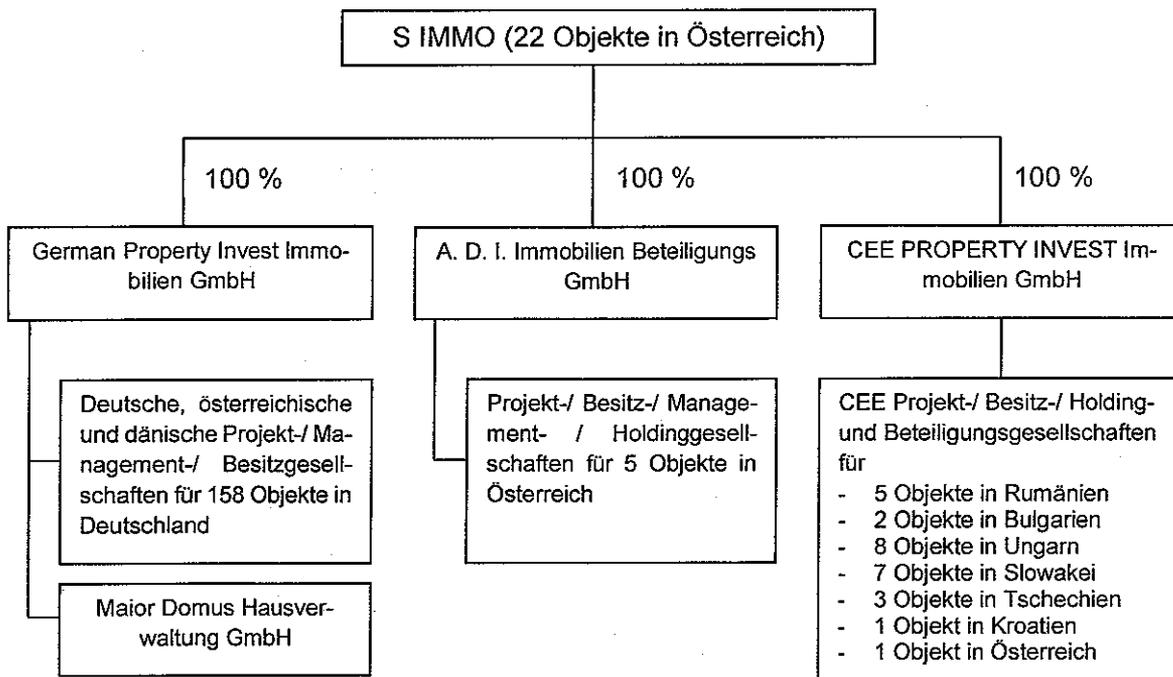
Die S IMMO strebt mit dem vorliegenden Umtauschangebot an, die Kapitalstruktur der S IMMO zu optimieren und das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten der S IMMO zu verbessern. Darüber hinaus soll mit dem Umtausch von S IMMO Genussscheinen in Teilschuldverschreibungen die Finanzierungsstruktur des Unternehmens – 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 m². 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 Umtauschgebots 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:

AT0000795737	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 %

AT0000630694	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 Kündigungsstichtag 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
Durchschnittlicher innerer Wert je Genussscheins Jahresanfang / -ende	80,54	79,82	79,7	80,55	85,05	90,18	91,45
Ergebnis inkl. Veränderung stille Reserven je Genussschein (EUR)	4,02	4,62	3,85	3,17	-3,46	1,93	5,26
in % durchschnittlicher innerer Wert je Genussschein Jahresanfang / -ende	4,99%	5,78%	4,83%	3,93%	-4,07%	2,14%	5,75%
Arithmetisches Mittel Verzinsung 2007 - 2013:	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
Ausschüttung	6.842	9.045	11.185	13.869	14.060	14.060	14.174
Ausschüttung je Genussschein in EUR	3,00	3,35	3,85	4,36	4,36	4,36	4,36

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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾ (in EUR)	5,385	5,137	5,29
Jahres-Tiefstkurs ⁽¹⁾ (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 ⁽²⁾ (in EUR)	7,83	7,17	6,96

⁽¹⁾ Basis: Tages-Schlusskurse.

⁽²⁾ 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 Manger entrichten muss, von der S IMMO getragen werden und dass der Exchange Agent und Dealer Manger 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 depottführende 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 depottführende 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) sowie der Übernahmekommission (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 nützen 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 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 eingeholt werden.

7.6 Anlagenverzeichnis

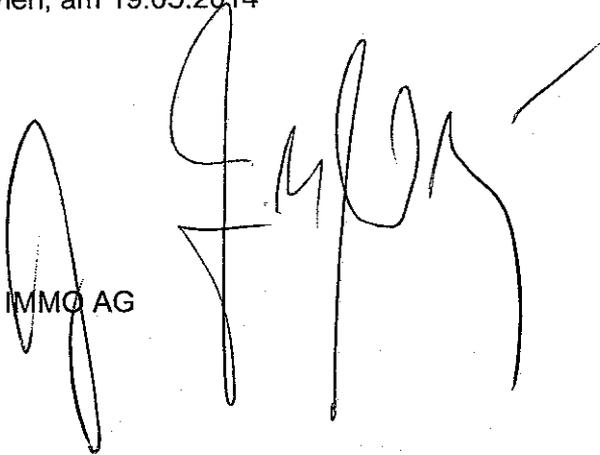
- .1: Genussscheinbedingungen S IMMO Genussschein
- .2: Anleihebedingungen der Anleihe 2014
- .3: Kapitalmarktprospekt, von der FMA gebilligt am 29.04.2014

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



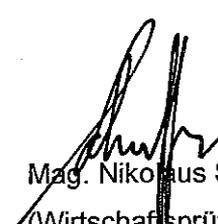
8. Bestätigung des Sachverständigen gem § 9 und § 13 ÜbG

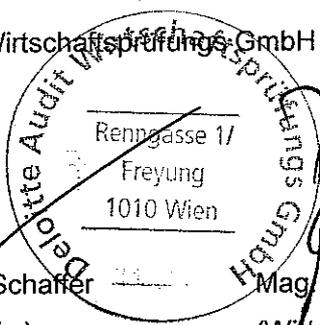
Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 ÜbG konnten wir feststellen, dass das freiwillige öffentliche Umtauschangebot der S IMMO an die Inhaber der S IMMO Genussscheine vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften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

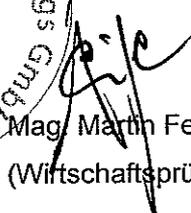
Weiters konnten wir uns davon überzeugen, dass der S IMMO die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Umtauschpapiere sowie liquiden Mittel zur Verfügung stehen.

Wien, 19.5.2014

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH


Mag. Nikolaus Schaffer
(Wirtschaftsprüfer)




Mag. Martin Feige
(Wirtschaftsprüfer)



Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhänderberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach der DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten 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 Berufsberechtigten verpflichtet.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbeheif.

(3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

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

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als

nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig 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 Berufsberechtigten bekannt werden.

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten 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 stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegender ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsüblicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte 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) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte 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 Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhänderberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

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

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

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

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

(12) 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 Unternehmensgeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

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

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

(15) 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.

14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. (Sind das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.)

(3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten 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 Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelrehebung uä gesondert zu honorieren.

(4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.

(5) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(6) 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.

23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

III. TEIL

24. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.

(2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

25. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

28. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

(3) 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.

29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

IV. TEIL

30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

(3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.

