

**HINWEIS:**

**INHABER VON GENUSSSCHEINEN DER S IMMO AG, DEREN SITZ, WOHNSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 9.4 DIESER ANGEBOTUNTERLAGE HINGEWIESEN.**

**NOTE:**

**HOLDERS OF PARTICIPATING CERTIFICATES OF S IMMO AG WHOSE SEAT, PLACE OF RESIDENCE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 9.4 OF THIS OFFER DOCUMENT.**

**FREIWILLIGES ÖFFENTLICHES UMTAUSCHANGEBOT**

**MIT BARALTERNATIVE**

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**

durch Umtausch von S IMMO Genussscheine im Nennbetrag von EUR 72,67 je S IMMO Genussschein gegen Teilschuldverschreibungen einer neu zu emittierenden Anleihe 2015-2025 der S IMMO AG mit einem Nominale je Teilschuldverschreibung von EUR 500 und einem fixen Kupon von 3,25 % p.a. (die „**Papieralternative**“)

oder

durch Zahlung eines Barkaufpreises von EUR 85 je S IMMO Genussschein (die „**Baralternative**“)

## Zusammenfassung des Umtauschangebots mit Baralternative

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Inhalte dieses Umtauschangebots mit Baralternative und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen. Überdies hat die S IMMO AG am 29.4.2014 einen Wertpapierbasisprospekt für das öffentliche Angebot von bis zu Nominale EUR 250.000.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen veröffentlicht. Dieser Wertpapierbasisprospekt samt den Nachträgen vom 15.09.2014, vom 30.09.2014 und vom 24.02.2015 sowie allfälligen weiteren Nachträgen (der „**Prospekt**“) stellt zugleich den Prospekt für die Zulassung von bis zu 120.000 Stück auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot dar. Die Teilschuldverschreibungen sollen zum Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse zum Marktsegment corporates prime zugelassen werden.

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| <b>Bieter / Zielgesellschaft:</b>           | S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, FN 58358x.  | <b>Punkt 2.2</b> |
| <b>Adressaten des Angebots:</b>             | Das Angebot richtet sich an alle Inhaber der 1.130.681 Stück ausstehenden S IMMO INVEST Genussscheine, die sich aus den identisch ausgestalteten 761.861 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000795737 und 368.820 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000630694 (zusammen die „S IMMO Genussscheine“) zusammensetzen.  | <b>Punkt 3.1</b> |
| <b>Teilangebot:</b>                         | Die Emittentin erwirbt im Rahmen dieses Umtauschangebots bis zu 705.882 Stück S IMMO Genussscheine (ISIN AT0000795737 / AT0000630694); das sind rund 62,43 % des ausstehenden S IMMO Genussscheinkapitals. Mit der Annahme des Angebotes gehen die Substanz- und Ertragsbeteiligung der S IMMO Genussscheine sowie alle mit den Genussscheinen verbundenen Nebenrechte (insbesondere der Kupon für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014) auf S IMMO über. | <b>Punkt 3.1</b> |
| <b>Umtauschangebot (Papieralternative):</b> | Die S IMMO Genussscheine können jeweils getrennt nach ihrer ISIN (AT0000795737 / AT0000630694) auf Grundlage dieses Angebots zu einem einheitlichen rechnerischen Umtauschkurs von EUR 85 in Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 500 mit einem fixen Kupon von 3,25 % und einer fixen Laufzeit von 10 Jahren getauscht werden.   | <b>Punkt 3.2</b> |

Aufgrund des Umtauschverhältnisses von 1 : 0,17 (= Umtauschkurs der S IMMO Genussscheine : Nominale der Teilschuldverschreibung) kann das Umtauschangebot nur von Genussscheininhabern angenommen werden, die über zumindest sechs Stück S IMMO Genussscheine (entweder von ISIN AT0000795737 oder ISIN AT0000630694, jedoch nicht gemischt) verfügen. Die sich bei Einreichung von S IMMO Genussscheinen aufgrund des Umtausch-verhältnisses ergebenden Fraktionen werden bei Vollzug des Angebots in bar abgegolten (Barausgleichszahlung).

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| <b>Baralternative:</b>  | <p>S IMMO Genussscheininhaber können statt der Annahme des Umtauschangebotes auch ihre S IMMO Genussscheine zum Umrechnungskurs von EUR 85 je S IMMO Genussschein zur Annahme einreichen.</p> <p>Die Baralternative kann von jedem S IMMO Genussscheininhaber und unabhängig von der Zahl der jeweils gehaltenen S IMMO Genussscheine angenommen werden.</p>             | <b>Punkt 3.3</b>  |
| <b>Bedingungen:</b>   | Keine.   | <b>Punkt 6</b>    |
| <b>Annahmefrist:</b>  | 11.03.2015 bis 31.03.2015, 15:00 MEZ, d.s. rund drei Wochen.   | <b>Punkt 7.1</b>  |
| <b>Annahme des Angebots:</b>                                    | Die Annahme dieses Umtauschangebots bzw. der Baralternative ist schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen Inhabers von S IMMO Genussscheinen zu erklären. Die Annahme des Umtauschangebots bzw. der Baralternative wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Erste Group Bank AG als Exchange Agent und Dealer Manager über die jeweilige Depotbank wirksam. | <b>Punkt 7.3</b>  |
| <b>Abwicklungs- und Valutatag:</b>                              | ist voraussichtlich der 09.04.2015.  | <b>Punkt 7.6</b>  |
| <b>Exchange Agent und Dealer Manager bzw Abwicklungsstelle:</b> | Erste Group Bank AG, Am Graben 21, 1010 Wien.  | <b>Punkt 7.2</b>  |
| <b>Veröffentlichung des Angebots:</b>                           | Die Angebotsunterlage sowie der Prospekt (einschließlich der Endgültigen Bedingungen) sind auf der Webseite der Übernahmekommission ( <a href="http://www.takeover.at">www.takeover.at</a> ) und auf der Webseite der S  | <b>Punkt 7.11</b> |

IMMO ([www.simmoag.at/umtauschangebot2015](http://www.simmoag.at/umtauschangebot2015))  
elektronisch abrufbar sowie in gedruckter Form  
am Sitz der S IMMO erhältlich. Eine  
Hinweisbekanntmachung erscheint im Amtsblatt  
zur Wiener Zeitung am 11.03.2015.

## INHALTSVERZEICHNIS DER ANGEBOTSUNTERLAGE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. DEFINITIONEN</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>2. DER BIETER</b> .....  | <b>10</b> |
| 2.1 Ausgangslage und Gegenstand des Angebots .....  | 10        |
| 2.2 Angaben zur S IMMO.....   | 10        |
| 2.3 Beteiligungsverhältnisse an der S IMMO.....   | 12        |
| 2.4 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger.....  | 12        |
| 2.5 Genussscheinbesitz der S IMMO und der gemeinsam vorgehenden Rechtsträger .....                                  | 13        |
| <b>3. UMTAUSCHANGEBOT MIT BARALTERNATIVE</b> .....  | <b>13</b> |
| 3.1 Adressaten / Teilangebot .....  | 13        |
| 3.2 Papieralternative .....   | 14        |
| 3.2.1 Gegenleistung .....   | 14        |
| 3.2.2 Umtauschkurs und Umtauschverhältnis .....   | 14        |
| 3.2.3 Vergleich: Genussschein versus Teilschuldverschreibung .....  | 15        |
| 3.3 Baralternative .....  | 16        |
| 3.4 Annahmemöglichkeiten (Beispiele) .....  | 16        |
| <b>4. FESTSETZUNG DES UMTAUSCHKURSES / BARKAUFPREISES</b> .....   | <b>17</b> |
| 4.1 Bewertungsansatz der S IMMO .....   | 17        |
| 4.2 Umtauschkurs / Barkaufpreis in Relation zu historischen Kursen des S IMMO<br>Genussscheins .....                | 18        |
| 4.3 Umtauschkurs / Barkaufpreis in Relation zur Substanzbeteiligung des S IMMO<br>Genussscheins per 30.09.2014..... | 19        |
| 4.4 Bisherige Entwicklung der Ergebnisbeteiligung des S IMMO Genussscheins .....                                    | 20        |
| 4.5 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der S IMMO.....   | 21        |
| <b>5. GEWÄHRLEISTUNG UND SONSTIGE ERKLÄRUNGEN</b> .....   | <b>22</b> |
| <b>6. BEDINGUNGEN</b> .....   | <b>23</b> |
| <b>7. ANNAHME UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS</b> .....   | <b>23</b> |
| 7.1 Annahmefrist .....  | 23        |
| 7.2 Exchange Agent und Dealer Manager.....  | 23        |
| 7.3 Annahme des Angebots.....   | 24        |
| 7.4 Rechtsfolgen der Annahme .....  | 25        |
| 7.5 Zuteilungsregeln bei Überzeichnung .....  | 25        |
| 7.6 Settlement des Umtauschangebotes und Zahlung des Barausgleichs.....   | 25        |
| 7.7 Keine Nachfrist.....  | 26        |
| 7.8 Abwicklungsspesen.....  | 26        |
| 7.9 Rücktrittsrecht der Inhaber von Genussscheinen.....   | 28        |
| 7.10 Verbesserung des Angebots; Rücktrittsrecht der S IMMO.....   | 28        |
| 7.11 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses.....   | 29        |
| <b>8. KÜNFTIGE UNTERNEHMENSPOLITIK SOWIE GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT</b> .....   | <b>29</b> |
| 8.1 Unternehmensstrategie.....  | 29        |
| 8.2 Gründe für das Angebot.....   | 30        |
| 8.3 Auswirkungen auf die Börsennotiz der Genussscheine .....  | 30        |
| 8.4 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen .....   | 31        |
| 8.5 Gleichbehandlung .....  | 31        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>9. SONSTIGE ANGABEN .....</b>  | <b>32</b> |
| 9.1 Verfügbarkeit der Umtauschpapiere / Finanzierung des Angebotes..... | 32        |
| 9.2 Steuerrechtliche Hinweise .....                                     | 32        |
| 9.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....                           | 33        |
| 9.4 Verbreitungsbeschränkungen / Restriction of Publication .....       | 33        |
| 9.5 Berater.....  | 34        |
| 9.6 Weitere Auskünfte .....   | 35        |
| 9.7 Anlagenverzeichnis .....  | 35        |
| 9.8 Angaben zum Sachverständigen des Bieters.....                       | 35        |
| <b>10. BESTÄTIGUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN GEM § 9 UND § 13 ÜBG.....</b>   | <b>36</b> |

## 1. Definitionen

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

|  |  |
|--|--|
| <b>„Anleihe 2015“</b>                      | meint die im Tausch gegen S IMMO Genussscheine zu emittierende Anleihe 2015-2025 in einem Nennbetrag von bis zu EUR 60 Mio. der S IMMO, ISIN AT0000A1DBM5, geteilt in bis zu 120.000 Teilschuldverschreibungen von je EUR 500. |
| <b>„Anleihebedingungen“</b>                | meint die Anleihebedingungen der fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2015, die diesem Umtauschangebot angeschlossen sind.   |
| <b>„Annahmefristende“</b>                  | meint den 31.03.2015, 15:00 Uhr MEZ.   |
| <b>„Baralternative“</b>                    | meint das Wahlrecht der Angebotsadressaten statt den zum Umtausch angebotenen Wertpapieren eine Gegenleistung in Geld in Höhe des Umtauschkurses anzunehmen.   |
| <b>„Barkaufpreis“</b>                      | meint den Barzahlungspreis von EUR 85 je S IMMO Genussschein bei Annahme der Baralternative dieses Umtauschangebotes. Der Barkaufpreis entspricht dem Umtauschkurs.  |
| <b>„Barausgleichszahlung“</b>              | meint eine Barausgleichszahlung, die aufgrund des in Bruchteilen ausgedrückten Umtauschverhältnisses zum Ausgleich von Fraktionen bei Annahme des Umtauschangebotes geleistet wird.  |
| <b>„Clearingsystem(e)“</b>                 | bedeutet OeKB, Clearstream und Euroclear.  |
| <b>„Emittentin“ oder „S IMMO“</b>          | meint die S IMMO AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch zu FN 58358x, Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien.   |
| <b>„Exchange Agent und Dealer Manager“</b> | meint die Erste Group Bank AG, Am Graben 21, 1010 Wien.  |
| <b>„Finanzintermediär“</b>                 | meint Institutionen, welche den Handel oder die Übertragung von Vermögenswerten zwischen Kapitalgebern und -nehmern ermöglichen oder erleichtern.  |
| <b>„FMA“</b>                               | Österreichische Finanzmarktaufsicht, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien.   |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>„Genussrechtsbedingungen“</b> | meint die den S IMMO Genusssscheinen ISIN AT0000795737 sowie ISIN AT0000630694 zugrundeliegende einheitliche Rechtsgrundlage, die diesem Umtauschangebot als Anlage angeschlossen ist.  |
| <b>„Genussscheininhaber“</b>     | meint die Inhaber von S IMMO Genusssscheinen ISIN AT0000795737 sowie ISIN AT0000630694.   |
| <b>„OeKB“</b>                    | Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft, Am Hof 4, Strauchgasse 3, 1011 Wien.  |
| <b>„Prospekt“</b>                | meint den von der Emittentin für das öffentliche Angebot sowie die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse erstellten Basisprospekt zum Angebotsprogramm vom 29.04.2014 samt den Nachträgen vom 15.09.2014, vom 30.09.2014 und vom 24.02.2015 sowie allfälliger weiterer Nachträge.   |
| <b>„Settlement“</b>              | Meint die Zuteilung und Abwicklung des öffentlichen Umtauschangebots am Valutatag.  |
| <b>„S IMMO Genusssscheine“</b>   | meint die S IMMO Invest Genusssscheine ISIN AT0000795737, erstmals ausgegeben von der S IMMO am 27.12.1996, sowie die S IMMO Invest Genusssscheine ISIN AT0000630694, erstmals ausgegeben von der S IMMO am 10.11.2004.   |
| <b>„Teilschuldverschreibung“</b> | Die auf Grundlage der Anleihe 2015 begebenen Wertpapiere werden als Teilschuldverschreibungen bezeichnet. Jede Teilschuldverschreibung weist eine Nominale von EUR 500 auf.   |
| <b>„Umtauschangebot“</b>         | Das an alle Inhaber von S IMMO Genusssscheinen (vorbehaltlich der Einschränkungen, die sich aus dem Kapitel „Umtauschangebots- und Verbreitungsbeschränkungen“ dieses Umtauschangebotes ergeben) gerichtete Angebot der Emittentin, S IMMO Genusssscheine gegen Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2015 gemäß den in diesem Umtauschangebot dargelegten Bedingungen einzutauschen oder gegen einen Barkaufpreis von EUR 85 je S IMMO Genusssschein an S IMMO zu verkaufen. |



**„Umtauschangebot 2014“**

Das an alle Inhaber von S IMMO Genussscheinen gerichtete Angebot der Emittentin, S IMMO Genussscheine gegen Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2014 einzutauschen, das am 21.05.2014 veröffentlicht wurde.

**„Umtauschkurs“  
(Barkaufpreis)**

Der von S IMMO mit EUR 85 je S IMMO Genussschein festgesetzte Umtauschkurs, welcher ausgehend von dem per 30.9.2014 ermittelten inneren Wert des Genussscheins durch Hinzurechnung eines Aufschlags von 3,49 EUR festgelegt wurde. Der Umtauschkurs entspricht dem Barkaufpreis.

**„Umtauschverhältnis“**

Das ist jene Verhältniszahl, die angibt, wie viele Bruchteile einer Teilschuldverschreibung rechnerisch auf einen S IMMO Genussschein entfallen.

**„Valutatag“**

meint den 09.04.2015 als beabsichtigten Abwicklungstag.

## **2. Der Bieter**

### **2.1 Ausgangslage und Gegenstand des Angebots**

Die S IMMO notiert derzeit mit Aktien (ISIN: AT0000652250), Genussscheinen (ISIN: AT0000795737; AT0000630694) und Schuldverschreibungen (ISIN: AT0000A177D2; AT0000A19SB5) an der Wiener Börse. Per 27.02.2015 weist die S IMMO eine Marktkapitalisierung von rund EUR 572,7 Mio. durch Aktien und von rund EUR 94,1 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 3,25 % p.a. verzinst ist, dem Anleger aber keine Beteiligung am Gewinn, Verlust und der Substanz der S IMMO vermittelt,

wechseln. Jenen Genussscheininhabern, die das Umtauschangebot nicht annehmen wollen, bietet S IMMO als Alternative an, ihre S IMMO Genussscheine gegen Zahlung eines Barkaufpreises von EUR 85 je S IMMO Genussschein zu verkaufen.

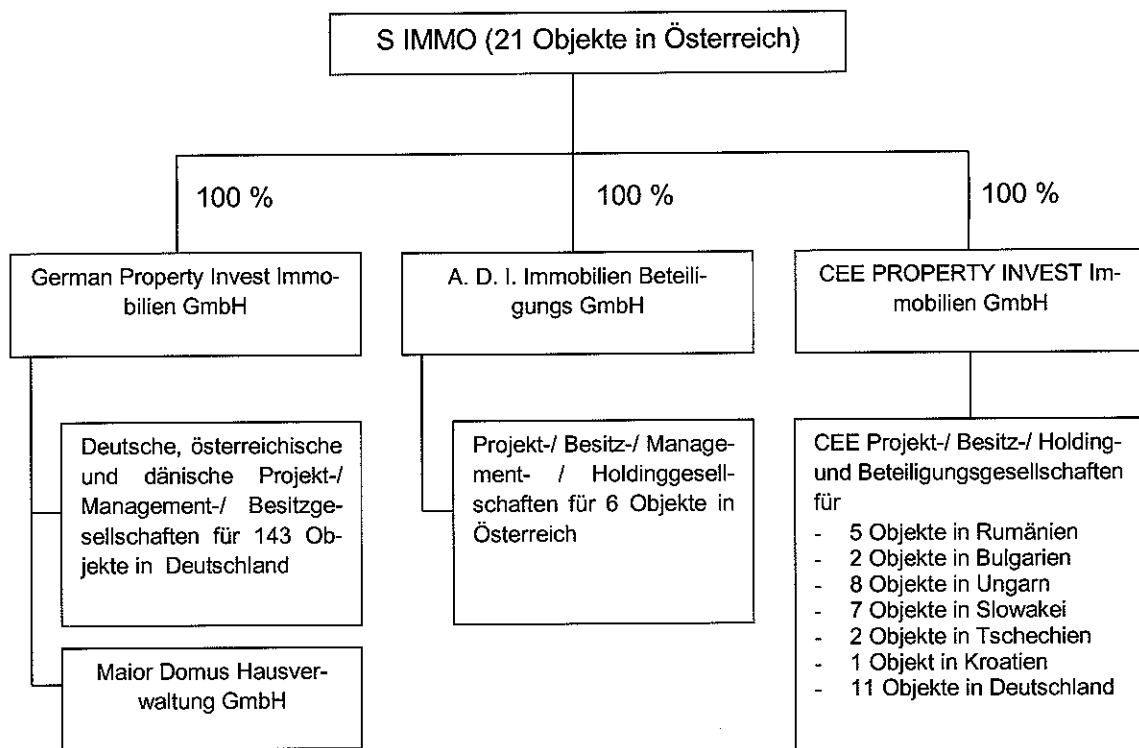
Die S IMMO strebt mit dem vorliegenden Umtauschangebot mit Baralternative einerseits an, die Kapitalstruktur der S IMMO zu optimieren und das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten der S IMMO zu verbessern, andererseits soll mit dem Rückerwerb und der Einziehung von S IMMO Genussscheinen die Kapital- und 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 31.12.2014):



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 31.12.2014 aus 206 Immobilien (inklusive Entwicklungsprojekte) mit einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,23 Millionen m<sup>2</sup>. Die Objekte befinden sich in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien. Der Fokus liegt auf den kaufkraftstarken Hauptstädten. Der Buchwert des Immobilienportfolios zum 30.09.2014 betrug rund 1.722 Mio. EUR. Nach Buchwerten zum 30.09.2014 betrachtet, bilden Objekte in Österreich mit 32,4% und Deutschland mit 25,2 % 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 30.09.2014) bilden Bürogebäude (40,7 %), gefolgt von Geschäftsimmobilien (26,1 %), Wohnobjekten (19,3 %) und Hotels (13,9 %).

### **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 Wiener Versicherung Gruppe, 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 35 %) und privaten Investoren (rund 35 %). 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 Rechtsträ-

ger 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**

Innerhalb der letzten zwölf Monate vor Bekanntgabe der Absicht, Inhabern von S IMMO Genussscheinen ein Umtauschangebot mit Baralternative anzubieten (i.e. im Zeitraum vom 28.02.2014 bis zum 27.02.2015), hat S IMMO insgesamt 1.151.571 Stück S IMMO Genussscheine erworben:

1.140.000 dieser S IMMO Genussscheine hat S IMMO durch das im vergangenen Geschäftsjahr am 21.05.2014 veröffentlichte Umtauschangebot („Umtauschangebot 2014“) erworben. Der Umrechnungskurs je S IMMO Genussschein lag damals bei EUR 79,11 (=Umrechnungskurs des Umtauschangebotes 2014); der Kupon der im vergangenen Geschäftsjahr gewährten siebenjährigen Anleihe lag bei 4,5% p.a. Die restlichen S IMMO Genussscheine hat S IMMO außerhalb von öffentlichen Angeboten gegen Barzahlung erworben, wobei der höchste Rückkaufkurs bei EUR 80,77 und der niedrigste Rückkaufkurs bei EUR 78,15 je S IMMO Genussschein lag.

Im Sinne der angestrebten Vereinfachung der Kapital- und Finanzierungsstruktur hat S IMMO den Großteil der rückerworbenen S IMMO Genussscheine eingezogen. Per 27.02.2015 verfügen S IMMO und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger lediglich über 1.455 S IMMO Genussscheine.

## **3. Umtauschangebot mit Baralternative**

### **3.1 Adressaten / Teilangebot**

Das Umtauschangebot mit Baralternative richtet sich an alle Inhaber der insgesamt 1.130.681 ausstehenden Stück S IMMO Genussscheine, die sich aus identisch ausgestalteten 761.861 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000795737 und 368.820 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000630694 (zusammen die „S IMMO Genussscheine“) zusammensetzen.

Aufgrund des mit 705.882 Stück S IMMO Genussscheine limitierten Angebotsvolumens kann im Zuge des Umtauschangebotes mit Baralternative nicht das gesamte ausstehende Genussrechtskapital, sondern lediglich ein Anteil von rund 62,43 % umgetauscht bzw gegen Barzahlung erworben werden. Das limitierte Angebotsvolumen schließt in keiner Weise aus, dass die Genussrechtsinhaber jeweils sämtliche S IMMO Genussscheine zur Annahme in dieses Umtauschangebot mit Baralternative einreichen. Sollten insgesamt mehr als 705.882 Stück S IMMO Genussscheine gültig zur Annahme eingereicht werden, kann es aufgrund der Zuteilungsregeln nach Punkt 7.5 zu einer Kürzung der zur Annahme eingereichten S IMMO Genussscheine kommen. Mit der Annahme des Angebotes gehen die Substanz- und Ertragsbeteiligung der S IMMO Genussscheine sowie alle mit den Genussscheinen verbundenen Nebenrechte (insbesondere der Kupon für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014) auf S IMMO über.

Die Adressaten des Umtauschangebotes mit Baralternative können nach Maßgabe der Angebotsbedingungen frei entscheiden, ob sie das Umtauschangebot, die Baralternative oder eine Mischung aus beiden Angebotsalternativen annehmen wollen. Im Folgenden werden die Papieralternative sowie die Baralternative jeweils getrennt dargestellt:

### **3.2 Papieralternative**

#### **3.2.1 Gegenleistung**

Die S IMMO bietet den Inhabern der S IMMO Genussscheine auf Grundlage dieses Umtauschangebots mit Baralternative an, ihre S IMMO Genussscheine zu einem Umtauschkurs von EUR 85 je S IMMO Genussschein in Teilschuldverschreibungen im Nominalbetrag von EUR 500 mit einem fixen Kupon von 3,25 % p.a. und einer fixen Laufzeit von zehn Jahren zu tauschen. Damit gehen die Substanz- und Ertragsbeteiligung der S IMMO Genussscheine sowie alle mit den Genussscheinen verbundenen Nebenrechte (insbesondere der Kupon für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014) auf S IMMO über.

#### **3.2.2 Umtauschkurs und Umtauschverhältnis**

Auf Basis des Umtauschkurses je Genussschein von EUR 85 und dem Nominalbetrag von EUR 500 der zum Tausch angebotenen Teilschuldverschreibungen ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1 : 0,17 (= Umtauschkurs Genussschein : Nominale Teilschuldverschreibung). Jeder Inhaber eines Genussscheines erhält daher rechnerisch für einen Genussschein 0,17 Stück Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2015.

Aufgrund des Umtauschverhältnisses kann das Umtauschangebot (nicht jedoch die Baralternative) nur von jenen Genussscheininhabern angenommen werden, die zumindest sechs Stück S IMMO Genussscheine (entweder gesamt von der ISIN AT0000795737 oder von der ISIN AT0000630694) halten. Eine Zusammenrechnung der Positionen der beiden ISINs ist aus abwicklungstechnischen Gründen nicht möglich. Werden von einem Genussscheininhaber Genussscheine beider ISINs zum Umtausch eingereicht, werden die beiden Positionen unabhängig voneinander gekürzt und zugeteilt.

Die sich aufgrund des Umtauschverhältnisses ergebenden Fraktionen werden bei Vollzug des Umtauschangebots in bar abgegolten. Hält ein Genussscheininhaber lediglich fünf oder weniger Genussscheine, so ist die Annahme des Umtauschangebots für ihn nicht möglich. Dies gilt auch dann, wenn der Genussscheininhaber zwar insgesamt mehr als fünf S IMMO Genussscheine hält, die zum Umtausch erforderliche Mindestzahl von mehr als fünf S IMMO Genussscheinen aber nicht für die jeweilige ISIN erreicht wird. Dem Genussscheininhaber bleibt es in einem solchen Fall aber unbenommen, die Baralternative nach Punkt 3.3 dieses Umtauschangebotes mit Baralternative anzunehmen.

### **3.2.3 Vergleich: Genussschein versus Teilschuldverschreibung**

Die S IMMO Genussscheine lauten auf den Inhaber und sind in Genussscheine mit einem Nennbetrag von EUR 72,67 eingeteilt. Die Anleihe 2015 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 3,25 % p.a. 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 zehnjährigen Anleihe beginnt mit 09.04.2015 und endet mit Ablauf des 08.04.2025, sodass der Nominalbetrag der Teilschuldverschreibung am 09.04.2025 an die Inhaber der Teilschuldverschreibungen zurückbezahlt wird.

Die S IMMO behält sich ausdrücklich vor, ihr Kündigungsrecht bezüglich aller S IMMO Genussscheine, bezüglich derer das Umtauschangebot mit Baralternative von den Inhabern nicht angenommen wurde oder welche im Rahmen dieses Teilangebotes wegen Überzeichnung

nicht zugeteilt werden können (s. Punkt 7.5), nach Maßgabe der dann vorherrschenden wirtschaftlichen Bedingungen und des Marktumfelds nach eigenem freien Ermessen auszuüben oder nicht.

Die Anleihe 2015 unterscheidet sich von den S IMMO Genussscheinen insbesondere, was den Rechtsanspruch von Inhabern der Anleihe 2015 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 2015 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).

### **3.3 Baralternative**

S IMMO bietet den Genussscheininhabern nach deren Wahl auch eine Baralternative zum Umtauschangebot an. Der Barkaufpreis beträgt EUR 85 je S IMMO Genussschein und entspricht damit dem Umtauschkurs der Papieralternative. Mit der Annahme des Angebotes gehen die Substanz- und Ertragsbeteiligung der S IMMO Genussscheine sowie alle mit den Genussscheinen verbundenen Nebenrechte (insbesondere der Kupon für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014) auf S IMMO über.

Die Annahme der Baralternative ist nicht davon abhängig, dass ein Genussscheininhaber je ISIN über mindestens sechs Stück verfügt. Die Genussscheininhaber können die gegenständliche Baralternative unabhängig von der Zahl der von ihnen gehaltenen S IMMO Genussscheine annehmen.

Genussscheininhaber können das Umtauschangebot auch teils als Umtauschangebot und teils als Barangebot annehmen, wodurch die Gegenleistung nach Wahl der Genussscheininhaber teilweise aus Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2015 und teilweise aus einem Barkaufpreis bestehen kann.

### **3.4 Annahmemöglichkeiten (Beispiele)**

Folgende Beispiele sollen die Annahmemöglichkeiten der Genussscheininhaber in Bezug auf das Umtauschangebot und die angebotene Baralternative illustrieren:



- Ein Genussscheininhaber hält von der ISIN AT0000795737 (oder ISIN AT0000630694) fünf Genussscheine. Er kann das Umtauschangebot nur dann annehmen, wenn er noch während der Annahmefrist einen weiteren Genussschein derselben ISIN zB über die Börse hinzuerwirbt oder sich stattdessen für die Annahme der Baralternative in Höhe von EUR 425 gemäß Punkt 3.3 entscheidet.
- Ein Genussscheininhaber hält sechs Genussscheine der ISIN AT0000630694 (oder ISIN AT0000795737). Er hat das Wahlrecht, entweder das Umtauschangebot anzunehmen und eine Teilschuldverschreibung der Anleihe 2015 samt einer Barausgleichszahlung in Höhe von EUR 10 zu erhalten, oder stattdessen die Baralternative anzunehmen und einen Barkaufpreis von EUR 510 im Gegenzug für seine S IMMO Genussscheine zu vereinnahmen.
- 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 zwei weitere Genussscheine und hinsichtlich der ISIN AT0000630694 drei weitere Genussscheine zB über die Börse hinzuerwirbt oder sich hinsichtlich einer oder beider ISIN für die Annahme der Baralternative in Höhe von EUR 85 je eingereichten S IMMO Genussschein gemäß Punkt 3.3 entscheidet.
- Ein Genussscheininhaber, der über 11 Genussscheine der ISIN AT0000630694 (bzw der ISIN AT0000795737) verfügt, erhält bei Annahme des Umtauschangebotes 1 Teilschuldverschreibung der Anleihe 2015 sowie eine Barausgleichszahlung in Höhe von EUR 435. Stattdessen kann er auch sämtliche Genussscheine gegen Barzahlung von insgesamt EUR 935 zur Annahme des Angebotes einreichen.
- Ein Genussscheininhaber mit 80 Genussscheinen erhält bei Annahme des Umtauschangebotes 13 Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2015 und eine Barausgleichszahlung in Höhe von EUR 300. Stattdessen kann er sämtliche Genussscheine gegen Barzahlung von insgesamt EUR 6.800 zur Annahme des Angebotes einreichen. Letztlich kann sich ein Genussscheininhaber auch dazu entscheiden, das Angebot teilweise durch Umtausch in Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2015 und teilweise durch Barverkauf anzunehmen.

#### **4. Festsetzung des Umtauschkurses / Barkaufpreises**

##### **4.1 Bewertungsansatz der S IMMO**

Als freiwilliges Angebot unterliegt das Umtauschangebot mit Baralternative keiner gesetzlichen Preisbildungsvorschrift. Der Umtauschkurs und der Barkaufpreis der Baralternative des gegenständlichen Umtauschangebots kann daher unter Wahrung des übernahmerechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes von S IMMO frei festgesetzt werden.

S IMMO hat den Umtauschkurs (Barkaufpreis) ausgehend von dem per 30.9.2014 ermittelten inneren Wert des Genussscheins von EUR 81,51<sup>1</sup> durch Hinzurechnung eines Aufschlags von 3,49 EUR festgelegt. Dieser Wert liegt mithin um rund 4,28 % über dem inneren Wert per 30.9.2014 und rund 2,29 % über dem mittleren Börsenkurs der beiden Genussscheintranchen per 27.2.2015 (ISIN AT0000795737 per 27.02.2015: EUR 83,45; ISIN AT0000630694 per 27.02.2015: EUR 82,75). Abhängig von der Geschäftsentwicklung seit 30.9.2014 und insbesondere in Abhängigkeit der für den Jahresabschluss 2014 durchzuführenden Immobilienbewertungen kann dieser festgesetzte Wert unter oder über dem inneren Wert des Genussscheins per 31.12.2014 bzw. unter oder über künftig zu ermittelnden inneren Werten oder künftigen Börsenkursen liegen.

#### **4.2 Umtauschkurs / Barkaufpreis 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 (Barkaufpreis) liegt um rund 1,86 % über dem Schlusskurs für den S IMMO INVEST Genussschein ISIN AT0000795737 (EUR 83,45) und 2,72% über dem Schlusskurs für den S IMMO INVEST Genussschein ISIN AT0000630694 (EUR 82,75) an der Wiener Börse vom 27.02.2015, dem Tag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht. Ferner liegt er um rund 7,45 % über dem Umtauschkurs von EUR 79,11 des Umtauschangebotes 2014.

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:

---

<sup>1</sup> Quelle: ungeprüfter Zwischenbericht zum 30.9.2014 vom 27.11.2014.

|                     |          |          |           |           |
|---------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| <b>AT0000630694</b> | 3 Monate | 6 Monate | 12 Monate | 24 Monate |
| Durchschnittskurs   | 80,72    | 80,11    | 79,44     | 77,66     |
| Prämie in %         | 5,30 %   | 6,10 %   | 7,00 %    | 9,45 %    |

|                     |          |          |           |           |
|---------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| <b>AT0000795737</b> | 3 Monate | 6 Monate | 12 Monate | 24 Monate |
| Durchschnittskurs   | 81,30    | 80,40    | 79,09     | 76,98     |
| Prämie in %         | 4,55 %   | 5,72 %   | 7,47 %    | 10,42 %   |

*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 80,77 je S IMMO Genussschein in Geld erworben bzw einen solchen Erwerb vereinbart.

Der dem Tausch zugrunde gelegte Umtauschkurs liegt daher um rund 5,24 % über der höchsten vom Bieter innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährten bzw vereinbarten Gegenleistung. Der gewichtete Durchschnittskurs, zu dem die S IMMO in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebots S IMMO Genussscheine in Geld erworben hat, beträgt rund EUR 78,79. Der dem Tausch zugrunde gelegte Umtauschkurs liegt daher um rund 7,88 % über der vom Bieter innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots durchschnittlich in Geld gewährten bzw vereinbarten Gegenleistung (jeweils ohne Berücksichtigung der im Zuge des Umtauschangebotes 2014 erworbenen Genussscheine).

#### **4.3 Umtauschkurs / Barkaufpreis in Relation zur Substanzbeteiligung des S IMMO Genussscheins per 30.09.2014**

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.

Laut dem ungeprüften Zwischenabschluss zum 30.09.2014 betrug die bilanzierte Genussscheinverbindlichkeit per 30.09.2014 EUR 81,51 je S IMMO Genussschein.

Im Unterschied zur Anleihe 2015 unterliegen die jeweils stichtagsbezogen ermittelten Rückzahlungsansprüche aus dem S IMMO Genussschein fortlaufenden Wertänderungen, die vom Geschäftserfolg der S IMMO und der Ausschüttungspolitik der S IMMO bis zum Ende der Laufzeit des S IMMO Genussscheins abhängen. Der Rückzahlungsbetrag zum jeweils relevanten Beendigungs-, Auflösungs- oder Kündigungstichtag kann daher sowohl über als auch unter dem zuletzt per 30.09.2014 ermittelten fiktiven Abschichtungsbetrag liegen.

#### 4.4 Bisherige 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 können somit auch einer höheren Verzinsung auf das eingesetzte Genussscheinkapital entsprechen als der fixe Kupon der Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2015.

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

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

Für die Quartale 1 – 3 des Geschäftsjahrs 2014 ergaben sich gemäß dem ungeprüften Zwischenabschluss per 30.09.2014 folgende Ergebnisveränderungen:

|  | 01 – 09/2014 <sup>(*)</sup> |
|--|-----------------------------|
| <b>Ergebnisanspruch gem. § 4</b>   | 3.778                       |
| <b>+/- anteilige Wertveränderungen im Immobilienvermögen gemäß § 5 Abs (2)</b> | 362                         |
| <b>Summe der Ergebnisveränderungen</b>   | 4.140                       |
| <b>Summe Ergebnisveränderungen je Genussschein</b>                             | 3,63                        |

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

(\*) Die Ergebnisuweisung sowie die anteiligen Wertveränderungen im Immobilienvermögen gemäß § 5 Abs 2 der Genussscheinbedingungen für das Geschäftsjahr 2014 werden von den auf Basis des Zwischenabschlusses zum 30.09 hochgerechneten Zahlen abweichen (siehe folgendes Kapitel).

#### 4.5 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der S IMMO

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

|   | 01–09/2014 <sup>(*)</sup> | 2013    | 2012 <sup>(**)</sup> | 2011    |
|---|---------------------------|---------|----------------------|---------|
| EBITDA (in EUR Mio.)  | 67,618                    | 100,907 | 98,890               | 101,406 |
| EBIT (EUR Mio.)   | 74,925                    | 95,794  | 106,881              | 92,286  |
| EBT (EUR Mio.)  | 27,297                    | 32,607  | 32,269               | 29,643  |
| Jahres-Höchstkurs der S IMMO<br>Aktie <sup>(1)</sup> (in EUR) | 6,303                     | 5,385   | 5,137                | 5,29    |
| Jahres-Tiefstkurs <sup>(1)</sup> (in EUR)                     | 5,100                     | 4,372   | 3,790                | 3,37    |
| Gewinn pro Aktie (in EUR)                                     | 0,30                      | 0,41    | 0,36                 | 0,29    |
| Dividende pro Aktie (in EUR) <sup>(****)</sup>                | 0,20                      | 0,15    | 0,10                 | 0,0     |
| Buchwert pro Aktie <sup>(2)</sup> (in EUR)                    | 7,97                      | 7,83    | 7,18                 | 6,96    |

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

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

<sup>(\*)</sup> Zahlen gemäß ungeprüften Zwischenabschluss per 30.09.2014.

<sup>(\*\*)</sup> Angepasst.

<sup>(\*\*\*\*)</sup> Dividende für das jeweils vorhergehende Geschäftsjahr.

Am 23.02.2015 gab die Emittentin per Ad hoc-Meldung bekannt, dass auf Grund der guten Entwicklung in den Märkten der S IMMO mit einem Anstieg des Konzern-EBIT gegenüber dem Vorjahr (2013: EUR 95,79 Mio.) um circa 45 % gerechnet wird. Dem stehen negative Effekte im Finanz- und Steuerergebnis gegenüber, sodass insgesamt eine Steigerung des Konzern-

Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2014 um circa 20 % gegenüber dem Vorjahr (2013: EUR 28,05 Mio.) erwartet wird.

S IMMO veröffentlicht während der Annahmefrist, am 25.3.2015, das vorläufige IFRS-Konzernjahresergebnis. Genussscheininhaber können diese vorläufigen Ergebnisse in die Entscheidungsfindung über die Annahme dieses Angebots einfließen lassen, wenn sie die S IMMO Genussscheine erst nach Veröffentlichung des vorläufigen IFRS-Konzernjahresergebnisses zur Annahme einreichen.

## **5. 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 (Baralternative) annehmen, anerkennen und erklären, dass sie

- (i) vor Annahme dieses Umtauschangebots (Baralternative) auf Grundlage ihrer individuellen steuerlichen Situation ausreichende Informationen (zB durch Steuerberater) eingeholt haben (siehe Punkt 9.2);
- (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) die Risikofaktoren des Prospekts samt den Emissionsbedingungen vor Annahme des Angebots gelesen, zur Kenntnis genommen und ihrer Entscheidung zur Angebotsannahme zugrunde gelegt haben; sowie
- (iv) dass sie zum Erhalt und zur Annahme des Angebots berechtigt und insbesondere keine im Abschnitt 9.4 (Verbreitungsbeschränkungen) beschriebene von den Beschränkungen umfasste Person sind oder in den dort angeführten von den Beschränkungen umfassten Ländern aufhältig sind.

## **6. Bedingungen**

Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen.

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

### **7.1 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt rund drei Wochen. Das Angebot kann daher von 11.03.2015 bis einschließlich 31.03.2015, 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.

### **7.2 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 mit Baralternative 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 mit Baralternative 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.

### **7.3 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 (Baralternative) 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 Prospekts jene Zahl an Teilschuldverschreibungen, die ihnen nach der Zahl der zur Annahme des Umtauschangebots 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 mit Baralternative 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 zur Annahme eingereichten Genussscheinen verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen Genussscheine (wenngleich mit Sperrvermerk) im Wertpapierdepot des annehmenden Genussscheininhabers.

#### **7.4 Rechtsfolgen der Annahme**

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein unbedingter Tauschvertrag und/oder Kaufvertrag über die zur Annahme eingereichten S IMMO Genussscheine sowie die allenfalls im Gegenzug zu liefernden Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2015 (zuzüglich einer Barzahlung zum Ausgleich von Fraktionen) zwischen jedem annehmenden Genussscheininhaber und der Emittentin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande.

#### **7.5 Zuteilungsregeln bei Überzeichnung**

Wenn das Umtauschangebot bzw. die Baralternative für mehr als 705.882 Stück S IMMO Genussscheine gültig angenommen wird, müssen die Annahmeerklärungen verhältnismäßig repartiert werden. Die Kürzung richtet sich dabei nach der Gesamtzahl der jeweils zum Umtausch bzw. der Baralternative eingereichten Stücke. Für die proportionale Kürzung ist es irrelevant, wie viele Stücke der jeweiligen ISIN des S IMMO Genussscheines insgesamt zur Annahme eingereicht wurden. Nimmt ein Genussscheininhaber mit beiden ISINs am Angebot teil, werden die beiden Positionen unabhängig voneinander aber mit dem gleichen Faktor gekürzt.

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

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

Die Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2015 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). Ferner wird die Emittentin am Valutatag den Genussscheininhabern die zustehenden Barausgleichzahlungen leisten. Jenen Genussscheininhabern, die das Angebot in der Form der Baralternative angenommen haben, erhalten am Valutatag den Barkaufpreis bezahlt.

Die Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2015 und der Barkaufpreis werden an die Depots/Konten im Clearingsystem geliefert, in der sich die S IMMO Genussscheine befunden haben. Die Lieferung solcher Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2015 und die Bezahlung des Barkaufpreises (Barausgleichs) über das Clearingsystem befreit die Emittentin von allen Verpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern zur Lieferung von Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2015 und zur Leistung des Barkaufpreises (der Barausgleichzahlungen).

Die Teilschuldverschreibungen sowie der Barkaufpreis (allenfalls zu leistenden Barausgleichzahlungen) werden den Inhabern der S IMMO Genussscheine, die das Umtauschangebot mit Baralternative angenommen haben, voraussichtlich vier Börsentage nach Abschluss der (allenfalls gekürzten) Zuteilung des Angebotes Zug um Zug gegen Übertragung der S IMMO Genussscheine übertragen bzw. als Barkaufpreis (Barausgleich) ausbezahlt. Das Umtauschangebot mit Baralternative wird daher voraussichtlich am 09.04.2015 vermögensmäßig und eigentumsrechtlich durchgeführt.

#### **7.7 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.

#### **7.8 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 mit Baralternative 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

mit Baralternative 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 zum Umtauschkurs zur Annahme eingereichten S IMMO Genussscheine 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 mit Baralternative, (b) der Annahme des Angebots durch Genussscheininhaber, (c) der Abwicklung und Durchführung der Tausch- und Kaufverträge einschließlich der Sperre von Depots (d) dem tatsächlichen Umtausch von Genussscheinen in Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2015 (e) der Leistung des Barkaufpreises und (f) der Leistung der Barausgleichszahlung verrechnet hat,
- (ii) den Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen sowie des Barkaufpreises bzw. der Barausgleichszahlungen, die an die bei der jeweiligen Bank geführten Depots in Erfüllung der Tausch- bzw Kaufverträge aufgrund dieses Umtauschangebots mit Baralternative an Inhaber der S IMMO Genussscheinen (juristische oder natürliche Personen, aber keine andere depotführende Stelle oder ein Direkter Teilnehmer) eingeliefert wurden und die von der S IMMO zu zahlende Provision bekanntgibt, sowie
- (iii) die Bankverbindung des Kontos, auf das die Provision gemäß dieser Bestimmung zu zahlen ist, bekanntgibt und
- (iv) erklärt, dass sie soweit zulässig alle Informationen, die von der S IMMO verlangt werden, um die in dem Bestätigungsschreiben enthaltenen Angaben zu überprüfen, der S IMMO zur Verfügung stellen wird.

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

S IMMO kann depotführende Banken nicht zwingen, dieses Angebot anzunehmen und eine solche Erklärung abzugeben, ermutigt jedoch Genussscheininhaber, ihre depotverwahrende

Bank über diese Provision zu informieren, wenn die Bank vom Genussscheininhaber Kostenersatz oder Gebühren im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot mit Baralternative verlangt.

Die Bestätigungsschreiben sind von der jeweiligen Depotbank dem Exchange Agent und Dealer Manager binnen zwei Wochen nach Abschluss des Umtauschangebots mit Baralternative 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.

#### **7.9 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 Tausch- bzw. Kaufvertrag zwischen S IMMO und Genussscheininhaber sinngemäß rückabzuwickeln.

Ferner weist S IMMO darauf hin, dass jenen Inhabern von S IMMO Genussscheinen, die das Umtauschangebot (Papieralternative) annehmen, insbesondere in den in § 5 und § 6 Abs. 2 KMG normierten Sonderkonstellationen ein gesetzliches Rücktrittsrecht zukommen kann.

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

S IMMO schließt eine nachträgliche Verbesserung dieses Umtauschangebots mit Baralternative 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).

### **7.11 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses**

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

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

S IMMO beabsichtigt mit diesem Umtauschangebot bis zu 705.882 Stück S IMMO Genussscheine (ISIN AT0000795737 / AT0000630694), das sind 62,43 % des ausstehenden S IMMO Genussscheinkapitals, gegen Ausgabe von Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2015 oder gegen Zahlung eines Barkaufpreises zu erwerben. Da der Erwerb zum Teil durch die Ausgabe von Teilschuldverschreibungen finanziert wird und S IMMO über ausreichend Liquidität verfügt, hat dieses Umtauschangebot mit Baralternative keinen unmittelbaren Einfluss auf die künftige Unternehmenspolitik der S IMMO.

### **8.1 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. Die Optimierung des Immobilienportfolios wurde mit Ende 2014 größtenteils abgeschlossen. Es konnten rund 5% des Portfolios erfolgreich veräußert werden. Ab dem Geschäftsjahr 2015 liegt der strategische Fokus wieder auf Bilanzwachstum. In den Jahren 2015 und 2016 will das Unternehmen rund EUR 260 Mio.

investieren. Davon sind zwei Drittel in Deutschland und ein Drittel als opportunistische Einkäufe (u.a. in Österreich, Osteuropa) vorgesehen. Wachstumschancen sieht die S IMMO vor allem auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt, der in den nächsten zwei Jahren von der noch niedrigen Eigentumsquote und einem prognostizierten starken Bevölkerungszuwachs profitieren soll. In Zentral- und Osteuropa bleibt der Fokus auf der Optimierung der Shopping Center und Fachmarktzentren sowie auf der Vermietung der Leerstandflächen der Bürogebäude in den herausfordernden Märkten des Unternehmens, v.a. in Budapest.

Kapitalmarktseitig konnte im zweiten Quartal 2014 der Umtausch von S IMMO INVEST Genussscheinen erfolgreich abgeschlossen werden. Rund die Hälfte des damals ausstehenden Genussscheinkapitals (EUR 187,6 Mio.) wurde in eine Anleihe mit einem Volumen von ca. EUR 90 Mio. (Kupon: 4,5%; Laufzeit: bis 17. Juni 2021) umgetauscht. Im Oktober 2014 hat die S IMMO AG eine EUR 100 Mio. festverzinsliche Anleihe begeben. Mitte Dezember 2014 hat der Vorstand den Start eines weiteren Aktienrückkaufprogrammes beschlossen. Das Programm sieht den Rückkauf von bis zu weiteren 3% des Grundkapitals vor.

## **8.2 Gründe für das Angebot**

Die S IMMO strebt mit dem vorliegenden Umtauschangebot mit Baralternative an, die Kapitalstruktur der S IMMO zu optimieren und das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten der S IMMO zu verbessern. Darüber hinaus strebt die S IMMO mit dem vorliegenden Angebot an, die Finanzierungs- und Kapitalstruktur des Unternehmens – auch für internationale Investoren – verständlicher zu gestalten, weil Genussscheinkapital auf den internationalen Kapitalmärkten eine seltene und ungewöhnliche Finanzierungsform geworden ist.

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

Auf Grundlage des Umtauschangebots mit Baralternative können maximal 62,43 % des Genussrechtskapitals der S IMMO in Teilschuldverschreibungen getauscht oder gegen Barzahlung verkauft werden. Aufgrund des schon im vergangenen Geschäftsjahr durchgeführten Umtauschangebotes 2014 kann S IMMO aber nicht ausschließen, dass es aufgrund des vorliegenden Angebotes zu einer spürbar eingeschränkten Liquidität des S IMMO Genussscheines sowie der marktmäßigen Preisbildung kommen kann. Die Beendigung der Börsennotiz der S IMMO Genussscheine ist nach Maßgabe der geltenden Rechtslage jedoch ausgeschlossen.

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

Der Erwerb der S IMMO Genussscheine und der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2015 hat keine Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortpolitik der S IMMO.

#### **8.5 Gleichbehandlung**

Die S IMMO bestätigt, dass der Umtauschkurs (Barkaufpreis) 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 85 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 mit Baralternative 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 mit Baralternative gewährt oder vereinbart, so ist S IMMO nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen Genussscheininhabern, die das Angebot 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 dieses Angebotes gemäß §§ 9

und 13 ÜbG bestellte Sachverständige wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

## **9. Sonstige Angaben**

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

Die Erfüllung des Umtauschangebots mit Baralternative ist durch die Emission der Anleihe 2015 sowie durch entsprechende liquide Mittel der S IMMO sichergestellt, sodass auch die zur Erfüllung des Barkaufpreises und der allenfalls zu leistenden Barausgleichszahlungen erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. S IMMO verweist insofern auch auf den von der FMA gebilligten Prospekt sowie die Anleihebedingungen.

### **9.2 Steuerrechtliche Hinweise**

Für österreichische Anleger stellen sowohl der Umtausch als auch die Annahme der Baralternative jeweils ein entgeltliche Rechtsgeschäfte dar, bei denen es für steuerliche Zwecke zu einer Veräußerung der S IMMO Genussscheine und, im Fall und insoweit das Umtauschangebot angenommen wird, einer Anschaffung der Anleihe 2015 kommt. Als Veräußerungspreis der S IMMO Genussscheine und als Anschaffungskosten der Anleihe 2015 ist steuerlich der gemeine Wert der S IMMO Genussscheine anzusetzen. Kommt es im Zuge des Umtauschs zu einer Barausgleichszahlung, so verringert diese die Anschaffungskosten der Anleihe 2015 entsprechend. Abhängig vom Anlegertyp sowie abhängig vom Erwerbszeitpunkt der S IMMO Genussscheine kann es durch den Umtausch bzw. durch die Annahme der Baralternative zur Realisierung von steuerpflichtigen Gewinnen und Verlusten kommen. Gewinne bzw. Verluste aus einer zukünftigen Veräußerung der Anleihe 2015 sowie Zinserträge aus der Anleihe 2015 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 bzw. aus der Annahme der Baralternative 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.



### **9.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

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

Für die Abgabe von Verkaufs- und 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.

### **9.4 Verbreitungsbeschränkungen / Restriction of Publication**

Dieses Umtauschangebot mit Baralternative 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 mit Baralternative 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.

## **9.5 Berater**

Als Berater für die S IMMO sind tätig:

- Erste Group Bank AG ;
- Doralt Seist Csoklich Rechtsanwalts-Partnerschaft, Währinger Straße 2-4, 1090 Wien, ist der Rechtsberater der Bieterin und ihr Vertreter gegenüber der Übernahmekommission;
- Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse 1, 1010 Wien, ist der Sachverständige der Bieterin gemäß §§ 9 und 13 ÜbG;

## 9.6 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](mailto:Julian.berger@erstegroup.com) eingeholt werden.


## 9.7 Anlagenverzeichnis

- .1: Genussscheinbedingungen S IMMO Genussschein
- .2: Anleihebedingungen der Anleihe 2015
- .3: Kapitalmarktprospekt, von der FMA gebilligt am 29.04.2014 samt Nachträgen

## 9.8 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 10.03.2015

S IMMO AG 

## 10. 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, 10.3.2015

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

  
Mag. Nikolaus Schaffer  
(Wirtschaftsprüfer)

  
Dr. Alexander Hohendanner  
Wirtschaftsprüfer (D)