

Bericht
über die
Prüfung der Angebotsunterlage als
Sachverständiger gemäß §§ 9 und 13 f ÜbG
für das
freiwillige öffentliche
Umtauschangebot mit Baralternative
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 Umtauschpapiere bzw. liquiden Mittel	11
5. Prüfbericht gemäß § 14 Abs 2 ÜbG	12
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	15

Beilagenverzeichnis

	Beilage
Nachweis der Versicherung gemäß § 9 Abs 2 lit a ÜbG	I
Angebotsunterlage vom 10. März 2015	II
Allgemeine Auftragsbedingungen	III

Rundungshinweis: Bei der Summierung gerundeter Zahlen können Summendifferenzen auftreten

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Definition
Abs	Absatz
AktG	Aktiengesetz
Angebotsunterlage	Freiwilliges öffentliches Umtauschangebot mit Baralternative gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz der S IMMO AG
Anleihe 2015	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.
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
GZ	Geschäftszahl
i.e.	id est
ISIN	International Securities Identification Number
KMG	Kapitalmarktgesetz
Mio	Millionen
NAV	Net asset value
rd	rund
S IMMO, Zielgesellschaft, Bieter	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: 27.02.2015
ÜbG	Übernahmegesetz
UGB	Unternehmensgesetzbuch
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
va	vor allem

1. Auftrag und Auftragsdurchführung

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

S IMMO AG,

mit Schreiben vom 16.02.2015 als unabhängigen Sachverständigen gemäß §§ 9 und 13 f ÜbG beauftragt. Die Zustimmung des Aufsichtsrates zur Bestellung des Sachverständigen wurde mit Umlaufbeschluss vom 02.03.2015 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 (Beilage I).

Dieser Bericht wird ausschließlich zur Beurteilung des Umtauschangebots mit Baralternative erstellt. Eine Verwendung zu anderen Zwecken ist unzulässig. Festgehalten wird, dass wir den von der FMA am 29.04.2014 gebilligten Basisprospekt samt den erfolgten Nachträgen keiner Prüfung oder Prospektkontrolle unterzogen haben.

Die Mitglieder des Vorstandes 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 (Beilage 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 mit Baralternative 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 26.02.2015 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 27.02.2015 (letzter Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 02.03.2015)
- Konzernabschlüsse der S IMMO zum 31.12.2011, 2012 und 2013
- Zwischenbericht der S IMMO zum 30.09.2014

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

Die S IMMO wurde vom Aufsichtsrat mit Beschluss vom 02.03.2015 zur Emission einer Anleihe in Höhe von bis zu EUR 60 Mio. im Tausch gegen Genussscheine ermächtigt.

Die Bieterin hat am 02.03.2015 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 3,25 % und einer fixen Laufzeit von zehn Jahren („Papieralternative“) oder den Verkauf zu einem Barkaufpreises von EUR 85,00 je S IMMO Genussschein („Baralternative“) zu ermöglichen.

Die Annahmefrist beginnt am 11.03.2015 und endet am 31.03.2015. Die S IMMO erwirbt im Rahmen dieses Umtauschgebots bis zu 705.882 Stück S IMMO Genussscheine (Teilangebot).

Überdies hat die S IMMO am 29.04.2014 einen Wertpapierbasisprospekt für das öffentliche Angebot von bis zu Nominale EUR 250.000.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen veröffentlicht. Am 15.09.2014 wurde der erste Nachtrag zum Wertpapierbasisprospekt, am 30.09.2014 wurde der zweite Nachtrag, am 24.02.2015 wurde der dritte Nachtrag zum Wertpapierbasisprospekt veröffentlicht. Dieser Wertpapierbasisprospekt samt diesen Nachträgen sowie allfälligen weiteren Nachträgen stellt zugleich den Prospekt für die Zulassung von bis zu 120.000 Stück auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot mit Baralternative dar. 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 705.882 Stück S IMMO Genussscheine (ISIN AT0000795737 und ISIN AT0000630694), die nicht durch den Bieter und mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger gehalten werden, zu einem Umtauschkurs von EUR 85,00 in Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 500 mit einem fixen Kupon von 3,25 % und einer fixen Laufzeit von zehn Jahren oder der Zahlung eines Barkaufpreises von EUR 85,00 je S IMMO Genussschein.

§ 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/Barkaufpreis von EUR 85,00 pro angebotsgegenständlichem 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/Barkaufpreis ausgehend von dem per 30.09.2014 ermittelten inneren Wert des Genussscheines von EUR 81,51 durch Hinzurechnung eines Aufschlags von EUR 3,49 ermittelt. Der angebotene Umtauschkurs/Barkaufpreis pro S IMMO Genussschein wird in der Angebotsunterlage unter Punkt 4.2 in Relation zu den historischen volumengewichteten Durchschnittskursen der letzten drei, sechs, zwölf und vierundzwanzig Monate gesetzt, jeweils zurückgerechnet ab dem 27.02.2015, das war der Tag vor dem Tag, an dem die Absicht, dieses Angebot zu stellen, bekanntgemacht wurde. Unter Punkt 4.3 der Angebotsunterlage wird der angebotene Umtauschkurs/Barkaufpreis pro S IMMO Genussschein in Relation zur Substanzbeteiligung des S IMMO Genussscheins per 30.09.2014 gesetzt. In Punkt 4.4 der Angebotsunterlage wird die bisherige Entwicklung der Ergebnisbeteiligung des S IMMO Genussscheines und unter Punkt 4.5 die Finanzkennzahlen und aktuellen Entwicklungen der Zielgesellschaft auf Basis der Konzernjahresabschlüsse sowie des Zwischenberichts zum 30.09.2014 dargestellt.

Die Gegenleistung im Fall der Papieralternative ist in Form von Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 500 mit einem fixen Kupon von 3,25% und einer fixen Laufzeit von zehn Jahren angeboten. Der angebotene Umtauschkurs/Barkaufpreis von EUR 85,00 liegt um 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) vom 27.02.2015, dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (Ad-hoc-Meldung vom 02.03.2015). Der dem Tausch zu Grunde gelegte Umtauschkurs (Barkaufpreis) von EUR 85,00 liegt um 5,72 % über dem volumengewichteten Durchschnittskurs der letzten sechs Monate vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht von EUR 80,40 je S IMMO INVEST Genussschein ISIN AT0000795737 und um 6,10 % über dem volumengewichteten Durchschnittskurs der letzten sechs Monate vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht von EUR 80,11 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 80,77 je S IMMO Genussschein erworben bzw. einen solchen Erwerb vereinbart. Der angebotene Umtauschkurs/Barkaufpreis liegt daher um 5,24 % 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/Barkaufpreis von EUR 85,00 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. 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 7.2 angegeben.

§ 7 Z 5 ÜbG: Der Aufsichtsrat der S IMMO hat mit Ermächtigungsbeschluss vom 02.03.2015 das Emissionsvolumen der Anleihe mit EUR 60 Mio. begrenzt. Aufgrund des mit 705.882 Stück S IMMO Genussscheinen limitierten Angebotsvolumens kann im Zuge dieses Umtauschangebots mit Baralternative nicht das gesamte ausstehende Genussrechtskapital, sondern lediglich ein Anteil von 62,43 % umgetauscht werden. Das limitierte Angebotsvolumen schließt jedoch nicht aus, dass die Genussrechtsinhaber jeweils sämtliche S IMMO Genussscheine zur Annahme in das gegenständliche Umtauschangebot mit Baralternative einreichen. Sollten der S IMMO insgesamt mehr als 705.882 Stück S IMMO Genussscheine gültig zum Umtausch bzw. Erwerb angeboten werden, kann es aufgrund der Zuteilungsregeln nach Punkt 7.5 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 27.02.2015 über 1.455 Stück S IMMO Genussscheine. Innerhalb der letzten zwölf Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (im Zeitraum vom 28.02.2014 bis 27.02.2015) hat die S IMMO insgesamt 1.151.571 Stück S IMMO Genussscheine erworben. Davon wurden 1.140.000 Stück im Zuge des Umtauschangebots 2014 zu einem Umrechnungskurs von EUR 79,11 erworben. Die restlichen 11.571 Stück wurden gegen Barzahlung erworben. Der höchste Rückkaufkurs lag bei EUR 80,77, der niedrigste bei EUR 78,15 je S IMMO Genussschein.

§ 7 Z 7 ÜbG: Das Angebot ist an keine Bedingungen gebunden. Die Angebotsunterlage enthält unter Punkt 7.9 und 7.10 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 8 ordnungsgemäß erläutert.

§ 7 Z 9 ÜbG: Die Frist für die Annahme des Angebotes ist in Punkt 7.1 gesetzeskonform festgelegt. Die S IMMO erklärt ausdrücklich, die Annahmefrist nicht zu verlängern.

Die Teilschuldverschreibungen sowie die allenfalls zu leistenden Barausgleichszahlungen bzw. der Barkaufpreis werden voraussichtlich am 09.04.2015 Zug um Zug gegen Übertragung der S IMMO Genussscheine übertragen bzw. ausbezahlt (Punkt 7.6).

- § 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 samt Nachträgen 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 Umtauschgebots in Form der Papieralternative ist durch die Emission der Anleihe 2015 sichergestellt. Insofern wird in der Angebotsunterlage auf den von der FMA gebilligten Prospekt sowie die Anleihebedingungen verwiesen. Für die Erfüllung des Umtauschgebots in Form der Baralternative stehen der S IMMO ausreichend liquide Mittel zur Verfügung. Darüber hinaus können sich auch Barausgleichszahlungen ergeben. Die Bieterin verfügt laut Angebotsunterlage Punkt 9.1 über ausreichend liquide Mittel für die Erfüllung der Barausgleichszahlungen und hat sichergestellt, dass diese rechtzeitig bei Abwicklung des Umtauschgebots 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 mit Baralternative, jegliche Benachrichtigung, alle Annahmeerklärungen bzw. Umtauschanweisungen und alle Umtauschvorgänge sowie alle nicht-vertraglichen Verpflichtungen aufgrund des oder in Verbindung mit dem Umtauschangebot mit Baralternative unterliegen österreichischem Recht (Punkt 9.3).
- § 8 ÜbG: Das Angebot ist laut Punkt 6 an keine Bedingung gebunden. Den Genussscheininhabern wird in Punkt 7.9 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 7.10 eine nachträgliche Verbesserung des 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).
- § 16 Abs 7 ÜbG: Die Regelungen über gesetzliche Nachzahlungsverpflichtungen sind unter Punkt 8.5 ausreichend beschrieben.
- § 19 Abs 1 ÜbG: Die Frist zur Annahme des freiwilligen Übernahmeangebotes ist in der Angebotsunterlage unter Punkt 7.1 gesetzteskonform festgesetzt (siehe auch zu § 7 Z 9 ÜbG).
- § 20 ÜbG: Die Angabeverpflichtung über Zuteilungsregeln bei einem Teilangebot ist unter Punkt 7.5 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 gesetzteskonforme 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 85,00 je S IMMO Genussschein.

Bei diesem gegenständlichen Umtauschangebot mit Baralternative handelt es sich um ein freiwilliges öffentliches Angebot gem. §§ 4 ÜbG. Gemäß den Angaben in der Angebotsunterlage hat die S IMMO den Umtauschkurs/Barkaufpreis ausgehend von dem per 30.09.2014 ermittelten inneren Wert des Genussscheines von EUR 81,51 durch Hinzurechnung eines Aufschlags von EUR 3,49 ermittelt.

Die S IMMO hat in der Angebotsunterlage den Umtauschkurs/Barkaufpreis in Relation zu den historischen Börsenkursen gesetzt:

Der Angebotspreis von EUR 85,00 liegt laut Angebotsunterlage um rund 1,86% über dem Schlusskurs vom 27.02.2015 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) am letzten Börsetag vor der Bekanntgabe des Übernahmeangebots (Ad-hoc-Meldung am 02.03.2015).

Der Angebotspreis wurde in der Angebotsunterlage den nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskursen der letzten drei, sechs, zwölf und vierundzwanzig Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht gegenübergestellt. Diese Durchschnittskurse wurden getrennt nach ISIN der S IMMO Genussscheine dargestellt, um die unterschiedliche Kursentwicklung an der Wiener Börse zu reflektieren. 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%)	81,30	80,40	79,09	76,98
Prämie in %	4,55%	5,72%	7,47%	10,42%

Ausgangsbasis: Volumengewichteter Durchschnittskurs der S IMMO Genussscheine, gerechnet ab dem Stichtag 27.02.2015

Quelle: Bloomberg

AT0000630694	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate
Durchschnittskurs (=100%)	80,72	80,11	79,44	77,66
Prämie in %	5,30%	6,10%	7,00%	9,45%

Ausgangsbasis: Volumengewichteter Durchschnittskurs der S IMMO Genussscheine, gerechnet ab dem Stichtag 27.02.2015

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 28.02.2014 bis 27.02.2015) vor Anzeige des Angebots insgesamt 1.151.571 Stück S IMMO Genussscheine erworben. Davon wurden 1.140.000 Stück im Zuge des Umtauschangebotes 2014 zum Umtauschkurs von EUR 79,11 erworben. Die Gegenleistung im gegenständlichen Umtauschangebot mit Baralternative 2015 in Höhe von EUR 85,00 liegt damit um rd. 7,45% über dem Umtauschkurs im Umtauschangebot 2014.

Die restlichen 11.571 Stück wurden zum Höchstkurs von EUR 80,77 je S IMMO Genussschein erworben. Der durchschnittliche Rückkaufpreis für diese S IMMO Genussscheine betrug rund EUR 78,79. Der dem Tausch zugrunde gelegte Umtauschkurs bzw. Barkaufpreis von EUR 85,00 je S IMMO Genussschein 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 (ohne Berücksichtigung der im Zuge des Umtauschangebotes 2014 erworbenen Genussscheine). Der niedrigste Rückkaufpreis je S IMMO Genussschein betrug in diesem Zeitraum 78,15 EUR.

Die Ausschüttung je Genussschein der letzten sechs 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 3,25 % der Teilschuldverschreibung der Anleihe 2015.

Laut dem ungeprüften Zwischenabschluss zum 30.09.2014 betrug die bilanzierte Genussscheinverbindlichkeit EUR 81,51 je S IMMO Genussschein. Der gegenständliche Angebotspreis von EUR 85,00 liegt um 4,28 % über dem inneren Wert zum 30.09.2014.

Der Rückzahlungsanspruch zugunsten der S IMMO Genussscheininhaber fällt jedoch erst nach 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 (der Rückzahlungsanspruch auf den jeweiligen Endigungsstichtag wird gemäß § 6 Abs 5 der Genussscheinbedingungen einen Monat nach dessen Feststellung fällig), 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 2015 nach Ablauf der zehnjährigen 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. Die S IMMO hat am 27.11.2014 einen ungeprüften Zwischenbericht zum 30.09.2014 erstellt.

Am 23.02.2015 hat die S IMMO in einer Ad-hoc Meldung bekannt gegeben, 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.

Am 25.03.2015 wird die S-IMMO das vorläufige IFRS Konzernjahresergebnis veröffentlichen. Da die Annahmefrist erst am 31.03.2015 endet, können S IMMO Genussscheininhaber mit der Annahme des Teilangebotes auch bis zur Veröffentlichung des vorläufigen IFRS Konzernjahresergebnis zuwarten.

Der Bieter bestätigt unter Punkt 8.5 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 mit Baralternative ist auf den Umtausch von bis zu 705.882 Stück S IMMO Genussscheine, das sind 62,43 % 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 mit Baralternative einreichen. Sollten der S IMMO insgesamt mehr als 705.882 Stück S IMMO Genussscheine gültig zum Umtausch bzw. zum Barverkauf angeboten werden, kann es aufgrund der Zuteilungsregeln nach Punkt 7.5 der Angebotsunterlage zu einer Kürzung der zur Annahme eingereichten S IMMO Genussscheine kommen.

Soweit das Umtauschangebot mit Baralternative durch die Genussschein-Inhaber in Form der Papieralternative angenommen wird, ist die Finanzierung des Umtauschangebotes im Wesentlichen durch die Emission der Anleihe 2015 finanziert. Liquide Mittel würden in diesem Fall für die Finanzierung des Spitzenausgleichs und der Abwicklungsspesen (siehe Punkt 7.8 der Angebotsunterlage) benötigt.

Soweit das Umtauschangebot mit Baralternative durch die Genussschein-Inhaber in Form der Baralternative angenommen wird, benötigt die S IMMO liquide Mittel zur Bedienung des Barkaufpreises und der Abwicklungsspesen.

Realistischer Weise ist davon auszugehen, dass das Umtauschangebot mit Baralternative teils in Form der Papieralternative, teils in Form der Baralternative angenommen werden wird.

Es wurde uns ein Nachweis über eine verfügbare Liquidität iHv EUR 64.500.000 erbracht. Somit wäre auch beim nicht wahrscheinlichen Fall einer vollständigen Annahme des Umtauschangebotes in Form der Baralternative die Finanzierung des Umtauschgebots mit Baralternative sichergestellt.

Der Gesellschaft stehen rechtzeitig ausreichend liquide Mittel zur Finanzierung des Umtauschgebots mit Baralternative 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 die 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%

Nach dem 31.12.2013 liegen keine geprüften Jahresabschlüsse der S IMMO vor. Laut ungeprüftem Zwischenbericht der S IMMO zum 30.09.2014 ergab sich eine positive Ergebnisveränderung von EUR 3,63 je S IMMO Genussschein. Die Genussscheinverbindlichkeit/NAV zum 30.09.2014 betrug EUR 81,51 je S IMMO Genussschein.

Am 23.02.2015 hat die S IMMO in einer Ad-hoc Meldung bekannt gegeben, 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.

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 2015 liegen.

Wesentliche Argumente für die Annahme des Umtauschangebots

Wie oben dargestellt sind die Genussscheine nachrangig gegenüber den Fremdkapitalverbindlichkeiten der S IMMO. Diese Nachrangigkeit hätte nur im Insolvenzfall der S IMMO materielle Auswirkungen. 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 aus Sicht 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 2015 wird eine Laufzeit von 10 Jahren haben. Je nach Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft und des Kapitalmarktes kann dies aus Investorensicht gegen oder für eine Annahme des Umtauschangebotes mit Baralternative sprechen.

Die Anleihe 2015 verbrieft eine fixe Verzinsung von 3,25% pa. Wie oben dargestellt ergaben sich für den Genussschein im Zeitraum 2007 - 2013 jeweils unterschiedliche „Verzinsungen“, die über und unter der Verzinsung der nun zum Umtausch angebotenen Anleihe liegen. Je nach Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft kann dies aus Investorensicht gegen oder für eine Annahme des Umtauschangebotes mit Baralternative sprechen.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein freiwilliges öffentliches Umtauschangebot mit Baralternative. Nach Punkt 4 der Angebotsunterlage kann die Bieterin den Angebotspreis frei bestimmen und kein Genussscheininhaber ist gezwungen, das Umtauschangebot oder die Baralternative 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 mit Baralternative anzunehmen oder nicht.

Unsere Aussagen sind genereller Natur und können den Genussscheininhabern nur eine Hilfestellung in 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 Punkt 4 und auf unsere Ausführungen unter Punkt 3 dieses Berichtes.

Deloitte.

Unter Punkt 2.1 sowie 8.2 der Angebotsunterlage wird ausgeführt, dass der Zweck dieses Angebots die Optimierung der Kapitalstruktur sowie die Verbesserung des Fälligkeitsprofils der Verbindlichkeiten der S IMMO ist. Darüber hinaus soll mit dem Umtausch von S IMMO Genussscheinen in Teilschuldverschreibungen bzw. dem Rückkauf der S IMMO Genussscheine 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 9.2 der Angebotsunterlage wird eine Kurzdarstellung der steuerlichen Konsequenzen eines Umtausches von S IMMO INVEST Genussscheinen in die Anleihe 2015 für österreichische Anleger gegeben. Die individuelle Steuersituation des Anlegers kann ein wesentliches Argument für oder gegen die Annahme des Umtauschangebots mit Baralternative 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 mit Baralternative können laut Punkt 8.3 bis zu 62,43 % des Genussrechtskapitals der S IMMO in Teilschuldverschreibungen getauscht oder gegen Zahlung des Barkaufpreises (Umtauschkurs) verkauft 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 die S IMMO unter Punkt 8.3 darauf hin, dass es aufgrund des im Vorjahr durchgeführten Umtauschangebots und dieses Umtauschangebots mit Baralternative zu einer spürbar eingeschränkten Liquidität des S IMMO Genussscheins und somit einer eingeschränkten marktmäßigen Preisbildung kommen kann.

Interessen der Arbeitnehmer

Das Umtauschangebot soll nach Angaben des Bieters in Punkt 8.4 der Angebotsunterlage keine Auswirkungen auf die zukünftige Geschäftstätigkeit, die Personalpolitik und auf die Standortpolitik haben.

Öffentliche Interessen

Nachdem beim Bieter gemäß Punkt 8.1 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 mit Baralternative der S IMMO zum Erwerb der S IMMO Genussscheine durch Umtausch gegen eine neu zu emittierende Anleihe 2015-2025 der S IMMO oder durch Zahlung eines Barkaufpreises von EUR 85,00 je S IMMO Genussschein zu beurteilen und darüber schriftlich zu berichten.

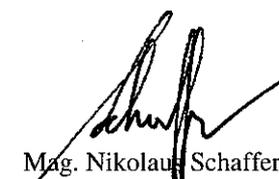
Auf Grund unserer pflichtgemäßen Prüfung der Angebotsunterlage zum freiwilligen öffentlichen Umtauschangebot mit Baralternative der S IMMO an die Inhaber der S IMMO Genussscheine können wir folgende abschließende Bestätigung ausstellen:

„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 mit Baralternative 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.“

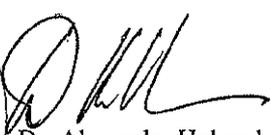
Weiters konnten wir uns davon überzeugen, dass der S IMMO die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Umtauschpapiere sowie liquiden Mittel zur Verfügung stehen.

Wien, am 10. März 2015

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH


Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer


Renngasse 1/
Freyung
1010 Wien


Dr. Alexander Hohendanner
Wirtschaftsprüfer (D)

Deloitte.

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 „**Baralterna-**
native“)

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.

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 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.	Punkt 3.1
Teilangebot:	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.	Punkt 3.1
Umtauschangebot (Papieralternative):	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.	Punkt 3.2

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).

Baralternative:

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.

Punkt 3.3

Die Baralternative kann von jedem S IMMO Genussscheininhaber und unabhängig von der Zahl der jeweils gehaltenen S IMMO Genussscheine angenommen werden.

Bedingungen:

Keine.

Punkt 6

Annahmefrist:

11.03.2015 bis 31.03.2015, 15:00 MEZ, d.s. rund drei Wochen.

Punkt 7.1

Annahme des Angebots:

Die Annahme dieses Umtauschgebots bzw. der Baralternative ist schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen Inhabers von S IMMO Genussscheinen zu erklären. Die Annahme des Umtauschgebots 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.

Punkt 7.3

Abwicklungs- und Valutatag:

ist voraussichtlich der 09.04.2015.

Punkt 7.6

Exchange Agent und Dealer Manager bzw Abwicklungsstelle:

Erste Group Bank AG, Am Graben 21, 1010 Wien.

Punkt 7.2

Veröffentlichung des Angebots:

Die Angebotsunterlage sowie der Prospekt (einschließlich der Endgültigen Bedingungen) sind auf der Webseite der Übernahmekommission (www.takeover.at) und auf der Webseite der S

Punkt 7.11

IMMO (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

1. DEFINITIONEN	7
2. DER BIETER	10
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
3. UMTAUSCHGEBOT MIT BARALTERNATIVE	13
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
4. FESTSETZUNG DES UMTAUSCHKURSES / BARKAUFPREISES	17
4.1 Bewertungsansatz der S IMMO	17
4.2 Umtauschkurs / Barkaufpreis in Relation zu historischen Kursen des S IMMO Genussscheins	18
4.3 Umtauschkurs / Barkaufpreis in Relation zur Substanzbeteiligung des S IMMO 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
5. GEWÄHRLEISTUNG UND SONSTIGE ERKLÄRUNGEN	22
6. BEDINGUNGEN	23
7. ANNAHME UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS	23
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
8. KÜNFTIGE UNTERNEHMENSPOLITIK SOWIE GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT	29
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

9. SONSTIGE ANGABEN	32
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
10. BESTÄTIGUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN GEM § 9 UND § 13 ÜBG	36

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 2015“	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.
„Anleihebedingungen“	meint die Anleihebedingungen der fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2015, die diesem Umtauschangebot angeschlossen sind.
„Annahmefristende“	meint den 31.03.2015, 15:00 Uhr MEZ.
„Baralternative“	meint das Wahlrecht der Angebotsadressaten statt den zum Umtausch angebotenen Wertpapieren eine Gegenleistung in Geld in Höhe des Umtauschkurses anzunehmen.
„Barkaufpreis“	meint den Barzahlungspreis von EUR 85 je S IMMO Genussschein bei Annahme der Baralternative dieses Umtauschangebotes. Der Barkaufpreis entspricht dem Umtauschkurs.
„Barausgleichszahlung“	meint eine Barausgleichszahlung, die aufgrund des in Bruchteilen ausgedrückten Umtauschverhältnisses zum Ausgleich von Fraktionen bei Annahme des Umtauschangebotes 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 Regelmäßigen 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.
„Settlement“	Meint die Zuteilung und Abwicklung des öffentlichen Umtauschangebots am Valutatag.
„S IMMO Genussscheine“	meint die S IMMO Invest Genussscheine ISIN AT0000795737, erstmals ausgegeben von der S IMMO am 27.12.1996, sowie die S IMMO Invest Genussscheine ISIN AT0000630694, erstmals ausgegeben von der S IMMO am 10.11.2004.
„Teilschuldverschreibung“	Die auf Grundlage der Anleihe 2015 begebenen Wertpapiere werden als Teilschuldverschreibungen bezeichnet. Jede Teilschuldverschreibung weist eine Nominale von EUR 500 auf.
„Umtauschangebot“	Das an alle Inhaber von S IMMO Genussscheinen (vorbehaltlich der Einschränkungen, die sich aus dem Kapitel „Umtauschangebots- und Verbreitungsbeschränkungen“ dieses Umtauschangebotes ergeben) gerichtete Angebot der Emittentin, S IMMO Genussscheine gegen Teilschuldverschreibungen aus der Anleihe 2015 gemäß den in diesem Umtauschangebot dargelegten Bedingungen einzutauschen oder gegen einen Barkaufpreis von EUR 85 je S IMMO Genussschein 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.

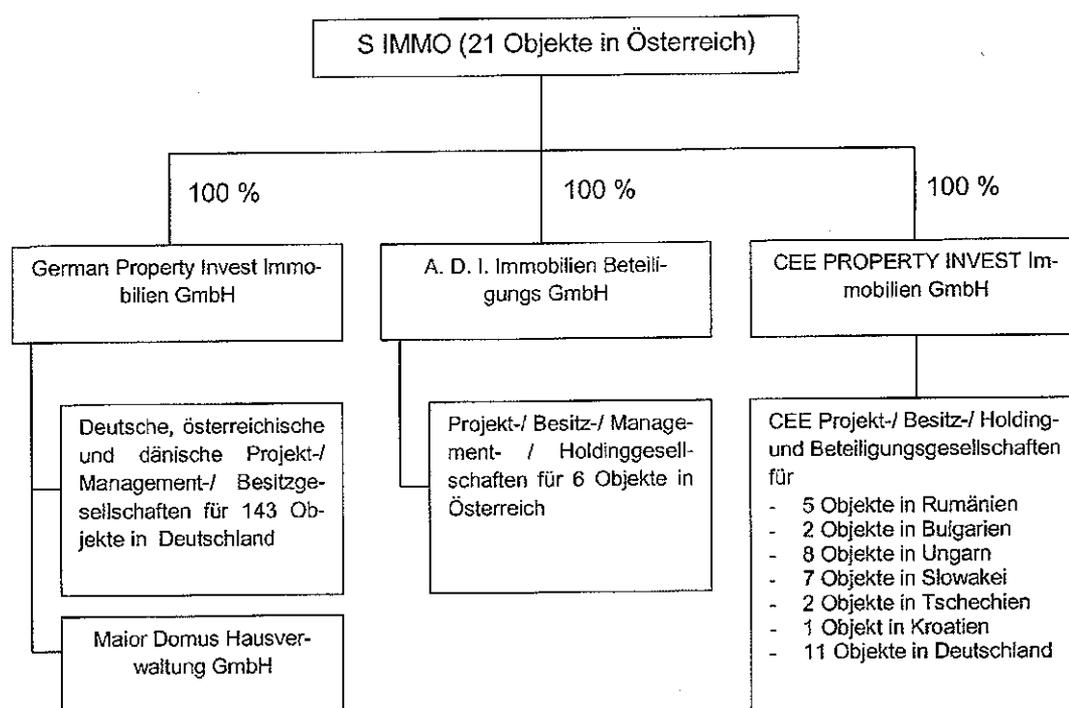
Die S IMMO strebt mit dem vorliegenden Umtauschangebot mit Baralternative einerseits an, die Kapitalstruktur der S IMMO zu optimieren und das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten der S IMMO zu verbessern, andererseits soll mit dem Rückerwerb und der Einziehung von S IMMO Genussscheinen die Kapital- 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 m². 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 Umtauschgebots 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 Umtauschgebotes 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 Umtauschangebotes 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 Umtauschgebots in bar abgegolten. Hält ein Genussscheininhaber lediglich fünf oder weniger Genussscheine, so ist die Annahme des Umtauschgebots 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 Umtauschgebotes 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 81,51¹ 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:

¹ Quelle: ungeprüfter Zwischenbericht zum 30.9.2014 vom 27.11.2014.

AT0000630694	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 %

AT0000795737	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 Endigungstichtag 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
Ergebnisanspruch gem. § 4	9.211	12.018	10.595	9.452	-9.966	4.543
+/- anteilige Wertveränderungen im Immobilienvermögen gemäß § 5 Abs (2)	75	791	590	770	-1.195	0
+/- Rücklagenbewegungen gemäß § 5 Abs (3)	-2.443	-3.764	0	0	0	0
+/- aufgelöster Ergebnisvortrag gemäß § 5 Abs (4)	0	0	0	3.647	25.221	9.517
Ausschüttung	6.842	9.045	11.185	13.869	14.060	14.060
Ausschüttung je Genussschein in EUR	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 ^(*)
Ergebnisanspruch gem. § 4	3.778
+/- anteilige Wertveränderungen im Immobilienvermögen gemäß § 5 Abs (2)	362
Summe der Ergebnisveränderungen	4.140
Summe Ergebnisveränderungen je Genussschein	3,63

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

(*) Die Ergebniszusweisung 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 ^(*)	2013	2012 ^(**)	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 Aktie ⁽¹⁾ (in EUR)	6,303	5,385	5,137	5,29
Jahres-Tiefstkurs ⁽¹⁾ (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) ^(***)	0,20	0,15	0,10	0,0
Buchwert pro Aktie ⁽²⁾ (in EUR)	7,97	7,83	7,18	6,96

⁽¹⁾ Basis: Tages-Schlusskurse.

⁽²⁾ Ohne Minderheitenanteil.

^(*) Zahlen gemäß ungeprüften Zwischenabschluss per 30.09.2014.

^(**) Angepasst.

^(***) 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 Barausgleichszahlungen 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 Barausgleichszahlungen).

Die Teilschuldverschreibungen sowie der Barkaufpreis (allenfalls zu leistenden Barausgleichszahlungen) 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 Sperrung 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) 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.

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 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 

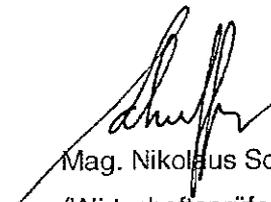
10. Bestätigung des Sachverständigen gem § 9 und § 13 ÜbG

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.

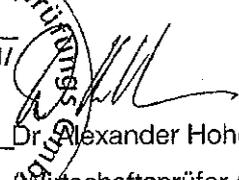
Weiters konnten wir uns davon überzeugen, dass der S IMMO die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Umtauschpapiere sowie liquiden Mittel zur Verfügung stehen.

Wien, 10.3.2015

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH


Mag. Nikolaus Schaffer
(Wirtschaftsprüfer)


Renngasse 1/
Freyung
1010 Wien


Dr. Alexander Hohendanner
(Wirtschaftsprüfer (D))

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 Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hiefür 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 den 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 nicht 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.

5. Berichterstattung und Kommunikation

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

(2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.

(3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.

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

(5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

8. Haftung

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

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

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

(4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligten vorsätzlich gehandelt haben.

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

(6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hiervon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.

(8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuorkommen befriedigt.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

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

(3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

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 überwiegend 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 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.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes 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 Berauslagen, 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 Unternehmergehäften 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. Wird 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.

(2) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhänder erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

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

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

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

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

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruf der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Verteidigung und die Beiziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,
- die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.

(4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

II. TEIL

18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

19. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. 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.

(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, Rechtsmittelerhebung 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 Konsumentenschutz-gesetzes.

(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.

(4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

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

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

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

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des

zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

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

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