

**BERICHT**  
des Sachverständigen gem §§ 13f Übernahmegesetz  
der  
**S IMMO AG**  
als Zielgesellschaft des freiwilligen Übernahmeangebots gem § 25a  
Übernahmegesetz der IMMOFINANZ AG

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                               | Seite     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. AUFTRAG</b>                                                                                                                             | <b>4</b>  |
| <b>2. ÜBERNAHMEANGEBOT</b>                                                                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>3. BEURTEILUNG DER ANGEBOTSUNTERLAGE</b>                                                                                                   | <b>8</b>  |
| 3.1. Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebots                                                                                         | 8         |
| 3.2. Beurteilung des Angebotspreises                                                                                                          | 12        |
| 3.2.1. Mindestangebot                                                                                                                         | 12        |
| 3.2.2. Weitere Bewertungsüberlegungen                                                                                                         | 13        |
| 3.2.3. Beurteilung Angebotspreis                                                                                                              | 15        |
| 3.3. Zusammenfassende Beurteilung des Angebots                                                                                                | 15        |
| <b>4. BEURTEILUNG DER ÄUßERUNGEN DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS</b>                                                                      | <b>17</b> |
| 4.1. Äußerung des Vorstands                                                                                                                   | 17        |
| 4.1.1. Beurteilung des Angebots durch den Vorstand                                                                                            | 18        |
| 4.1.2. Auswirkungen auf die Zielgesellschaft, insbesondere auf die Finanzierungsstrategie, Arbeitnehmer, Gläubiger und öffentliches Interesse | 20        |
| 4.1.3. Argumente für die Annahme des Angebots                                                                                                 | 21        |
| 4.1.4. Argumente gegen die Annahme des Angebots                                                                                               | 22        |
| 4.2. Äußerung des Aufsichtsrats                                                                                                               | 22        |
| 4.3. Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats                                                                           | 23        |
| <b>5. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG</b>                                                                                                        | <b>24</b> |

## ANLAGEN

|                                                                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gem § 25a Übernahmegesetz der IMMOFINANZ AG an die Aktionäre der S IMMO AG ..... | I   |
| Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft .....                                                                                                 | II  |
| Äußerung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft .....                                                                                             | III |
| Versicherungsbestätigung gem § 13 iVm § 9 (2) Übernahmegesetz .....                                                                               | IV  |
| Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018) .....                                                                     | V   |

## Abkürzungsverzeichnis

|            |                                                                                        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| AAB        | Allgemeine Auftragsbedingungen                                                         |
| Abs        | Absatz                                                                                 |
| AG         | Aktiengesellschaft                                                                     |
| BörseG     | Börsegesetz                                                                            |
| BDO        | BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungsgesellschaft                   |
| bzw        | beziehungsweise                                                                        |
| S IMMO     | S IMMO AG                                                                              |
| dh         | das heißt                                                                              |
| EBITDA     | Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization                         |
| EBIT       | Earnings before interest and taxes                                                     |
| EPRA       | European Public Real Estate Association                                                |
| EPRA NAV   | Nettoinventarwert                                                                      |
| EPRA NTA   | Net Reinstatement Value                                                                |
| EUR        | Euro                                                                                   |
| ff         | fortfolgende                                                                           |
| FN         | Firmenbuchnummer                                                                       |
| gem        | gemäß                                                                                  |
| idF        | in der Folge                                                                           |
| IFRS       | International Financial Reporting Standards                                            |
| iHv        | in der Höhe von                                                                        |
| IMMOFINANZ | IMMOFINANZ AG                                                                          |
| ISIN       | International Securities Identification Number bzw internationale Wertpapierkennnummer |
| iSd        | im Sinne des                                                                           |
| iVm        | in Verbindung mit                                                                      |
| iZm        | in Zusammenhang mit                                                                    |
| KMG        | Kapitalmarktgesetz                                                                     |
| lit        | litera                                                                                 |
| MEUR       | Millionen Euro                                                                         |
| MTF        | Multilateral Trading Facility                                                          |
| NAV        | Net Asset Value                                                                        |
| NNNAV      | Triple net asset value                                                                 |
| Rz         | Randziffer                                                                             |
| ÜbG        | Übernahmegesetz                                                                        |
| ÜbK        | Übernahmekommission                                                                    |
| USD        | US-Dollar                                                                              |
| VWAP       | Volume Weighted Average Price bzw volumengewichteter Durchschnittspreis                |
| Z          | Ziffer                                                                                 |

## 1. Auftrag

- 1 BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien (idF „BDO“ oder „Sachverständiger der Zielgesellschaft“) wurde mit Annahme des Angebots vom 30. März 2021 vom Vorstand der

**S IMMO AG, Wien**  
(idF „Zielgesellschaft“ oder „S IMMO“)

- 2 beauftragt, als Sachverständiger iSd §§ 13f ÜbG tätig zu werden und demgemäß S IMMO während des gesamten Übernahmeverfahrens durch IMMOFINANZ AG (idF „Bieterin“), zu beraten. Dies umfasst die Beurteilung des Übernahmeangebots der Bieterin sowie der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft. Unsere Berichterstattung erfolgt gem § 14 Abs 2 ÜbG. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat unserer Beauftragung gem § 13 letzter Satz ÜbG zugestimmt.
- 3 Wir sind gegenüber der Zielgesellschaft iSd einschlägigen Bestimmungen des ÜbG sowie auch iSd einschlägigen berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig.
- 4 Der gem § 9 Abs 2 lit a ÜbG geforderte Versicherungsschutz, nämlich eine Haftpflichtversicherung mit einem im Inland zur Geschäftsausübung berechtigten Versicherungsunternehmen, welche das Risiko aus der Beratung und Prüfungstätigkeit für Übernahmeangebote mit mindestens MEUR 7,3 für eine einjährige Versicherungsperiode abdeckt, liegt vor (Anlage IV).
- 5 Für die Durchführung des Auftrages gelten die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018), herausgegeben von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, die diesem Bericht als Anlage V beige-schlossen sind.
- 6 Die Mitglieder des Vorstands haben uns durch Unterfertigung einer Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass sie uns alle ihnen bekannten und für die Beurteilung des öffentlichen Angebots relevanten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt haben.
- 7 Wir haben unsere Arbeiten vom 19. Mai 2021 bis 03. Juni 2021 in unserem Büro in Wien durchgeführt. Im Rahmen der Auftragsdurchführung haben wir Gespräche mit Vorstandsmitgliedern der S IMMO und den von ihnen benannten Auskunftspersonen durchgeführt.
- 8 Grundlage unserer Tätigkeit ist die beiliegende Angebotsunterlage für das unterfertigte freiwillige öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der S IMMO (Anlage I oder die „Angebotsunterlage“). Als Unterlagen für die Prüfung des Übernahmeangebots dienten uns darüber hinaus:
  - ▶ Geschäftsbericht sowie Jahresfinanzbericht zum 31. Dezember 2020 und Quartalsbericht zum 31.03.2021
  - ▶ Aktueller Firmenbuchauszug der Zielgesellschaft
  - ▶ Aktuelle Fassung der Satzung (26.11.2020)
  - ▶ Informationen auf den Webseiten der Bieterin, der Zielgesellschaft insbesondere in Bezug auf Vorstand und Aufsichtsrat
  - ▶ Capital IQ- und Wiener-Börse-Abfragen zur Kursentwicklung der Aktie der Zielgesellschaft an der Wiener Börse (ISIN AT0000652250)
  - ▶ Analysteneinschätzungen sowie Kursziele der S IMMO

- ▶ Indikative Unternehmensbewertung und Ermittlung der Wertbandbreiten zum Stichtag 18.05.2021 der Zielgesellschaft von externen Experten (Ausfertigungsdatum 01.06.2021)
- ▶ Stellungnahme zur Angemessenheit des Angebotspreises von J.P. Morgan AG („J.P. Morgan“) vom Juni 2021

## 2. Übernahmeangebot

- 9 Die Bieterin ist die IMMOFINANZ AG („IMMOFINANZ“), eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergerstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 114425 y (Handelsgericht Wien). Die Aktien der IMMOFINANZ sind zum Handel an der Wiener Börse und der Warschauer Börse zugelassen.
- 10 Die Zielgesellschaft ist die S IMMO AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 58358 x (Handelsgericht Wien). Die Aktien der S IMMO sind zum Handel an der Wiener Börse zugelassen. S IMMO verfügt am Tag der Übermittlung der Angebotsunterlage an die ÜbK über ein Grundkapital von EUR 267.457.923,62, das in 73.608.896 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt ist.
- 11 Die Bieterin hat am 19. Mai 2021 ein an die Aktionäre der S IMMO gerichtetes freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gem § 25a ÜbG veröffentlicht. Das Übernahmeangebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 51.432.587 Stückaktien der S IMMO (ISIN AT0000652250) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der S IMMO von EUR 3,63 je Aktie, entsprechend rund 69,87 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft.
- 12 Die eigenen Aktien der S IMMO (2.676.872 Stück, entsprechend 3,64 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft) sind vom Angebot ausgenommen. Bis zum 30.06.2021 läuft das am 22.10.2020 von S IMMO bekannt gegebene Aktienrückkaufprogramm der S IMMO. Der Bestand an eigenen Aktien kann sich gemäß den Bedingungen dieses Aktienrückkaufprogramms auf bis zu 2.916.381 Stückaktien, entsprechend rund 3,96 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft, erhöhen und der Angebotsumfang entsprechend auf bis 51.193.078 Stückaktien, entsprechend rund 69,55 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft, reduzieren.
- 13 Der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft kann sowohl in Österreich als auch in Deutschland bei Überschreiten der Beteiligungsschwelle Grunderwerbsteuer für die zum Vermögen der Gesellschaft gehörenden inländischen Grundstücke auslösen. Die aktuell geltende Beteiligungsschwelle liegt sowohl in Österreich als auch in Deutschland bei 95 % der Anteile. In Deutschland bestehen jedoch konkrete Pläne die Schwelle auf 90 % abzusenken. Dementsprechend beabsichtigt die Bieterin, unter Berücksichtigung eigener Aktien der Zielgesellschaft, die geltende Beteiligungsschwelle um 10.000 Aktien zu unterschreiten. Demnach beträgt die maximal beabsichtigte Beteiligung der Bieterin 67.147.889 Aktien (95 %-Schwelle) bzw. 63.613.263 Aktien (90 %-Schwelle) der Zielgesellschaft. Wird das Angebot für eine Anzahl von Aktien angenommen, durch die die Bieterin die maximal beabsichtigte Beteiligung überschreiten würde, wird sich ein qualifizierter Dritter gegenüber der Bieterin verpflichten, diese Überschussaktien zu erwerben und zu übernehmen, ohne dass es dabei zu einem Durchgangserwerb bei der Bieterin kommt.
- 14 Die Bieterin bietet den Inhabern von Angebotsaktien (auf Inhaber lautende Stückaktien der S IMMO, die sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden bzw. ihnen zuzurechnen sind) den Erwerb der Angebotsaktien zu einem Angebotspreis von EUR 22,25 je Angebotsaktie cum Dividende an. Der Angebotspreis je Stückaktie wird daher um den Betrag einer zwischen der Bekanntgabe des Angebots und des jeweiligen

Settlements zur Auszahlung beschlossenen Dividende je Stückaktie reduziert, sofern das Settlement des Angebots nach dem jeweiligen Stichtag für eine solche Dividende erfolgt.

- 15 Die Frist der Annahme des Angebots beginnt am 19. Mai 2021 und endet am 16. Juli 2021. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist zu verlängern.

- 16 Gem § 14 ÜbG haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung des Angebots eine Äußerung zum Angebot zu verfassen. Der Sachverständige der Zielgesellschaft hat das Angebot und die Äußerung des Vorstands und des Aufsichtsrats zu beurteilen. In weiterer Folge hat der Vorstand seine Äußerung sowie die Äußerung des Aufsichtsrats, eine allfällige Äußerung des Betriebsrates und die Beurteilung des Sachverständigen der Zielgesellschaft innerhalb von 10 Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist zu veröffentlichen.

- 17 Die Struktur der Aktionäre der S IMMO stellt sich per 3. Juni 2021 wie folgt dar:

| Aktionär                          | Anzahl der Aktien | Anteil am GK in %<br>rund | Anteil am GK in %<br>(ohne eigene Aktien)<br>(§ 22 Abs 6 ÜbG) |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Bieterin                          | 19.499.437        | 26,49                     | 27,49                                                         |
| Günther Walcher                   | 7.937.190         | 10,78                     | 11,19                                                         |
| Peter Korbačka                    | 3.836.988         | 5,21                      | 5,41                                                          |
| Eigene Aktien (Stand 02.06.2021)* | 2.676.872         | 3,64                      | -                                                             |
| Streubesitz                       | 39.658.409        | 53,88                     | 55,91                                                         |
| <b>Summe</b>                      | <b>73.608.896</b> | <b>100,00</b>             | <b>-</b>                                                      |

\* Bei S IMMO läuft ein Aktienrückkaufprogramm bis 30.06.2021 mit einem Restvolumen von bis zu 239.509 Stückaktien.

Quelle: Äußerung des Vorstands

- 18 Hinsichtlich der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger gem § 1 Z 6 ÜbG verweisen wir auf Punkt 2.3 der Angebotsunterlage.



### 3. Beurteilung der Angebotsunterlage

#### 3.1. Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebots

- 19 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir gem § 14 Abs 2 iVm § 9 Abs 1 ÜbG zu beurteilen, ob die Angebotsunterlage die erforderlichen Mindestangaben gem § 7 ÜbG beinhaltet und daher das Angebot dem gesetzlich vorgegebenen Inhalt (§ 3 Z 2 ÜbG) entspricht.
- 20 Nachfolgend werden die gesetzlichen Anforderungen in Form der betreffenden Paragraphen des ÜbG sowie der Umsetzung im Übernahmeangebot dargestellt. Nach Ansicht der Zielgesellschaft war das Angebot in gewissen Punkten intransparent und unvollständig, weil relevante Transaktionen (mittelbarere Verkauf von Aktien an der S IMMO durch Ronny Pecik an Günther Walcher) im Angebot nicht offengelegt sind und auch wichtige Rechtsfolgen im Angebot nicht näher erläutert werden. Letzteres betrifft die Unzulässigkeit der Wandlung in ein Pflichtangebot und die Folgen der vorgegreifenden Aufhebung des Höchststimmrechts für die Aktionäre und die Zielgesellschaft. Auch wenn die Bieterin mit ihrer Mitteilung vom 31. Mai 2021 eine wichtige Teilfrage nach Veröffentlichung des Angebots klargestellt hat, sind die Bedenken der Zielgesellschaft nach wie vor aufrecht.
- 21 § 7 Z 1 ÜbG: Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 51.432.587 Stückaktien der Zielgesellschaft, zugelassen im amtlichen Handel an der Wiener Börse (ISIN AT0000652250), die nicht von der Bieterin oder mit der Bieterin Gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern gehalten werden und die nicht eigene Aktien der Zielgesellschaft sind (die "Angebotsaktien"). Dies entspricht zum Zeitpunkt, an dem die Angebotsunterlage übermittelt wurde, einem anteiligen Betrag von EUR 3,63 je Aktie am Grundkapitals der Zielgesellschaft. In Bezug auf die Höchstanzahl der zu erwerbenden Anzahl an Aktien durch die Bieterin verweisen wir auf Punkt 2.6 der Angebotsunterlage.
- Der Bestand an eigenen Aktien der S Immo iHv 2.676.872 Stückaktien ist vom Angebot ausgenommen.
- Die Angebotsunterlage definiert den Inhalt des Übernahmeangebots, welches den gesamten gesetzlich geforderten Mindestinhalt eines Angebots enthält.
- 22 § 7 Z 2 ÜbG: Die Angebotsunterlage beinhaltet die Angaben über Rechtsform, Firma und Sitz der Bieterin. Die Angebotsunterlage beinhaltet darüber hinaus auch Angaben zur Aktionärsstruktur der Bieterin.
- 23 § 7 Z 3 ÜbG: Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 51.432.587 Stückaktien der Zielgesellschaft, die sich nicht im Eigentum der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden und die nicht eigene Aktien der Zielgesellschaft sind. Im Detail verweisen wir auf obige Ausführungen zu § 7 Z 1 ÜbG.
- 24 § 7 Z 4 ÜbG: Die gebotene Gegenleistung im Rahmen des am 19. Mai 2021 veröffentlichten Angebots beträgt EUR 22,25 cum Dividende für das Geschäftsjahr 2020 („Aktien-Angebotspreis“) für jede Stückaktie an der S IMMO. „Cum Dividende“ bedeutet,

dass die annehmenden Aktionäre zusätzlich zum Angebotspreis keine Dividende, welche zwischen Absichtsbekanntgabe und dem Settlement erklärt wird, erhalten. Eine allfällige Dividende würde der Bieterin zustehen. Der Aktien-Angebotspreis reduziert sich somit um eine allfällige Dividende.

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

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

- 25 § 7 Z 5 ÜbG: In Punkt 4.1 der Angebotsunterlage wird gemäß § 25a Abs 2 ÜbG eine Mindestannahmequote iHv 50 % als Schwelle genannt. Als Höchstgrenze wird der Erwerb sämtlicher ausstehender auf Inhaber lautenden Aktien genannt. Dies entspricht 69,87 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Dabei ist Punkt 2.6 der Angebotsunterlage zu berücksichtigen, der bei Überschreiten einer festgelegten Beteiligungsschwelle der Bieterin (95 % bzw. 90 %) den Erwerb der Überschussaktien durch einen Dritthalter vorsieht. Die Zuteilungsregel des § 20 ÜbG ist nicht einschlägig, da es sich bei dem beurteilungsgegenständlichen Übernahmeangebot nicht um ein Teilangebot handelt.
- 26 § 7 Z 6 ÜbG: In Punkt 2.8.2 wird die Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft und damit auch der Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage dargestellt.
- 27 § 7 Z 7 ÜbG: In Punkt 4 der Angebotsunterlage sind die folgenden aufschiebenden Vollzugsbedingungen des Angebots angeführt:
- a. Mindestannahmequote (Punkt 4.1)
  - b. Fusionskontrollrechtliche Freigaben (Punkt 4.2)
  - c. Aufhebung des Höchststimmrechts (Punkt 4.3)
  - d. Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren (Punkt 4.4)
  - e. Keine Kapitalerhöhung, keine Übertragung eigener Aktien oder Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen (Punkt 4.5)
  - f. Kein wesentlicher Compliance-Verstoß (Punkt 4.6)
  - g. Keine übernahmerechtliche Angebotspflicht der Zielgesellschaft auf die Bieterin (Punkt 4.7)
  - h. Erfüllung und Nichterfüllung der aufschiebenden Vollzugsbedingungen, Verzicht (Punkt 4.8)
- 28 § 7 Z 8 ÜbG: Die Bieterin hat in ihrem Angebot unter Punkt 6.2 dargelegt, welche weiteren strategischen Ziele sie in Bezug auf die Geschäftspolitik der Zielgesellschaft

anstrebt. In Punkt 6.3 wird zudem auf die Weiterbeschäftigung der Arbeitnehmer und Geschäftsleitung der Zielgesellschaft eingegangen.

- 29 § 7 Z 9 ÜbG: Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt acht Wochen und zwei Börsenstage. Das Angebot kann daher von 19. Mai 2021 bis einschließlich 16. Juli 2021, 17:00 Uhr, Ortszeit Wien, angenommen werden. Damit liegt die im Übernahmeangebot angeführte Frist für die Annahme des Angebots und für die Erbringung der Gegenleistung innerhalb der gesetzlichen Bandbreite von vier bis zehn Wochen gem § 19 Abs 1 ÜbG. Die Bieterin behält sich ausdrücklich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.
- 30 § 7 Z 10 ÜbG: Da es sich im vorliegenden Fall um ein reines Barangebot handelt, entfallen die Angaben zu im Tausch angebotenen Wertpapieren gem § 7 KMG und § 46 ff BörseG.
- 31 § 7 Z 11 ÜbG: Die Bedingungen und Angaben über die Finanzierung des Angebots durch die Bieterin sind in der Angebotsunterlage unter Punkt 7.1 dargestellt. Ausgehend von einem Angebotspreis von EUR 22,25 pro Angebotsaktie und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktions- und Abwicklungskosten, beträgt das Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot rund EUR 1.153.375.000. Die Bieterin finanziert dieses Angebot teilweise durch eine mit Gesellschaften der Citibank-Gruppe abgeschlossene Finanzierungsvereinbarung.
- 32 § 7 Z 12 ÜbG: In Punkt 2.3 der Angebotsunterlage legt die Bieterin dar, dass alle von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger (Konzerngesellschaften) als mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren sind. Die Bieterin verzichtet unter Verweis auf § 7 Z 12 iVm 1 Z 6 ÜbG, wonach Angaben zu gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern entfallen können, soweit diese für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind, auf detaillierte Angaben über die von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger.
- Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass die Frage, ob derartige Angaben im vorliegenden Fall von Bedeutung sind, nicht abschließend von uns geprüft werden können. Gemäß Aussagen der Bieterin in der Angebotsunterlage wurden S IMMO-Aktien ausschließlich über die Bieterin erworben.
- 33 § 7 Z 13 ÜbG: Die Satzung der Zielgesellschaft enthält keine Rechte aufgrund der Durchbrechung von Beschränkungen gem § 27a ÜbG, welche entzogen werden.
- 34 § 7 Z 14 ÜbG: Gem Punkt 7.3 der Angebotsunterlage unterliegt das Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kaufverträge sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus oder iZm dem Angebot ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

- 35 § 15 iVm § 16  
Abs 2 ÜbG: In Entsprechung der Vorgaben des ÜbG wird in Punkt 3.7 der Angebotsunterlage dargestellt, dass jede Verbesserung des Übernahmeangebots auch für jene Aktionäre gilt, die dieses Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben.
- 36 § 16 Abs 7  
ÜbG: Auf die Rechtsfolgen des § 16 Abs 7 ÜbG betreffend die Nachzahlungspflicht bei Erwerb von Aktien an der Zielgesellschaft durch die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis innerhalb einer neunmonatigen Nachfrist wird in der Angebotsunterlage in Punkt 3.8 hingewiesen.
- 37 § 19 Abs 1 &  
Abs 3 ÜbG: Für Aktionäre der S Immo, die dieses Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist gem § 19 Abs 3 ÜbG um drei Monate ab Bekanntgabe des Ergebnisses, wenn die gesetzliche Mindestannahmequote (mehr als 50% der S Immo-Aktien) gem § 25a Abs 2 ÜbG erfüllt ist.

## 3.2. Beurteilung des Angebotspreises

### 3.2.1. Mindestangebot

- 38 Das vorliegende Angebot ist ein freiwilliges Angebot zur Kontrollerlangung gem § 25a ÜbG, für welches die Preisuntergrenzen gem § 26 Abs 1 ÜbG zur Anwendung kommen.

Gem § 26 Abs 1 ÜbG darf der Preis eines freiwilligen Angebots zur Kontrollerlangung die höchste vom Bieter oder von einem gemeinsam mit ihm vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist. Gem Angabe im Übernahmeangebot haben weder die Bieterin noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige dieses Angebots S IMMO-Aktien erworben oder einen solchen Erwerb vereinbart. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Äußerungen des Vorstandes der Zielgesellschaft gem Punkt 2.6, in welchem vor allem auf die Verkaufstransaktion von Herrn Ronny Pecik vom 29.01.2021 eingegangen wird.

- 39 Gem den gesetzlichen Vorgaben des § 26 Abs 1 ÜbG muss der Angebotspreis weiters mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs (sogenannter „Volume Weighted Average Price“, idF „VWAP“) des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor dem Tag entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde. Im Fall des gegenständlichen Übernahmeangebots erfolgte die Bekanntmachung der Angebotsabsicht am 14. März 2021. Dementsprechend ist für die Ermittlung des VWAP der Zeitraum von 14. September 2020 bis inklusive 13. März 2021 zu berücksichtigen.

- 40 Die gewichteten Durchschnittskurse der letzten drei, sechs, und zwölf Kalendermonate sowie die im Vergleich zum Angebotspreis iHv EUR 22,25 bestehenden Prämien der entsprechenden Zeiträume vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lauten:<sup>1</sup>

| VWAP und Prämien                             |               |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| in EUR                                       | 3 Monate      | 6 Monate      | 12 Monate     |
| Durchschnittskurs (VWAP)                     | 17,39         | 15,86         | 15,85         |
| Δ Angebotspreis und Durchschnittskurs (VWAP) | 4,86          | 6,39          | 6,40          |
| <b>Prämie in %</b>                           | <b>27,95%</b> | <b>40,29%</b> | <b>40,38%</b> |

Quelle: Angebotsunterlage

- 41 Der Angebotspreis iHv EUR 22,25 liegt über den Durchschnittskursen sämtlicher analysierter Zeiträume, insbesondere über dem gem § 26 Abs 1 ÜbG relevanten 6-Monatszeitraum.

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

42 Am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Absicht dieses Angebot abzugeben, dem 12. März 2021, schloss die Aktie der Zielgesellschaft an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 18,04. Der Angebotspreis iHv EUR 22,25 liegt somit um EUR 4,21 über dem Schlusskurs, was einer Prämie von 23,3 % entspricht. Wie in der Angebotsunterlage ausgeführt, hat die Bieterin zur Ermittlung des Angebotspreises keine vollumfängliche DCF-Bewertung der Zielgesellschaft durchgeführt, stattdessen erfolgte die Preisfindung auf Basis öffentlich verfügbarer Kennzahlen sowie der Börsenkursentwicklung der Zielgesellschaft.

43 Der angebotene Angebotspreis iHv EUR 22,25 liegt auf Basis der vorliegenden Daten über dem Durchschnittskurs der letzten sechs Monate iHv EUR 15,86 und erfüllt somit die gesetzlichen Voraussetzungen gem § 26 Abs 1 ÜbG.

### 3.2.2. Weitere Bewertungsüberlegungen

44 Im Zuge der Angebotslegung wurden von der Zielgesellschaft weitere Bewertungsüberlegungen angestellt. Da im Wesentlichen der Angebotspreis der Bieterin auf dem Durchschnittskurs der letzten 6 Monate basiert, wurde unter anderem die historische Kursentwicklung der S IMMO Aktie näher analysiert. Infolge der Covid-19 Krise waren im Jahr 2020 deutliche Verwerfungen am Aktienmarkt zu verzeichnen. Dementsprechend wurde die Kursentwicklung der S IMMO Aktie vor den Auswirkungen durch die Covid-19 Pandemie analysiert.<sup>2</sup>

| VWAP und Prämien                             |           |         |          |          |
|----------------------------------------------|-----------|---------|----------|----------|
| in EUR                                       | Kassakurs | 1 Monat | 3 Monate | 6 Monate |
| Durchschnittskurs (VWAP)                     | 26,25     | 24,82   | 23,51    | 22,26    |
| Δ Angebotspreis und Durchschnittskurs (VWAP) | -4,00     | -2,57   | -1,26    | -0,01    |
| Prämie/Nachlass in %                         | -15,2%    | -10,4%  | -5,4%    | -0,1%    |

Quelle: Äußerung des Vorstands der S IMMO AG

45 Hierbei wird ersichtlich, dass sich in den relevanten Zeiträumen bis zum 21.02.2020 durchschnittlich höhere Kurse der S IMMO Aktie ergaben. Der Aktienkurs am 21.02.2020 iHv EUR 26,25 lag um rd EUR 4 über dem angebotenen Preis.

46 Die Kursentwicklung der S IMMO wird auch regelmäßig von Analysten analysiert. Im Detail verweisen wir auf Punkt 4.2 in der Stellungnahme des Vorstands. Der Angebotspreis iHv EUR 22,25 liegt bei Betrachtung der Analysteneinschätzungen über dem Durchschnitt aktueller Kursziele von Analysten iHv EUR 20,52<sup>3</sup> (Prämie 8,4 %) und über dem Durchschnitt der Kursziele von Analysten vor der öffentlichen Bekanntgabe der Angebotsabsicht iHv EUR 18,93 (Prämie 17,5 %). Dennoch haben sowohl die Erste Group<sup>4</sup> als auch SRC Research<sup>5</sup> öffentlich erklärt, dass der aktuelle Angebotspreis von EUR 22,25 je Aktie im Verhältnis zum inneren Wert der S IMMO AG nicht ausreichend ist und die Aktionäre das Übernahmeangebot daher nicht annehmen sollen. Die

<sup>2</sup> Die dargestellten gewichteten Durchschnittskurse wurden der Äußerung des Vorstands der S IMMO AG entnommen und auf Basis der in Capital IQ ersichtlichen Schlusskurse der S IMMO-Aktie des jeweiligen Handelstages für den Handelsplatz Wien überprüft. Dabei kam es lediglich zu unwesentlichen Abweichungen.

<sup>3</sup> Gemäß Stellungnahme Vorstand.

<sup>4</sup> Erste Group, Equity Weekly (21.5.2021).

<sup>5</sup> SRC Research.

Analysten-Kursziele vor Beginn der COVID-19-Pandemie lagen in einer Bandbreite von EUR 22,00 bis EUR 28,00 und liegen somit in der oberen Bandbreite deutlich über dem Angebotspreis.

- 47 Im Rahmen der Überprüfung wurde in der Stellungnahme des Vorstands unter Punkt 4.3 ebenfalls die Bilanzierung der S IMMO Aktien durch die IMMOFINANZ zum 31.03.2021 angeführt. Gemäß dem Quartalsbericht der IMMOFINANZ beträgt der Buchwert der Zielgesellschaft EUR 23,58, welcher somit um EUR 1,33 über dem Angebotspreis iHv EUR 22,25 liegt.
- 48 Zur Beurteilung der Angemessenheit des Angebotspreises wurden vom Vorstand der Zielgesellschaft die Unternehmenskennzahlen nach IFRS der letzten geprüften Konzernabschlüsse herangezogen. Besonderer Bedeutung kommt hierbei vor allem dem EPRA NAV und EPRA NTA unter Berücksichtigung der Fair Value Bewertungen zu. Der EPRA NAV verzeichnete über den Zeitverlauf von 2017 bis 2019 einen stetigen Anstieg von EUR 17,63 auf EUR 26,45. Mit der Covid-19 Krise wurde per 31.12.2020 ein Rückgang auf EUR 24,32 verzeichnet. Der EPRA NTA fiel zeitgleich von EUR 26,23 auf EUR 24,06. Auf Basis des Quartalsberichts zum 31.03.2021 der Zielgesellschaft wird wieder eine Erholung der Kennzahlen auf EUR 25,05 bzw EUR 24,79 festgestellt. Hinsichtlich der Kennzahlen FFO I, Dividende, EBITDA und EBIT wird im Jahr 2020 infolge der Covid-19 Pandemie eine Verschlechterung verzeichnet.
- 49 Eine weitere Steigerung des EPRA NAV wird vom Vorstand aufgrund von möglichen Wertsteigerungen vor allem in Deutschland und Österreich, welche im Mai durch einen externen Gutachter überprüft wurden, für möglich gehalten. Zudem besitzt die Zielgesellschaft mehrere Landreserven in Deutschland, welche bei einer Erschließung deutliche Wertsteigerungen verzeichnen sollten. Des Weiteren wird unter Punkt 4.5 in den Äußerungen des Vorstandes erwähnt, dass durch den Verkauf der Anteile an der IMMOFINANZ und CA IMMO der Ankauf von sofort ertragbringenden Bestandsimmobilien, die Realisierung von Immobilienprojekten und die damit signifikante Erhöhung des Immobilienvermögens finanziert werden soll. Diese Entwicklungsmöglichkeiten werden laut Aussage des Vorstandes derzeit nicht im Angebotspreis iHv EUR 22,25 widerspiegelt. Die Wertsteigerungen iHv MEUR 85<sup>6</sup> würden auf Basis des Wertes zum ersten Quartal zu einem angepassten EPRA NAV iHv EUR 26,24 führen. Damit liegt der Angebotspreis um rd EUR 4 unter dem neu bewerteten EPRA NAV.
- 50 Weitere Analysen zur Überprüfung der Angemessenheit des Angebotspreises wurden unter anderem von externen Experten in Form eines Discounted Cashflow Verfahrens durchgeführt. Diesen wurden die vom Vorstand der Zielgesellschaft erstellten Unternehmensplanungen zugrunde gelegt, die auch die vorhin erwähnten Veräußerung der Anteile an der IMMOFINANZ und CA IMMO sowie eine Reinvestition in neue Bestandsimmobilien beinhalten. Der daraus ermittelte Unternehmenswert liegt über dem Angebotspreis iHv EUR 22,25.
- 51 Der Angebotspreis der Bieterin wird bei einer zwischen Ankündigung des Angebots und Dividendenausschüttung festgelegten Dividende um den jeweiligen Betrag verringert. Da derzeit der Termin für die ordentliche Hauptversammlung noch nicht bestätigt ist, kann der Vorstand wie unter Punkt 4.7 betont, mögliche Auswirkungen nicht ausschließen.

---

6 Ad hoc Meldung der S IMMO AG am 10.05.2021.



- 52 J.P. Morgan überprüfte die Angemessenheit des Angebotspreises und verfasste dazu eine schriftliche Stellungnahme („Inadequacy Opinion“). Auf Basis dieser Stellungnahme von J.P. Morgan wird der Angebotspreis iHv EUR 22,25 als nicht angemessen eingestuft.

### **3.2.3. Beurteilung Angebotspreis**

- 53 Im Zuge der Angebotslegung wurden unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Beurteilung der Angemessenheit herangezogen. Grundsätzlich erfüllt der Angebotspreis iHv EUR 22,25 auf Basis des 6-monatigen Durchschnittskurses die gesetzlichen Mindestanforderungen. Jedoch wurden infolge der Covid-19 Krise deutliche Verwerfungen am Aktienmarkt verzeichnet, wodurch eine alleinige Beurteilung auf Basis des gesetzlich geforderten 6-Monats VWAP nicht zweckmäßig erscheint. Auf Basis der historischen Aktienkursentwicklung vor der Covid-19 Pandemie ergeben sich im Vergleich dazu zum Teil deutliche Zuschläge zum Angebotspreis iHv EUR 22,25.
- 54 Besondere Aufmerksamkeit sollte ebenfalls auf die Bewertung anhand des EPRA NAV, als wesentliche Kennzahl in der Immobilienbranche, gelegt werden. Der um eine Immobilienwertanalyse angepasste EPRA NAV des ersten Quartals liegt mit rd EUR 4,0 deutlich über dem angebotenen Preis iHv EUR 22,25. Auch die unangepassten EPRA NVAs per 31.12.2020 bzw 31.03.2021 liegen deutlich über dem Angebotspreis.
- 55 Zudem liegt der Angebotspreis nach Einschätzung des Vorstands basierend auf einer Stellungnahme von J.P. Morgan („Inadequacy Opinion“) und einer unter Beiziehung von externer Experten erstellten DCF Bewertung der S IMMO unter dem fundamentalen stand-alone Wert der Zielgesellschaft.

### **3.3. Zusammenfassende Beurteilung des Angebots**

- 56 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft halten wir fest, dass die Angebotsunterlage die in § 7 ÜbG beschriebenen Mindestinhalte enthält. Die Beurteilung der gem den Bestimmungen des ÜbG erforderlichen Inhalte der Angebotsunterlage haben wir in Abschnitt 3.1 detailliert dargestellt. Bezüglich der Bedenken der Zielgesellschaft in Hinblick auf Transparenz und Vollständigkeit der Angebotsvorlage verweisen wir auf die Rz 20 in diesem Bericht.
- 57 Ein wesentlicher Punkt des Angebots stellt die Aufhebung des Höchststimmrechts gem der Angebotsunterlage (Punkt 4.3) dar. Diese Aufhebung des Höchststimmrechts samt der von der Bietlerin vorgeschlagenen Abwicklung wird vom Vorstand der S IMMO als kritisch und nicht den Aktionärsinteressen dienlich eingestuft.
- 58 Der Angebotspreis iHv EUR 22,25 berücksichtigt grundsätzlich die gesetzlichen Anforderungen des § 26 Abs 1 ÜbG in Bezug auf Preisuntergrenzen und liegt über den durchschnittlichen historischen Börsenkursen (durchschnittliche Gewichtung nach 3, 6, und 12 Monaten).
- 59 Der angebotene Preis iHv EUR 22,25 liegt über dem Durchschnitt der zuletzt angegebenen Kursziele von Analysten iHv EUR 20,52 und über dem Durchschnitt der Kursziele von Analysten vor der öffentlichen Bekanntgabe der Angebotsabsicht iHv EUR 18,93. Bei Betrachtung der Analyteneinschätzungen vor der Covid-19 Pandemie liegt der Angebotspreis unter den durchschnittlichen Einschätzungen iHv EUR 24,35. Hinsichtlich der Aktienkurse vor der Covid-19 Pandemie



liegen diese ebenfalls durchschnittlich teilweise deutlich über dem Angebotspreis. Zudem liegt der Angebotspreis deutlich unter dem um eine Wertanalyse angepassten EPRA NAV (Basis Q1 2021). Der Vorstand kommt auf Basis seiner umfangreichen Überlegungen unter Beiziehung externer Experten zu der Einschätzung, dass der fundamentale stand-alone Wert der Zielgesellschaft höher ist als der Angebotspreis.

- 60 Zusammenfassend entspricht das beurteilungsgegenständliche Angebot den relevanten Bestimmungen des ÜbG und ermöglicht unseres Erachtens auf Basis der dargelegten Informationen eine abschließende Beurteilung des freiwilligen Übernahmeangebots durch die Aktionäre der Zielgesellschaft.

#### **4. Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats**

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

##### **4.1. Äußerung des Vorstands**

- 63 Der Vorstand der Zielgesellschaft setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:
- ▶ Dr. Bruno Ettenauer, MRICS (Vorstandsvorsitzender)
  - ▶ DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS (Chief Investment Officer)
  - ▶ Mag. Friedrich Wachernig, MBA (Chief Operating Officer)
- 64 Der Vorstand hat zum Angebot der Bieterin am 3. Juni 2021 eine Äußerung gem § 14 ÜbG („Äußerung des Vorstands“) abgegeben.
- 65 Die Äußerung des Vorstands der S IMMO enthält umfangreiche Überlegungen zu möglichen Beurteilungsmaßstäben der angebotenen Gegenleistung und des Inhalts des Angebots, welche nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden.
- 66 Nach der gefestigten Ansicht des Vorstands ist das vorliegende Angebot in allen wesentlichen Punkten nicht überzeugend. Der Vorstand lehnt das Angebot daher ausdrücklich als unzureichend ab und empfiehlt den Aktionären, das Angebot in dieser Form nicht anzunehmen.
- 67 Der Betriebsrat der Zielgesellschaft steht dem Übernahmeangebot durch die Bieterin grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber, betont jedoch, dass der angebotene Preis nicht den Wert der Zielgesellschaft widerspiegelt. Zudem äußert der Betriebsrat Bedenken hinsichtlich einer Zusammenlegung beider Gesellschaften und deren Auswirkung auf die Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Zielgesellschaft. Der Betriebsrat stuft die im Angebot dargestellten strategischen Überlegungen in Hinblick auf die Beschäftigungssituation und der Standortfrage als unzureichend ein. Dementsprechend wird eine Entflechtung der Gesellschaften vom Betriebsrat begrüßt.

#### 4.1.1. Beurteilung des Angebots durch den Vorstand

- 68 Der Vorstand der Zielgesellschaft erläutert in seiner Äußerung den Angebotspreis sowie die Vollzugsbedingungen des Angebots.
- 69 In Bezug auf den Angebotspreis iHv EUR 22,25 nimmt der Vorstand in Punkt 4 eine umfangreiche Würdigung verschiedener Bewertungsüberlegungen vor. Insbesondere analysiert der Vorstand Folgendes:
- Die Relation des Angebotspreises zum historischen Aktienkurs
  - Das Verhältnis des Angebotspreises zu Aktienanalysteneinschätzungen
  - Die Relation des Angebotspreises zu Ankäufen der Bieterin sowie zum Wert im Quartalsabschluss der Bieterin zum 31.03.2021
  - Die Unternehmenskennzahlen der Zielgesellschaft
  - Die Relation des Angebotspreises zum EPRA NAV der Zielgesellschaft
  - Angebotspreis im Verhältnis zur DCF Wertableitung
  - Die Bedeutung der Dividende für 2020 für Angemessenheit des Angebotspreises
  - Inadequacy Opinion (J.P. Morgan)
- 70 Im Ergebnis weist der Vorstand darauf hin, dass
- ▶ der Angebotspreis iHv EUR 22,25 den VWAP der Zeiträume 1 Monat, 3 Monate, 6 Monate und 12 Monate vor Bekanntgabe der Absicht, ein Angebot zu stellen sowie den Spot Price zum 12. März 2021 jeweils übersteigt;
  - ▶ der Angebotspreis der Bieterin einen Abschlag von 15,2 % gegenüber dem Kassakurs vor Ausbruch der COVID-19 Pandemie in Europa darstellt (i.e. 21.2.2021), er jedoch einer Prämie von 23,3 % auf den Schlusskurs vor der Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 14.3.2021 entspricht. Insgesamt ist der Vorstand der Meinung, dass die Aktionäre den inneren Wert des Unternehmens stärker berücksichtigen sollten (siehe Abschnitt 11.3(a)).
  - ▶ der Angebotspreis iHv EUR 22,25 im Wesentlichen über den durchschnittlichen Kurszielen der Analysteneinschätzungen liegt; Dennoch haben sowohl die Erste Group<sup>7</sup> als auch SRC Research<sup>8</sup> öffentlich erklärt, dass der aktuelle Angebotspreis von EUR 22,25 je Aktie im Verhältnis zum inneren Wert der S IMMO AG nicht ausreichend ist und die Aktionäre das Übernahmeangebot daher nicht annehmen sollen. Die Analysten-Kursziele vor Beginn der COVID-19-Pandemie lagen in einer Bandbreite von EUR 22,00 bis EUR 28,00.
  - ▶ IMMOFINANZ hat ihre Anteile an S IMMO AG im Jahr 2018 zu einem Preis von EUR 20 pro Aktie erworben, was einem Kaufpreis von EUR 20,40 auf Cum-Dividenden-Basis zum Zeitpunkt der Unterzeichnung entspricht. Dies entsprach einem Aufschlag von rund 15 % auf den damals zuletzt veröffentlichten EPRA-NAV. Weiters weist der Vorstand darauf hin, dass der

<sup>7</sup> Erste Group, Equity Weekly (21.5.2021).

<sup>8</sup> SRC Research.

Angebotspreis iHv EUR 22,25 unter dem Buchwert der S IMMO-Aktien in der Bilanz zum 31. März 2021 der Bieterin iHv EUR 23,58 liegt;

- ▶ der Angebotspreis iHv EUR 22,25 unter den EPRA NAV der Jahre 2019 (EUR 26,45), 2020 (EUR 24,32), Q1 2021 (EUR 25,05) sowie unter dem angepassten EPRA NAV iHv EUR 26,24 liegt;
- ▶ der Angebotspreis iHv EUR 22,25 unter dem auf Basis eines DCF-Bewertungsmodell ermittelten Unternehmenswert liegt;
- ▶ der Angebotspreis iHv EUR 22,25 von J.P. Morgan im Rahmen einer Stellungnahme als nicht angemessen eingestuft worden ist.

- 71 Zur Beurteilung des Angebotspreises hat der Vorstand der Zielgesellschaft externe Experten mit der Überprüfung der Wertbandbreiten der Zielgesellschaft beauftragt. Auf Basis eines Discounted Cashflow Verfahrens und unter Berücksichtigung einer von der Zielgesellschaft erstellten Unternehmensplanung wurden Wertbandbreiten ermittelt und unter Berücksichtigung weiterer angemessener Informationen, Finanzstudien und -analysen plausibilisiert. Zudem wurde von J.P. Morgan im Rahmen einer Stellungnahme („Inadequacy Opinion“) die Angemessenheit des Angebotspreises überprüft. Der Vorstand kommt zu dem Ergebnis, dass der Angebotspreis unter dem fundamentalen, stand-alone Wert der Zielgesellschaft liegt.
- 72 Im Zusammenhang mit Veräußerungen von wesentlichen Beteiligungen an der Zielgesellschaft äußert sich der Vorstand in Punkt 2.6 vor allem kritisch hinsichtlich der Transaktion von Herrn Ronny Pecik am 29.01.2021 und den dahingehenden fehlenden Preisinformationen.
- 73 In Bezug auf die Vollzugsbedingungen nimmt der Vorstand in Punkt 2.6 sowie Punkt 5 Stellung. In Punkt 5.2 weist der Vorstand drauf hin, dass das Angebot gem Presseaussendung der Bieterin vom 31.05.2021 von der Bieterin nicht in ein Pflichtangebot gewandelt werden kann, da dies in der Angebotsunterlage nicht vorgesehen und daher unzulässig ist. Dementsprechend ist die Mindestannahmeschwelle iHv 50 % plus eine Aktie unbedingt Voraussetzung für den Erfolg des Angebots.
- 74 Der Vorstand weist weiters darauf hin, dass das Angebot unter der aufschiebenden Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe in Österreich, Deutschland, Slowakei, Ungarn, Serbien und Rumänien steht. Diese sind bis spätestens 90 Kalendertage bzw. 120 Kalendertage (Rumänien) nach dem Ende der Annahmefrist zu erlangen. (Punkt 5.3)
- 75 In Punkt 5.4 der Äußerungen des Vorstands geht der Vorstand auf die Vollzugsbedingung bezüglich des satzungsmäßigen Höchststimmrechts ein: Die Satzung der S IMMO AG enthält in §13 Abs 3 eine Regelung, mit der das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt ist. Die Aufhebung dieses Höchststimmrechts ist für den Erfolg des Angebots der Bieterin von zentraler Bedeutung. Da das Stimmrecht jedes Aktionärs hiernach mit 15 % der ausgegebenen Aktien begrenzt ist, erlangt ein Bieter oder eine Gruppe gemeinsam vorgehender Rechtsträger bei aufrehtem Höchststimmrecht keine Kontrolle über die Zielgesellschaft, selbst wenn er die Kontrollschwelle von mehr als 30 % des ständig stimmberechtigten

Grundkapitals erreicht oder überschreitet. Eine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft bedarf nach § 13 Abs 2 eine  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Die Bieterin hat eine Struktur für die Aufhebung des Höchststimmrechts gewählt, die ihr eine vorgreifende Aufhebung des Höchststimmrechts ermöglicht und Rechtsrisiken auf die Aktionäre der Zielgesellschaft und deren Organe überwälzt. Die von der Bieterin gewünschte vorgreifende Aufhebung weicht gem den Äußerungen des Vorstandes zulasten der Aktionäre vom sonst üblichen gesetzlichen Zug-um-Zug Prinzip ab, sei intransparent und teilt alle Transaktionsrisiken einseitig den Aktionären der S IMMO und deren Organen zu, die diese Regeln in der Folge administrieren müssen.

- 76 Der Vorstand kann gem Punkt 5.4 der Äußerung des Vorstands bei der vorgesehenen Angebotsstruktur den Aktionären der Zielgesellschaft nicht empfehlen, bei der einzuberufenden außerordentlichen Hauptversammlung für den Beschlussvorschlag der Bieterin für die Aufhebung des Höchststimmrechts zu stimmen. Da die Bieterin ihr Angebot bis zum Ende der Annahmefrist noch modifizieren kann, indem sie auf die Aufhebung des Höchststimmrechts als Angebotsbedingung verzichtet oder die Angebotsbedingungen rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist entsprechend ändert, hätte ein Scheitern der Beschlussfassung im Sinne des Vorschlags der Bieterin nicht zwingend das Scheitern des Angebots zur Folge.

#### **4.1.2. Auswirkungen auf die Zielgesellschaft, insbesondere auf die Finanzierungsstrategie, Arbeitnehmer, Gläubiger und öffentliches Interesse**

- 77 Der Vorstand weist in seiner Stellungnahme in Bezug auf die Auswirkungen auf die Zielgesellschaft im Wesentlichen darauf hin, dass
- ▶ IMMOFINANZ einen Zusammenschluss beider Unternehmen anstrebe;
  - ▶ IMMOFINANZ aufgrund dieses Zusammenschlusses erhebliche Synergiepotenziale, insbesondere eine Reduzierung der Gemeinkosten sowie Finanzierungssynergien sehe;
  - ▶ Ein Abbau von Mitarbeitern zwar keine Priorität habe, jedoch Prozessoptimierungen und mögliche Portfolioverkäufe zu einem Stellenabbau führen können.
  - ▶ dass die Bieterin nicht von Auswirkungen des Angebotsvollzugs auf den Hauptsitz der Zielgesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften ausgeht, diese jedoch auch nicht ausgeschlossen werden;
  - ▶ im Vorstand der Zielgesellschaft derzeit keine Änderungen geplant sind;
  - ▶ der Aufsichtsrat nach Vollzug des Angebots geändert werden soll, sodass er die Beteiligungsverhältnisse auch unter Berücksichtigung eines weiteren bestehenden Aktionariats im Streubesitz widerspiegelt;
  - ▶ ein vollständiger Zusammenschluss der beiden Unternehmen im Wege einer Verschmelzung, die nach den gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen vorbereitet und von den Hauptversammlungen der beiden Unternehmen beschlossen werden müsste, vorstellbar sei. Es wurden jedoch historisch mehrfach Gespräche hinsichtlich einer Verschmelzung der Bieterin und der Zielgesellschaft geführt, welche jedoch ergebnislos verlaufen sind (siehe in den Vorstandsäußerungen unter Punkt 2.3).
- 78 In Bezug auf die Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie weist der Vorstand darauf hin, dass, basierend auf dem ursprünglichen Angebotspreis von EUR 18,04, laut S&P eine erfolgreiche

Transaktion die Kreditwürdigkeit des fusionierten Unternehmens verschlechtern würde und IMMOFINANZ dementsprechend abgewertet werden könnte. Dies könnte den Verlust des Investment Grade Status bedeuten. Dies hätte signifikante negative Auswirkungen auf die Kapitalkosten des fusionierten Unternehmens. Die reduzierte finanzielle Flexibilität würde in reduzierten Kapazitäten für die Akquisition von Renditeliegenschaften und der Realisierung von Entwicklungsprojekten resultieren, was das zukünftige Wachstumsprofil des Unternehmens beeinflussen könnte.

- 79 In Bezug auf die Auswirkungen auf Arbeitnehmer der Zielgesellschaft weist der Vorstand darauf hin, dass
- ▶ eine Personalreduktion nach den in der Angebotsunterlage dargestellten Überlegungen zwar nicht im Vordergrund steht, diese jedoch zu Prozessoptimierungen und allfälligen Portfolioverkäufen erfolgen kann;
  - ▶ die Bieterin mit der Zielgesellschaft in ihrer Geschäftstätigkeit und regionaler Ausrichtung in direkter Konkurrenz mit stark überschneidenden Zielmärkten und Standorten steht, und daher ein Personalabbau bei Vollzug des Angebots wahrscheinlich ist;
  - ▶ eine Änderung der Beschäftigungsbedingungen für die Arbeitnehmer der Zielgesellschaft durch den Vollzug des Angebots nach der vorliegenden Angebotsunterlage nicht ersichtlich, aber auch nicht ausgeschlossen ist;
- 80 Der Vorstand erkennt durch das Übernahmeangebot keine Verschlechterung der Position für Gläubiger der Zielgesellschaft.
- 81 Änderungen, die das öffentliche Interesse berühren könnten, sind für den Vorstand aus der Durchführung des Angebots nicht zu erwarten.
- 82 Der Vorstand weist darauf hin, dass die Annahme des Angebots negative steuerliche Folgen haben könne. Diese bezieht sich auf die Grunderwerbsteuer, bestehende steuerliche Verlustvorträge sowie Steuerpflichten auf Ebene der Aktionäre. Dementsprechend wird den Aktionären empfohlen, vor Annahme des Angebots steuerliche Beratung in Anspruch zu nehmen.
- 83 Der Vorstand empfiehlt den Aktionären das Angebot nicht anzunehmen, vor dem Hintergrund der individuellen Situation der einzelnen Aktionäre führt der Vorstand nachstehende Argumente, die für und gegen eine Annahme des Angebots sprechen an:

#### **4.1.3. Argumente für die Annahme des Angebots**

- 84 Die aus Sicht des Vorstands bestehenden Argumente für die Annahme des Angebots lassen sich wie folgt zusammenfassen:
- ▶ Der gewichtete durchschnittliche Börsenkurs der letzten 1, 3 und 6 Monate liegt jeweils unter dem Angebotspreis.
  - ▶ Die zukünftige Börsenkursentwicklung ist ungewiss
  - ▶ Aktionäre mit größeren Aktienpaketen können Angebot zum Exit nützen

#### **4.1.4. Argumente gegen die Annahme des Angebots**

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

- ▶ Der Angebotspreis unterschreitet den unter Berücksichtigung der Wertsteigerungen berechneten EPRA NAV iHv EUR 26,24 sowie den zuletzt gemeldeten EPRA NAV iHv EUR 25,05 (Q1/2021) um EUR 2,8 bzw. um 11,2%. Der Angebotspreis lag auch bei Veröffentlichung des Angebots unter dem zu diesem Zeitpunkt zuletzt veröffentlichten EPRA NAV per 31.12.2020 iHv EUR 24,32. Der Angebotspreis liegt auch deutlich unter den Ergebnissen sämtlicher durchgeführter DCF-Bewertungen unter Beiziehung externe Experten. Von J.P. Morgan wurde der Angebotspreis im Rahmen ihrer Stellungnahme als unangemessen beurteilt;
- ▶ Der Angebotspreis liegt deutlich unter dem Börsenkurs vor Ausbruch der COVID-19 Pandemie;
- ▶ Der Angebotspreis liegt deutlich unter der bei Beteiligungserwerb von IMMOFINANZ gezahlten Prämie auf den damals zuletzt veröffentlichten EPRA NAV;
- ▶ Der Angebotspreis liegt unter dem Buchwert des S IMMO Anteils im Finanzbericht der IMMOFINANZ;
- ▶ Infolgeder Neubesetzung der Schlüsselpositionen CEO (Dr. Bruno Ettenauer) und CIO (Herwig Teufelsdorfer) im März bzw. April 2021 soll durch eine strategische Neuausrichtung der S IMMO zusätzliches Wachstum und die Steigerung des inneren Wertes der S IMMO erreicht werden, wovon die Aktionäre profitieren würden;
- ▶ Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist nicht annehmen wollen, können im Falle eines Erfolgs des Angebots dieses zu selben Konditionen auch noch während der Nachfrist annehmen. In Hinblick auf die vorherrschenden Negativzinsen kann ein Behalten der Aktien unter gleichzeitiger Beibehaltung der späteren Verkaufsmöglichkeit für Aktionäre attraktiv sein.

#### **4.2. Äußerung des Aufsichtsrats**

86 Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht aus den folgenden Personen:

- ▶ Dr. Karin Rest, EMBA (Vorsitzende des Aufsichtsrats; Vorsitzende des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten)
- ▶ Christian Hager (1. Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied des Prüfungsausschusses; Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten)
- ▶ DI Manfred Rapf (2. Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- ▶ Mag. Hanna Bomba
- ▶ MMag. Holger Schmidmayr (Betriebsrat)
- ▶ Mag. Elisabeth Wagerer (Betriebsrat)

87 Hinsichtlich der Äußerungen des Aufsichtsrats gelten die Regelungen des § 14 ÜbG.

88 Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der S IMMO hat den Vorstand nach Kenntniserlangung von der Äußerung des Vorstands und den zugrundeliegenden Erwägungen informiert, dass der Aufsichtsrat beschlossen hat, eine Äußerung abzugeben, in der sich der Aufsichtsrat der Äußerung des Vorstands in vollem Umfang zum Angebot anschließt.

#### **4.3. Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats**

- 89 Aus unserer Sicht enthält die Äußerung des Vorstands die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile. Der Vorstand hat das Angebot einer umfangreichen Analyse unterzogen und lehnt das Angebot der IMMOFINANZ AG ab und empfiehlt den Aktionären das Angebot in dieser Form nicht anzunehmen. Vor dem Hintergrund der individuellen Situation der einzelnen Aktionäre führt der Vorstand in seinen Ausführungen dennoch die Argumente an, die für und gegen eine Annahme des Angebots sprechen.
- 90 Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Vorstands angeschlossen.
- 91 Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft die Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft analysiert. Diese sind unseres Erachtens schlüssig und geeignet, den Aktionären der Zielgesellschaft eine eigenständige Einschätzung im Hinblick auf die Annahme oder Nicht-Annahme des vorliegenden Angebots zu ermöglichen.



## 5. Zusammenfassende Beurteilung

- 92 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft gem §§ 13f ÜbG erstatten wir zum freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gem § 25a ÜbG der IMMOFINANZ AG, an die Aktionäre der S IMMO und zu den Äußerungen des Vorstands und den Äußerungen des Aufsichtsrats gem § 14 Abs 1 ÜbG die folgende abschließende Beurteilung:
- 93 Unsere Prüfung des Angebots hat ergeben, dass die gesetzlich geforderten Angaben des ÜbG vollständig sind und den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Im Zuge unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft sind uns keine Umstände bekannt geworden, wodurch das Angebot unrichtige oder irreführende Angaben enthält. Bezüglich der Bedenken der Zielgesellschaft in Hinblick auf Transparenz und Vollständigkeit der Angebotsvorlage verweisen wir auf die Rz 20 in diesem Bericht.
- 94 Der Aktien-Angebotspreis iHv EUR 22,25 berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen des § 26 ÜbG in Bezug auf Preisuntergrenzen. Jedoch reflektiert aus der Sicht des Vorstands der Zielgesellschaft nach den umfangreichen Analysen unter Beiziehung externer Experten der Angebotspreis nicht den fairen inneren Wert der S IMMO AG.
- 95 Zudem wird die Aufhebung des Höchststimmrechts und die zeitliche Abfolge der dazu erforderlichen Rechtsakte vom Vorstand kritisch angemerkt.
- 96 Insgesamt lehnt der Vorstand das Angebot ausdrücklich als unzureichend ab und empfiehlt den Aktionären, das Angebot in dieser Form nicht anzunehmen.
- 97 Wir sind der Auffassung, dass die vom Vorstand dargelegten Argumente plausibel, nachvollziehbar und schlüssig sind. Sie sind unseres Erachtens geeignet, eine Beurteilung des Angebots durch die Aktionäre zu ermöglichen.

Wien, 3. Juni 2021

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



  
Mag. Kurt Schweighart  
Wirtschaftsprüfer  
und Steuerberater

  
Mag. Bernd Winter  
Wirtschaftsprüfer  
und Steuerberater

**HINWEIS:**

**AKTIONÄRE DER S IMMO AG, DEREN SITZ, WOHNSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 7.4 DIESER ANGEBOTSUNTERLAGE HINGEWIESEN.**

**IMMOFINANZ**

**FREIWILLIGES ÖFFENTLICHES ÜBERNAHMEANGEBOT ZUR  
KONTROLLERLANGUNG (§ 25a ÜbG)**

der

**IMMOFINANZ AG**

Wienerbergstraße 9  
1100 Wien

an die Aktionäre der

**S IMMO AG**

Friedrichstraße 10  
1010 Wien

ISIN AT0000652250

Annahmefrist: 19. Mai 2021 bis 16. Juli 2021

## Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Inhalte dieses Angebots und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Bieterin</b>               | IMMOFINANZ AG („ <b>IMMOFINANZ</b> “), eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 114425 y (Handelsgericht Wien).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Punkte 2.1, 2.2 |
| <b>Zielgesellschaft</b>       | S IMMO AG („ <b>S IMMO</b> “), eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 58358 x (Handelsgericht Wien).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Punkte 2.7, 2.8 |
| <b>Kaufgegenstand/Angebot</b> | <p>Erwerb von sämtlichen ausstehenden auf Inhaber lautenden Stückaktien der S IMMO (ISIN AT0000652250), die zum Handel an der Wiener Börse (Prime Market) zugelassen sind und sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden bzw ihnen zuzurechnen sind.</p> <p>Die eigenen Aktien der S IMMO, 2.676.872 Stückaktien (Stand: 02.05.2021), entsprechend rund 3,64% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, sind vom Angebot ausgenommen.</p> <p>Das Angebot umfasst daher den Erwerb von bis zu 51.432.587 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der S IMMO von EUR 3,63 je Aktie, entsprechend rund 69,87% des Grundkapitals der Zielgesellschaft (Stand: jeweils 02.05.2021).</p> <p>Der Bestand an eigenen Aktien der S IMMO kann sich gemäß den Bedingungen des derzeit laufenden Aktienrückkaufprogramms auf bis zu 2.916.381 Stückaktien, entsprechend rund 3,96% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, erhöhen und der Angebotsumfang entsprechend auf bis 51.193.078 Stückaktien, entsprechend rund 69,55% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, reduzieren.</p> | Punkt 3.1       |
| <b>Angebotspreis</b>          | EUR 22,25 (in Worten: Euro zweiundzwanzigkomma-fünfundzwanzig) je Stückaktie der S IMMO <i>cum</i> Dividende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Punkt 3.2       |

für das Geschäftsjahr 2020 (sowie jede andere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird). Der Angebotspreis je Stückaktie wird daher um den Betrag einer zwischen der Bekanntgabe dieses Angebots und des jeweiligen Settlements zur Auszahlung beschlossenen Dividende je Stückaktie reduziert, sofern das Settlement des Angebots nach dem jeweiligen Stichtag für eine solche Dividende erfolgt.

#### **Vollzugsbedingungen**

Das Angebot steht unter den folgenden aufschiebenden Vollzugsbedingungen: Punkt 4

- (1) Erreichen der gesetzlichen Mindestannahmequote gemäß § 25a Abs 2 ÜbG (Punkt 4.1).
- (2) Die erforderlichen fusionskontrollrechtlichen Freigaben von den zuständigen Wettbewerbsbehörden (i) werden erteilt, (ii) gelten als erteilt, (iii) die jeweilige Wettbewerbsbehörde hat sich für nicht zuständig erklärt oder (iv) es stellt sich anhand der relevanten Umsätze der Zielgesellschaft heraus, dass in der jeweiligen Jurisdiktion keine fusionskontrollrechtliche Anmeldepflicht besteht (Punkt 4.2).
- (3) (a) Die Hauptversammlung der S IMMO hat einen Beschluss zu folgenden Satzungsänderungen gefasst: (i) eine Satzungsänderung zur ersatzlosen Aufhebung von § 13 Abs (3) der Satzung der S IMMO (Höchststimmrecht), verbunden mit (ii) einer aufschiebend bedingten Satzungsänderung mit dem das Höchststimmrecht inhaltlich gemäß der derzeitigen Regelung des § 13 Abs (3) der Satzung der S IMMO wieder in Geltung gesetzt wird, wenn das Angebot keine unbedingte Verbindlichkeit erlangt.  
  
(b) Eintragung eines endgültig wirksamen Hauptversammlungsbeschlusses über eine Satzungsänderung zur ersatzlosen Aufhebung von § 13 Abs (3) der Satzung der S IMMO (Höchststimmrecht) in das Firmenbuch (Punkt 4.3 und Punkt 4.10 zur näheren Erläuterung).
- (4) S IMMO hat nicht bekanntgegeben, dass (a) ein Verlust in der Höhe der Hälfte des Grundkapitals eingetreten ist oder (b) S IMMO insolvent ist oder sich in Liquidation befindet oder dass über ihr Vermögen

ein Insolvenz- oder Sanierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet wurde oder dass die Eröffnung eines Insolvenz- oder Sanierungsverfahrens von einem zuständigen Gericht mangels Masse abgewiesen wurde (Punkt 4.4).

- (5) (a) Das Grundkapital der S IMMO wird nicht erhöht und weder die Hauptversammlung noch der Vorstand haben einen Beschluss gefasst, der zu einer Erhöhung des Grundkapitals führen würde.

(b) S IMMO hat nicht bekanntgegeben, dass S IMMO oder eine Tochtergesellschaft eigene Aktien an einen konzernexternen Dritten verkauft oder übertragen hat oder sich dazu verpflichtet hat.

(c) S IMMO hat keine Wertpapiere mit Bezugs-, Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten auf Aktien der S IMMO oder Genussscheine oder vergleichbare Instrumente ausgegeben und weder die Hauptversammlung der S IMMO noch deren Vorstand haben einen Beschluss gefasst, der zur Ausgabe solcher Wertpapiere führen würde (Punkt 4.5).

- (6) S IMMO hat keine ad-hoc Mitteilung veröffentlicht, dass (a) eine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat oder (b) eine Straftat oder Verwaltungsübertretung, jeweils eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von S IMMO oder einer Tochtergesellschaft der S IMMO in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu S IMMO bzw. einer Tochtergesellschaft der S IMMO, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht, erfolgt ist. Straftat oder Verwaltungsübertretung im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das BörseG 2018 vor (Punkt 4.6).

- (7) Die Übernahmekommission hat in dem mit Beschluss des 2. Senats vom 04.03.2021 auf Antrag von Petrus Advisers Investments Fund L.P. eingeleiteten Nachprüfungsverfahren gemäß § 33 Abs 1 Z 2 ÜbG (GZ 2021/2/1) in Bezug auf die IMMOFINANZ – in dem

Nachprüfungsverfahren die Zielgesellschaft – nicht festgestellt, dass S IMMO eine Angebotspflicht auf IMMOFINANZ getroffen hat; konkret, dass S IMMO (Zielgesellschaft dieses Angebots), CEE PROPERTY INVEST Immobilien GmbH und/oder CEE Immobilien GmbH, ein Pflichtangebot zu Unrecht nicht gestellt haben (§ 33 Abs 1 Z 2 ÜbG) (Punkt 4.7).

Die Bieterin behält sich ausdrücklich vor, auf den Eintritt von einzelnen Vollzugsbedingungen in den Punkten 4.2 bis 4.7 zu verzichten, sofern dies rechtlich zulässig ist. Nach der Angebotsunterlage sind (i) die Vollzugsbedingung Beschlussfassung über das Höchststimmrecht gemäß Punkt 4.3(a) bis vor dem 15 Börsetag vor Ablauf der Annahmefrist, (ii) die Bedingungen gemäß den Punkten 4.4, 4.5, 4.6 und 4.7 innerhalb der Annahmefrist, (iii) die Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts gemäß Punkt 4.3(b) und die fusionskontrollrechtlichen Freigaben gemäß Punkt 4.2 (ausgenommen Rumänien) binnen 90 Kalendertagen nach Ende der Annahmefrist sowie (iv) die fusionskontrollrechtliche Freigabe für Rumänien binnen 120 Kalendertagen nach Ende der Annahmefrist zu erfüllen (Punkt 4.8).

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Annahmefrist</b>         | Vom 19.05.2021 bis (einschließlich) 16.07.2021, 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit), das sind 8 (acht) Wochen und 2 (zwei) Börsetage. Die Bieterin behält sich eine Verlängerung der Annahmefrist ausdrücklich vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Punkt 5.1 |
| <b>Eventuelle Nachfrist</b> | Die Nachfrist beginnt gemäß § 19 Abs 3 ÜbG mit dem Tag der Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses und dauert drei Monate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Punkt 5.4 |
| <b>Annahme des Angebots</b> | Die Annahme des Angebotes ist ausschließlich in schriftlicher Form gegenüber der Depotbank des jeweiligen Aktionärs zu erklären. Die Annahme des Angebotes wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank des jeweiligen Aktionärs wirksam und gilt als rechtzeitig erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank des jeweiligen Aktionärs einlangt und bis spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit) nach dem Ablauf der Annahmefrist, (i) die Umbuchung (d.h. die Übertragung von ISIN AT0000652250 auf ISIN AT0000A2QM74) der zum Verkauf eingereichten (angebotenen) S IMMO-Aktien abgeschlossen wurde und (ii) die Depotbank des jeweiligen Aktionärs die Annahme des Angebotes gegenüber der Zahl- und Abwicklungsstelle | Punkt 5.3 |

mitgeteilt hat, dies unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Angebotsaktien, die in den während der Annahmefrist von der Depotbank erhaltenen Annahmeerklärungen genannt sind, und (iii) die entsprechende Gesamtanzahl an zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien an die Zahl- und Abwicklungsstelle übertragen wurde.

Für den Fall, dass die Beteiligungspapierinhaber das Angebot innerhalb der eventuellen Nachfrist angenommen haben, gilt das Vorstehende sinngemäß und die Annahme des Angebots wird wirksam und gilt als fristgerecht abgegeben, wenn (i) die Annahmeerklärung innerhalb der eventuellen Nachfrist bei der Depotbank einlangt, und spätestens am zweiten Börsetag bis 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit) nach Ablauf der eventuellen Nachfrist die Umbuchung abgeschlossen ist (die Umbuchung von der ISIN AT0000652250 auf die ISIN AT0000A2QM82 der in der eventuellen Nachfrist zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien).

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Zahl- und Abwicklungs-<br/>stelle</b>                | UniCredit Bank Austria AG, Rothschildplatz 1, 1020 Wien, im Firmenbuch eingetragen unter FN 150714 p (Handelsgericht Wien).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Punkt 5.2                     |
| <b>Settlement</b>                                       | Der Angebotspreis wird an die Inhaber von zum Verkauf eingereichten Stückaktien spätestens zehn Börsetage nach dem späteren der beiden folgenden Zeitpunkte gezahlt: (i) dem Ende der Annahmefrist und (ii) dem Zeitpunkt, zu dem das Angebot ohne weitere Bedingungen bindend wird. Inhaber von Stückaktien, die das Angebot erst während der eventuellen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, erhalten den Angebotspreis spätestens zehn Börsetage nach dem späteren der folgenden Zeitpunkte gezahlt: (i) Ende der eventuellen Nachfrist und (ii) dem Zeitpunkt, zu dem das Angebot ohne weitere Bedingungen endgültig verbindlich wird. | Punkt 5.8                     |
| <b>Keine Handelbarkeit der<br/>eingereichten Aktien</b> | Zum Verkauf eingereichte Aktien sind bis zum Settlement des Angebots nicht an einer Börse handelbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Punkt 5.3                     |
| <b>ISINs</b>                                            | <p>(i) S IMMO-Aktien: AT0000652250</p> <p>(ii) S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien: AT0000A2QM74</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Punkte</p> <p>5.3, 5.4</p> |

(iii) S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien /Nachfrist:  
AT0000A2QM82

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Gesellschafterausschluss</b> | Die Bieterin hat gegenwärtig keine Entscheidung darüber getroffen, ob ein Gesellschafterausschluss ( <i>Squeeze-out</i> ) gemäß Gesellschafter-Ausschlussgesetz, entweder nach Abschluss des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt, erfolgen soll, falls die Bieterin über 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen sollte.                                                                                                                                                                      | Punkt 6.4 |
| <b>Listing/Delisting</b>        | <p>Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der S IMMO im Amtlichen Handel (<i>Prime Market</i>) der Wiener Börse bis auf Weiteres bestehen bleiben.</p> <p>Die Bieterin weist aber darauf hin, dass bei einer hohen Annahmequote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel (§ 38 ff BörseG 2018) oder einen Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte.</p> <p>Dieses Angebot ist kein Delisting Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.</p> | Punkt 6.4 |



## Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage

|                                                                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Definitionen .....</b>                                                                                                                 | <b>10</b> |
| <b>2. Angaben zur Bieterin.....</b>                                                                                                          | <b>12</b> |
| 2.1 Ausgangslage und Angaben zur Bieterin.....                                                                                               | 12        |
| 2.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin .....                                                                                        | 12        |
| 2.2.1 Grundkapital der Bieterin .....                                                                                                        | 12        |
| 2.2.2 Aktionärsstruktur der Bieterin .....                                                                                                   | 12        |
| 2.2.3 Unternehmensgegenstand .....                                                                                                           | 13        |
| 2.3 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger .....                                                                                                  | 14        |
| 2.4 Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage.....                    | 14        |
| 2.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft.....                                                                                  | 14        |
| 2.6 Vereinbarungen über die Übertragung von S IMMO-Aktien für den Fall der Überschreitung der beabsichtigten Erwerbsschwelle.....            | 15        |
| 2.7 Angaben zur Zielgesellschaft.....                                                                                                        | 16        |
| 2.8 Kapital- und Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft.....                                                                                 | 16        |
| 2.8.1 Grundkapital der Zielgesellschaft .....                                                                                                | 16        |
| 2.8.2 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft .....                                                                                           | 17        |
| <b>3. Kaufangebot.....</b>                                                                                                                   | <b>17</b> |
| 3.1 Kaufgegenstand.....                                                                                                                      | 17        |
| 3.2 Kaufpreis .....                                                                                                                          | 18        |
| 3.3 Ermittlung des Kaufpreises .....                                                                                                         | 18        |
| 3.4 Kaufpreis in Relation zu historischen Kursen .....                                                                                       | 19        |
| 3.5 Bewertung der Zielgesellschaft.....                                                                                                      | 19        |
| 3.6 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft .....                                                                     | 20        |
| 3.7 Gleichbehandlung.....                                                                                                                    | 21        |
| 3.8 Nachzahlungsfälle .....                                                                                                                  | 21        |
| <b>4. Vollzugsbedingungen .....</b>                                                                                                          | <b>22</b> |
| 4.1 Mindestannahmequote .....                                                                                                                | 22        |
| 4.2 Fusionskontrollrechtliche Freigaben .....                                                                                                | 22        |
| 4.3 Aufhebung des Höchststimmrechts .....                                                                                                    | 23        |
| 4.4 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren .....                                                         | 24        |
| 4.5 Keine Kapitalerhöhung, keine Übertragung eigener Aktien oder Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen.....                                | 24        |
| 4.6 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß .....                                                                                               | 24        |
| 4.7 Keine übernahmerechtliche Angebotspflicht der Zielgesellschaft auf die Bieterin .....                                                    | 25        |
| 4.8 Erfüllung und Nichterfüllung der aufschiebenden Vollzugsbedingungen, Verzicht .....                                                      | 25        |
| 4.9 Paralleltransaktionen .....                                                                                                              | 26        |
| 4.10 Erläuterung und Hinweise zur Hauptversammlung der S IMMO für die Beschlussfassung über das Höchststimmrecht als Vollzugsbedingung ..... | 26        |
| 4.10.1 Aufhebung des Höchststimmrechts nur bei Vollzug des Angebots.....                                                                     | 26        |
| 4.10.2 Beschlussfassung in außerordentlicher oder ordentlicher Hauptversammlung der S IMMO .....                                             | 27        |
| 4.10.3 Beschlussmehrheiten zur Satzungsänderung .....                                                                                        | 27        |
| 4.10.4 Zustandekommen des Beschlusses über die Satzungsänderungen .....                                                                      | 27        |
| 4.10.5 Kein Zustandekommen des Beschlusses über die Satzungsänderungen .....                                                                 | 27        |
| 4.10.6 Wiederfassung des Höchststimmrechts bei Nichtvollzug des Angebots.....                                                                | 27        |
| 4.10.7 Eintragung eines endgültig wirksamen Hauptversammlungsbeschlusses in das Firmenbuch .....                                             | 28        |
| 4.10.8 Stimmrechtsbeschränkung von IMMOFINANZ AG bis unbedingter Verbindlichkeit des Angebots .....                                          | 28        |
| <b>5. Annahme und Abwicklung des Angebots.....</b>                                                                                           | <b>29</b> |
| 5.1 Annahmefrist .....                                                                                                                       | 29        |
| 5.2 Zahl- und Abwicklungsstelle .....                                                                                                        | 29        |
| 5.3 Annahme des Angebots .....                                                                                                               | 29        |
| 5.4 Eventuelle Nachfrist.....                                                                                                                | 30        |
| 5.5 Zusicherungen und Garantien sowie Erklärungen der Aktionäre.....                                                                         | 31        |
| 5.5.1 Zusicherungen und Erklärungen zum Abwicklungsvorgang .....                                                                             | 31        |
| 5.5.2 Zusicherungen zum Eigentum und Berechtigungen .....                                                                                    | 32        |
| 5.6 Überschussaktien .....                                                                                                                   | 33        |

|           |                                                                                  |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.7       | Rechtsfolgen der Annahme .....                                                   | 33        |
| 5.8       | Zahlung und Abwicklung (Settlement) des Angebots .....                           | 33        |
| 5.9       | Abwicklungsspesen .....                                                          | 34        |
| 5.10      | Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten.....                       | 34        |
| 5.11      | Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses.....                       | 35        |
| <b>6.</b> | <b>Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik.....</b>                       | <b>35</b> |
| 6.1       | Gründe für das Angebot .....                                                     | 35        |
| 6.1.1     | Rechtliche Gründe für das Angebot.....                                           | 35        |
| 6.1.2     | Wirtschaftliche Gründe für das Angebot .....                                     | 35        |
| 6.2       | Geschäftspolitische Ziele und Absichten .....                                    | 35        |
| 6.3       | Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen .....            | 36        |
| 6.4       | Regulatorischer Rahmen und Listing.....                                          | 36        |
| 6.5       | Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft..... | 36        |
| <b>7.</b> | <b>Sonstige Angaben .....</b>                                                    | <b>37</b> |
| 7.1       | Finanzierung des Angebots .....                                                  | 37        |
| 7.2       | Steuerrechtliche Hinweise .....                                                  | 37        |
| 7.2.1     | Allgemeine steuerrechtliche Informationen.....                                   | 37        |
| 7.2.2     | Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige natürliche Personen .....       | 38        |
| 7.2.3     | Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Kapitalgesellschaften .....     | 39        |
| 7.2.4     | Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Personengesellschaften .....    | 39        |
| 7.2.5     | Nicht in Österreich ansässige Aktionäre .....                                    | 39        |
| 7.3       | Anwendbares Recht .....                                                          | 40        |
| 7.4       | Verbreitungsbeschränkungen .....                                                 | 40        |
| 7.5       | Verbindlichkeit der deutschen Fassung .....                                      | 41        |
| 7.6       | Berater der Bieterin.....                                                        | 41        |
| 7.7       | Weitere Auskünfte .....                                                          | 41        |
| 7.8       | Angaben zum Sachverständigen der Bieterin.....                                   | 41        |
| <b>8.</b> | <b>Bestätigung des Sachverständigen gem § 9 ÜbG.....</b>                         | <b>43</b> |

## 1. Definitionen

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Abwicklung</b>                                 | Hat die in Punkt 5.8 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                                                                                  |
| <b>Aktie(n)</b>                                   | Eine/mehrere der 73.608.896 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Zielgesellschaft mit der ISIN AT0000652250.                                                                                                             |
| <b>Aktionär(e)</b>                                | Ein/mehrere Inhaber der auf Inhaber lautenden Stückaktien der Zielgesellschaft mit der ISIN AT0000652250.                                                                                                                    |
| <b>Angebot</b>                                    | Dieses freiwillige öffentliche Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG an die Aktionäre der S IMMO.                                                                                                                    |
| <b>Angebotsaktien</b>                             | 51.432.587 (Stand: 02.05.2021) auf Inhaber lautende Stückaktien der S IMMO (ISIN AT0000652250), die sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden bzw ihnen zuzurechnen sind. |
| <b>Angebotspreis</b>                              | EUR 22,25 (Euro zweiundzwanzigkommafünfundzwanzig) je Angebotsaktie ( <i>cum dividend</i> ).                                                                                                                                 |
| <b>Angebotsunterlage</b>                          | Bedeutet diese Angebotsunterlage gemäß § 7 ÜbG für das Angebot.                                                                                                                                                              |
| <b>Angediente Aktien</b>                          | Die im Rahmen des Angebots eingereichten S IMMO-Aktien.                                                                                                                                                                      |
| <b>Annahmeerklärung</b>                           | Die schriftliche Annahme des Angebots durch Aktionäre der Zielgesellschaft für eine bestimmte Anzahl von Aktien gegenüber ihrer Depotbank.                                                                                   |
| <b>Annahmefrist</b>                               | Hat die in Punkt 5.1. festgelegte Bedeutung.                                                                                                                                                                                 |
| <b>BAO</b>                                        | Bedeutet die österreichische Bundesabgabenordnung.                                                                                                                                                                           |
| <b>BBG 2011</b>                                   | Bedeutet das Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl I 2010/111.                                                                                                                                                                      |
| <b>beabsichtigte Erwerbsschwelle</b>              | Hat die in Punkt 2.6 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                                                                                  |
| <b>Aufhebung des Höchststimmrechts</b>            | Hat die in Punkt 4.3(a) festgelegte Bedeutung.                                                                                                                                                                               |
| <b>Wiederfassung des Höchststimmrechts</b>        | Hat die in Punkt 4.3(a) festgelegte Bedeutung.                                                                                                                                                                               |
| <b>Beschlussfassung über das Höchststimmrecht</b> | Hat die in Punkt 4.3(a) festgelegte Bedeutung.                                                                                                                                                                               |
| <b>Bieterin oder IMMOFINANZ</b>                   | IMMOFINANZ AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 114425 y (Handelsgericht Wien).                                                                  |
| <b>BörseG 2018</b>                                | Bedeutet das österreichische Börsegesetz.                                                                                                                                                                                    |
| <b>Börsetag</b>                                   | Ein Tag, an dem der Handel mit Aktien an der Wiener Börse geöffnet ist.                                                                                                                                                      |

|                                                           |                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Depotbank</b>                                          | Ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder Kreditinstitut, bei dem Aktionäre der S IMMO ihr Wertpapierdepot führen und ihre Aktien hinterlegt haben.         |
| <b>Dritthalter</b>                                        | Hat die in Punkt 2.6 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                     |
| <b>Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts</b>     | Hat die in Punkt 4.3(b) festgelegte Bedeutung.                                                                                                                  |
| <b>EStG</b>                                               | Bedeutet das österreichische Einkommensteuergesetz.                                                                                                             |
| <b>eventuelle Nachfrist</b>                               | Hat die in Punkt 5.4 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                     |
| <b>Gemeinsam vorgehende Rechtsträger</b>                  | Hat die in Punkt 2.3 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                     |
| <b>GesAusG</b>                                            | Bedeutet das österreichische Gesellschafter-Ausschlussgesetz.                                                                                                   |
| <b>GrESt</b>                                              | Bedeutet die Grunderwerbsteuer.                                                                                                                                 |
| <b>Mindestannahmequote</b>                                | Hat die in Punkt 4.1 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                     |
| <b>OeKB CSD</b>                                           | Bedeutet die OeKB CSD GmbH.                                                                                                                                     |
| <b>OeKB</b>                                               | Bedeutet die Österreichische Kontrollbank AG.                                                                                                                   |
| <b>Rückbeteiligung</b>                                    | Hat die in Punkt 2.5 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                     |
| <b>Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten</b>            | Hat die in Punkt 5.10 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                    |
| <b>Settlement</b>                                         | Hat die in Punkt 5.7 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                     |
| <b>S IMMO-Aktie(n)</b>                                    | Eine/mehrere der 73.608.896 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Zielgesellschaft, welche an der Wiener Börse im Prime Market (ISIN AT0000652250) notieren. |
| <b>S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien</b>           | Hat die in Punkt 5.3 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                     |
| <b>S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien/Nachfrist</b> | Hat die in Punkt 5.4 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                     |
| <b>Überschussaktien</b>                                   | Hat die in Punkt 5.6 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                     |
| <b>ÜbG</b>                                                | Bedeutet das österreichische Übernahmegesetz.                                                                                                                   |
| <b>VWAP</b>                                               | Hat die in Punkt 3.3 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                     |
| <b>Zahl- und Abwicklungsstelle</b>                        | Hat die in Punkt 5.2 festgelegte Bedeutung.                                                                                                                     |
| <b>Zielgesellschaft oder S IMMO</b>                       | S IMMO AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 58358 x (Handelsgericht Wien).          |

## **2. Angaben zur Bieterin**

### **2.1 Ausgangslage und Angaben zur Bieterin**

Bieterin ist die IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch unter FN 114425 y (Handelsgericht Wien) („**Bieterin**“ oder „**IMMOFINANZ**“). Die Aktien der IMMOFINANZ sind zum Handel an der Wiener Börse (Prime Market) und der Warschauer Börse (Main Market – rynek podstawowy) zugelassen.

IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Büro und Einzelhandel in sieben Kernmärkten in Europa (Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien) sowie in weiteren Ländern in Südosteuropa. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Dabei verfolgt IMMOFINANZ eine Markenstrategie mit hoch standardisierten Marken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO! (Einzelhandel) und myhive (Büro).

Zum 31.12.2020 umfasst das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 209 Objekte (exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Immobilien die unter IFRS 5 fallen) mit einem Portfoliowert von EUR 4.978,9 Mio. Davon entfällt mit EUR 4.428,5 Mio. bzw. 88,9% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m<sup>2</sup>. Projektentwicklungen sind EUR 358,6 Mio. bzw. 7,2% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 191,8 Mio. bzw. 3,9% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

### **2.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin**

#### **2.2.1 Grundkapital der Bieterin**

Das Grundkapital der Bieterin beträgt EUR 123.293.795,00 und ist in 123.293.795 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Der anteilige Betrag am Grundkapital je Aktie beträgt rund EUR 1,00.

#### **2.2.2 Aktionärsstruktur der Bieterin**

Die Zielgesellschaft (S IMMO AG) hält – über eine mittelbare Tochtergesellschaft – 16.494.357 Stück IMMOFINANZ-Aktien (gemäß Teilnahmeverzeichnis der letzten Hauptversammlung der IMMOFINANZ am 01.10.2020), entsprechend einer rund 13,38%-Beteiligung an der IMMOFINANZ.

Die RPPK Immo GmbH hält – nach den veröffentlichten börserechtlichen Stimmrechtsmitteilungen und Directors' Dealings Meldungen – 13.000.000 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einer Beteiligung von rund 10,54% am Grundkapital. An der RPPK Immo GmbH hält die RPR Privatstiftung (Herrn Ronny Pecik zuzurechnen) einen 50,03%-Geschäftsanteil und die EUROVEA Services s.r.o., die von Herrn Peter Korbicka kontrolliert wird, einen 49,97%-Geschäftsanteil.

Gemäß börserechtlicher Stimmrechtsmitteilung (§§ 130 ff BörseG 2018) vom 29.01.2021 hat die Revenite Austria S.a.r.l. am 29.01.2021 einen Anteilskaufvertrag zum Erwerb des 50,03%-Geschäftsanteils an der RPPK Immo GmbH abgeschlossen. Die Revenite Austria S.a.r.l. ist eine Konzerngesellschaft der Aggregate Holdings S.A., die Herrn Günther Walcher zuzurechnen ist. Der Erwerb des 50,03%-Geschäftsanteils durch die Revenite Austria S.a.r.l. ist dadurch aufschiebend bedingt, dass die EUROVEA Services s.r.o. (Herrn Peter Korbacka zuzurechnen) der Übertragung bis spätestens 31.03.2021 zustimmt. Zum Zeitpunkt der finalen Anzeige dieser Angebotsunterlage am 14.05.2021 bei der Übernahmekommission, lag diese Zustimmung nach den Informationen der Gesellschaft nicht vor und es ist auch nach dem 31.03.2021 nach den Informationen der Gesellschaft keine Übertragung des Geschäftsanteils an der RPPK Immo GmbH erfolgt.

Mit börserechtlichen Stimmrechtsmitteilungen (§§ 130 ff BörseG 2018) vom 16.04.2021 und vom 07.05.2021 wurde bekanntgegeben, dass die Herrn Radovan Patrick Vitek zuzurechnende Mountfort Investments S.à r.l. einen Anteilskaufvertrag zum Erwerb der Geschäftsanteile an der WXZ1 a.s., die Herrn Thomas Krsek zuzurechnen ist, abgeschlossen hat und der Anteilskaufvertrag am 06.05.2021 vollzogen wurde.

| <b>Aktionär<sup>1</sup></b>                                     | <b>Anzahl der Aktien</b> | <b>Anteil am GK in %<br/>rund</b> | <b>Anteil am GK in %<br/>(ohne eigene<br/>Aktien)<br/>(§ 22 Abs 6 ÜbG)</b> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| CEE Immobilien GmbH (100%<br>Tochtergesellschaft von<br>S IMMO) | 16.494.357               | 13,38                             | 14,18                                                                      |
| RPPK Immo GmbH                                                  | 13.000.000               | 10,54                             | 11,18                                                                      |
| WXZ1 a.s.                                                       | 9.257.801                | 7,51                              | 7,96                                                                       |
| Eigene Aktien                                                   | 6.998.228                | 5,68                              | -                                                                          |
| Streubesitz                                                     | 77.543.409               | 62,89                             | 66,68                                                                      |
| <b>Summe</b>                                                    | <b>123.293.795</b>       | <b>100,00</b>                     | <b>-</b>                                                                   |

<sup>1</sup> Die Informationen basieren auf den zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmeldungen und Hauptversammlungspräsenzen, bezogen auf das aktuelle Grundkapital der Gesellschaft.

### 2.2.3 Unternehmensgegenstand

Unternehmensgegenstand gemäß § 2 der Satzung der Bieterin:

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist im In- und Ausland:
- Ankauf, Entwicklung, Bewirtschaftung, Vermietung (Verpachtung) und Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften (einschließlich Superädifikaten und Baurechten);
  - Immobilienentwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten aller Art;
  - Operativer Betrieb von Einzelhandelsimmobilien, Wohnimmobilien, Bürogebäuden, Logistikzentren und sonstigen Immobilien;
  - Ausübung des Gewerbes Immobilienreuhändler (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger);
  - Erwerb, Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand sowie das Führen und Verwalten solcher Beteiligungen (Holding).

- (2) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die im Rahmen des Unternehmensgegenstands notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere auch in allen dem Unternehmensgegenstand ähnlichen oder verwandten Tätigkeitsbereichen. Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgenommen.

### **2.3 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere zur Koordination der Stimmrechte. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und Abs 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird (widerleglich) vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen. In diesem Sinne sind alle von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger (Konzerngesellschaften) als mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren. Da die von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger (Konzerngesellschaften) für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind, können die Angaben zu den von der Bieterin kontrollierten Rechtsträgern entfallen (§§ 7 Z 12 iVm 1 Z 6 ÜbG).

Die Bieterin hat keine Absprachen gemäß § 1 Z 6 ÜbG mit anderen Rechtsträgern getroffen. Damit bestehen keine weiteren mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger.

### **2.4 Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage**

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hält die Bieterin 19.499.437 Stück Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 26,49% am Grundkapital der Zielgesellschaft.

### **2.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft**

Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen keine personellen Verflechtungen, insbesondere keine Organverflechtungen.

Weiters bestehen keine wesentlichen Rechtsbeziehungen zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft.

Nach den der Bieterin vorliegenden Informationen hält die Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Anzeige dieser Angebotsunterlage über ihre mittelbare Tochtergesellschaft CEE Immobilien GmbH 16.494.357 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einer Beteiligung von rund 13,38% am derzeitigen Grundkapital der Bieterin („**Rückbeteiligung**“) (gemäß Teilnahmeverzeichnis der letzten Hauptversammlung der Bieterin am 01.10.2020).

Sofern die Bieterin durch dieses Angebot oder sonst die Kontrolle über die Zielgesellschaft im Sinne von §§ 189a Z 7 iVm 244 Abs 2 Z 1 UGB erlangt, sind die Zielgesellschaft (sowie deren mittelbare und unmittelbare Tochtergesellschaften) als Tochtergesellschaften der Bieterin zu qualifizieren. Die mittelbar von der Zielgesellschaft gehaltenen Aktien an der Bieterin werden zu Anteilen am Mutterunternehmen. Aus diesen Aktien, die dann ein Tochterunternehmen (§ 189a Z 7 UGB) hält,

kann gemäß § 65 Abs 5 AktG das Stimmrecht und ein Bezugsrecht nicht mehr ausgeübt werden; ein Dividendenanspruch bleibt bestehen.

In diesem Fall überschreitet die Bieterin durch die Rückbeteiligung die 10%-Bestandsgrenze an zulässig erworbenen eigenen Aktien gemäß § 65 Abs 2 1. Satz AktG iVm § 66 Abs 1 AktG. Es besteht dann nach § 65a Abs 2 AktG iVm § 66 Abs 1 AktG die gesetzliche Pflicht, den 10% des Grundkapitals übersteigenden Anteil an eigenen Aktien binnen drei Jahren nach dem Erwerb zu veräußern oder einzuziehen.

## **2.6 Vereinbarungen über die Übertragung von S IMMO-Aktien für den Fall der Überschreitung der beabsichtigten Erwerbsschwelle**

Der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft kann sowohl in Österreich als auch in Deutschland Grunderwerbsteuer (jeweils „GrEST“) auslösen.

Wenn zum Vermögen einer Gesellschaft unmittelbar ein in Österreich gelegenes Grundstück gehört, unterliegt der Erwerb von mindestens 95% aller Anteile an einer Gesellschaft („Erwerb vereinigter Anteile“) oder die Vereinigung von mindestens 95% aller Anteile an einer Gesellschaft (sog. „Anteilsvereinigung“) in Österreich der GrEST. Gleiches gilt für ein Rechtsgeschäft, dass den Anspruch auf die Übertragung von Anteilen an der Gesellschaft begründet, wenn es hierdurch entweder zu einem Erwerb vereinigter Anteile oder einer Anteilsvereinigung kommen würde.

In Deutschland ist die aktuelle Rechtslage ähnlich: Gehört zum Vermögen einer Gesellschaft ein inländisches (d.h. in Deutschland gelegenes) Grundstück, unterliegt der unmittelbare oder mittelbare Erwerb vereinigter Anteile oder die unmittelbare oder mittelbare Anteilsvereinigung in Deutschland der GrEST. Derzeit bestehen in Deutschland konkrete Pläne, die Schwelle bereits in naher Zukunft von 95% auf 90% abzusenken.

Eine GrEST-Pflicht kann entsprechend dem Vorstehenden erst dann entstehen, wenn die Zahl- und Abwicklungsstelle als Folge einer hohen Annahmequote des Angebotes eine Anzahl an S IMMO-Aktien an IMMOFINANZ übertragen müsste, die zu einer Beteiligung von IMMOFINANZ an der S IMMO von mindestens 95%, bzw. im Fall der Absenkung der Schwelle in Deutschland von mindestens 90%, führen würde. IMMOFINANZ beabsichtigt daher, unter Berücksichtigung eigener Aktien der Zielgesellschaft, eine Beteiligung von insgesamt maximal so vielen S IMMO-Aktien zu erwerben, dass die geltende Schwelle um 10.000 unterschritten wird. Derzeit (auf Basis der 95%-Schwelle) sind das, bei zusätzlicher Berücksichtigung des Restvolumens des laufenden Aktienrückkaufprogramms der Zielgesellschaft, insgesamt 67.147.889 S IMMO-Aktien und im Falle einer gesetzlich auf 90% herabgesetzten Schwelle sind das insgesamt 63.613.263 S IMMO-Aktien („beabsichtigte Erwerbsschwelle“).

Um dies zu erreichen, kann IMMOFINANZ nachfolgend beschriebene Vereinbarung abschließen: Wird das Angebot für eine Anzahl von S IMMO-Aktien angenommen, die insgesamt dazu führen würde, dass der Erwerb (Übertragung der Aktien) bei IMMOFINANZ, inklusive bereits von IMMOFINANZ gehaltener (vgl. Punkt 2.4) oder etwaiger zwischenzeitlich erworbener S IMMO-Aktien, die beabsichtigte Erwerbsschwelle überschreiten würde, wird sich ein qualifizierter Dritter („Dritthalter“) gegenüber der Bieterin verpflichten, diese Überschussaktien wie unter Punkt 5.6 definiert, zu erwerben und zu übernehmen, und zwar ohne dass es dabei zu einem Durchgangserwerb



bei IMMOFINANZ kommen würde. Etwaige Überschussaktien werden auf die Zahl- und Abwicklungsstelle übertragen, die diese zunächst treuhänderisch für die einreichenden S IMMO-Aktionäre halten und sodann unmittelbar auf den Dritthalter übertragen wird. IMMOFINANZ kann eine Vereinbarung mit dem Dritthalter jederzeit kündigen. Der Dritthalter wird grundsätzlich verpflichtet, Überschussaktien an Dritte zu veräußern, wenn IMMOFINANZ die Vereinbarung kündigt oder die Haltefrist von bis zu 36 Monaten, gerechnet ab dem Settlement-Zeitpunkt gemäß Punkt 5.8., abgelaufen ist.

Sollte der Dritthalter bei einem Verkauf einen Preis erzielen, der unter dem vom Dritthalter gezahlten Erwerbspreis für die von ihm übernommenen Überschussaktien liegt, trägt IMMOFINANZ die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Erwerbspreis. Der Dritthalter wird ferner von der IMMOFINANZ eine Provision erhalten, deren Höhe auch von der Zeitspanne bis zur Weiterveräußerung der Überschussaktien durch den Dritthalter abhängt.

Erwirbt der Dritthalter in Erfüllung seiner Pflichten aus der vorstehenden Vereinbarung Überschussaktien, erfolgt dies im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Der Dritthalter ist frei, ob und wie Stimmrechte aus den Überschussaktien ausgeübt werden. Der Bieterin werden hinsichtlich der Überschussaktien keine Weisungsrechte gegenüber dem Dritthalter zustehen.

## **2.7 Angaben zur Zielgesellschaft**

Zielgesellschaft ist die S IMMO AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch unter FN 58358 x (Handelsgericht Wien) („**Zielgesellschaft**“ oder „**S IMMO**“). Die S IMMO-Aktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000652250).

S IMMO ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien. S IMMO und deren Gruppengesellschaften investieren zu 100% in der Europäischen Union und setzen den Fokus auf die Hauptstädte in Österreich, Deutschland und CEE. Das Immobilienportfolio besteht zu in etwa 70% aus Gewerbeimmobilien (Büros, Einkaufszentren und Hotels) inklusive Grundstücke und zu 30% aus Wohnimmobilien. Per 31.12.2020 hatte die S IMMO nach den von S IMMO veröffentlichten Informationen ein Immobilienvermögen von EUR 2.476,9 Mio.

## **2.8 Kapital- und Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft**

### **2.8.1 Grundkapital der Zielgesellschaft**

Das Grundkapital von S IMMO beträgt EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Die S IMMO-Aktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000652250).

S IMMO hält 2.676.872 Stück eigene Aktien (Stand: 02.05.2021). Es läuft ein Aktienrückkaufprogramm bis 30.06.2021 mit einem Restvolumen von bis zu 239.509 Stückaktien, wobei gemäß Veröffentlichung der S IMMO vom 22.10.2020 zum Aktienrückkaufprogramm (§ 5 Abs 1 und 2 der Veröffentlichungsverordnung) als Preisobergrenze EUR 18,98 pro Aktie bekanntgegeben wurde.

## 2.8.2 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

IMMOFINANZ hält derzeit 19.499.437 Stück S IMMO-Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 26,49% am Grundkapital.

Zur weiteren Aktionärsstruktur gemäß börserechtlicher Stimmrechtsmeldungen:

Die HAMAMELIS GmbH & Co KG und die Revenite Austria S.a.r.l. halten zusammen 7.937.190 Aktien, entsprechend rund 10,79%. Die beiden Gesellschaften sind Konzerngesellschaften der Aggregate Holdings S.A., die Herrn Günther Walcher zuzurechnen ist.

3.836.988 Stück, entsprechend einer rund 5,21%-Beteiligung, hält EVAX Holding GmbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von EUROVEA Services s.r.o. gehalten werden, die von Herrn Peter Korbicka kontrolliert wird.

Die restlichen Aktien sind im Streubesitz.

| Aktionär                                          | Anzahl der Aktien | Anteil am GK in %<br>rund | Anteil am GK in %<br>(ohne eigene<br>Aktien)<br>(§ 22 Abs 6 ÜbG) |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| IMMOFINANZ AG                                     | 19.499.437        | 26,49                     | 27,49                                                            |
| HAMAMELIS GmbH & Co KG                            | 6.644.312         | 9,03                      | 9,37                                                             |
| EVAX Holding GmbH                                 | 3.836.988         | 5,21                      | 5,41                                                             |
| Revenite Austria S.à.r.l.                         | 1.292.878         | 1,76                      | 1,82                                                             |
| Eigene Aktien (Stand<br>02.05.2021) <sup>*)</sup> | 2.676.872         | 3,64                      | -                                                                |
| Streubesitz                                       | 39.658.409        | 53,88                     | 55,91                                                            |
| <b>Summe</b>                                      | <b>73.608.896</b> | <b>100,00</b>             | <b>-</b>                                                         |

<sup>\*)</sup> Bei S IMMO läuft ein Aktienrückkaufprogramm bis 30.06.2021 mit einem Restvolumen von bis zu 239.509 Stückaktien.

## 3. Kaufangebot

### 3.1 Kaufgegenstand

Dieses Angebot bezieht sich auf den Erwerb von sämtlichen ausstehenden auf Inhaber lautende Stückaktien der S IMMO (ISIN AT0000652250), die zum Handel an der Wiener Börse (Prime Market) zugelassen sind und sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden bzw ihnen zuzurechnen sind.

Die eigenen Aktien der S IMMO sind vom Angebot ausgenommen. S IMMO hält 2.676.872 eigene Aktien, entsprechend rund 3,64% des Grundkapitals der Zielgesellschaft (Stand 02.05.2021).

Das Angebot umfasst daher den Erwerb von bis zu 51.432.587 Stückaktien der S IMMO, entsprechend rund 69,87% des Grundkapitals der Zielgesellschaft (Stand 02.05.2021).

Bis zum 30.06.2021 läuft das am 22.10.2020 von S IMMO bekannt gegebene Aktienrückkaufprogramm der S IMMO. Der Bestand an eigenen Aktien kann sich gemäß den Bedingungen dieses Aktienrückkaufprogramms auf bis zu 2.916.381 Stückaktien, entsprechend rund 3,96% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, erhöhen und der Angebotsumfang entsprechend auf bis 51.193.078 Stückaktien, entsprechend rund 69,55% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, reduzieren.

### **3.2 Kaufpreis**

Die Bieterin bietet den Inhabern von Angebotsaktien gemäß den Bedingungen dieses Angebots den Erwerb der Angebotsaktien zu einem Angebotspreis von

EUR 22,25 (in Worten: Euro zweiundzwanzigkommafünfundzwanzig)  
je Angebotsaktie an („**Angebotspreis**“).

Dieser Angebotspreis pro Angebotsaktie wird je Angebotsaktie „cum“ einer allfällig beschlossenen Dividende für das Geschäftsjahr 2020 (sowie jeder anderen Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht beschlossen wird) geboten und reduziert sich entsprechend der Höhe der allenfalls ausgeschütteten Dividende.

Damit wird der Angebotspreis pro Angebotsaktie um den Betrag der Dividende pro S IMMO-Aktie, die zwischen der Absichtsbekanntgabe und dem Settlement erklärt wird, reduziert, vorausgesetzt das Settlement des Angebots erfolgt nach dem relevanten Stichtag für eine solche Dividende. Beispiel: Sollte die Hauptversammlung der S IMMO eine Dividende von EUR 0,50 pro Aktie beschließen, die an die S IMMO-Aktionäre ausgezahlt werden soll, wobei der entsprechende Stichtag vor dem Settlement liegt, würde jeder Aktionär, der Angebotsaktien einliefert, einen um EUR 0,50 reduzierten Angebotspreis erhalten, d.h. EUR 21,75 pro Angebotsaktie.

Für den Fall, dass das Grundkapital von S IMMO nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht durch Umwandlung von Kapitalrücklagen oder von Gewinnrücklagen oder eines Bilanzgewinns oder eines Gewinnvortrags zur Ausgabe neuer Aktien erhöht wird, reduziert sich der Angebotspreis entsprechend dem Verhältnis der (i) Anzahl der ausstehenden S IMMO-Aktien nach der Kapitalerhöhung zur (ii) Anzahl der ausstehenden S IMMO-Aktien vor der Kapitalerhöhung.

### **3.3 Ermittlung des Kaufpreises**

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG hat der Angebotspreis für ein Beteiligungspapier in einem freiwilligen öffentlichen Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs ("VWAP") des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag zu entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde.

Der VWAP der S IMMO-Aktie während der letzten sechs Monate vor Bekanntmachung der Absicht, dieses Angebot zu veröffentlichen, also im Zeitraum vom 14.09.2020 bis 13.03.2021 (jeweils inklusive) beträgt EUR 15,86.

Der Angebotspreis von EUR 22,25 je S IMMO-Aktie liegt daher rund 40,29% über dem VWAP während der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Weiters darf der Preis eines freiwilligen öffentlichen Angebots zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG gemäß § 26 Abs 1 ÜbG die höchste von der Bieterin oder von einem gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für das jeweilige Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

Weder IMMOFINANZ noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger haben in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige dieses Angebots S IMMO-Aktien erworben oder einen solchen Erwerb vereinbart.

Für die Berechnung des Mindestangebotspreises gemäß § 26 Abs 1 ÜbG ist daher der VWAP der S IMMO-Aktie der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht maßgeblich.

### 3.4 Kaufpreis in Relation zu historischen Kursen

Der Angebotspreis von EUR 22,25 liegt um EUR 6,39 über dem VWAP der S IMMO-Aktie in den letzten sechs Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 14.03.2021 von EUR 15,86. Das entspricht einer Prämie von 40,29%.

Der Angebotspreis liegt um EUR 4,21 über dem Schlusskurs der Aktie am 12.03.2021 von EUR 18,04, dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 14.03.2021. Das entspricht einer Prämie von 23,34%.

Der VWAP für die letzten 3 (drei), 6 (sechs), 12 (zwölf) Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 14.03.2021, der Aufschlag und die Prämien betragen:

|                                                               | 3 Monate <sup>1)</sup> | 6 Monate <sup>2)</sup> | 12 Monate <sup>3)</sup> |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Durchschnittskurs (VWAP) in EUR                               | 17,39                  | 15,86                  | 15,85                   |
| Differenz zwischen Angebotspreis und Durchschnittskurs in EUR | 4,86                   | 6,39                   | 6,40                    |
| Prämie in % (gerundet)                                        | 27,95%                 | 40,29%                 | 40,38%                  |

Quellen: Wiener Börse AG; Berechnungen der Bieterin. Ausgangsbasis ist der durchschnittliche Aktienkurs aller Berechnungszeiträume, gewichtet nach den jeweiligen Handelsvolumina.

<sup>1)</sup> Berechnungszeitraum: 14.12.2020 bis 13.03.2021 (jeweils inklusive dieser Tage).

<sup>2)</sup> Berechnungszeitraum: 14.09.2020 bis 13.03.2021 (jeweils inklusive dieser Tage).

<sup>3)</sup> Berechnungszeitraum: 16.03.2020 bis 13.03.2021 (jeweils inklusive dieser Tage).

### 3.5 Bewertung der Zielgesellschaft

Die Bieterin hat zur Ermittlung des Angebotspreises keine vollumfängliche DCF-Unternehmensbewertung oder Ertragswertberechnung der Zielgesellschaft vornehmen lassen

und es sind Abschätzungen auf Basis öffentlich verfügbarer Kennzahlen (EPRA NAV, FFO) und sonstiger Informationen erfolgt. Der Angebotspreis berücksichtigt die gesetzlichen Preisvorgaben und orientiert sich an der Börsenkursentwicklung der S IMMO-Aktie.

Die folgende Tabelle zeigt die von Wertpapieranalysten veröffentlichten Kursziele (in EUR) vor und nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 14.03.2021 durch die Bieterin (bis einschließlich 19.04.2021):

| Analyst               | Vor Absichtsbekanntgabe |            | Nach Absichtsbekanntgabe |                          |
|-----------------------|-------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
|                       | Kursziel                | Datum      | Kursziel                 | Datum                    |
| Baader                | 16,00                   | 24.11.2020 | n.a.                     | n.a.                     |
| Erste Group           | 18,00                   | 24.11.2020 | 18,00                    | 31.03.2021               |
| Hauck & Aufhäuser     | 22,00                   | 17.12.2020 | 22,00                    | 09.04.2021               |
| Raiffeisen Centrobank | 19,50                   | 07.12.2020 | 19,50                    | 08.04.2021               |
| SRC Research          | 21,00                   | 24.11.2020 | 23,00<br>25,00           | 15.03.2021<br>08.04.2021 |
| Wood & Company        | 17,10                   | 01.02.2021 | n.a.                     | n.a.                     |

Quelle: Bloomberg.

Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Kursziel der Analysten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht von EUR 18,93 und nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht von EUR 21,13 je Aktie.

### 3.6 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft

Wesentliche Finanzkennzahlen (allenfalls bereinigt um Kapitalmaßnahmen) der letzten 4 Konzernjahresabschlüsse der Zielgesellschaft lauten (in EUR):

| Kennzahl                                     | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Ergebnis pro Aktie                           | 1,97   | 3,08   | 3,21   | 0,79   |
| Dividende pro Aktie <sup>1)</sup>            | 0,40   | 0,40   | 0,70   | 0,70   |
| IFRS Net Asset Value pro Aktie <sup>2)</sup> | 14,21  | 16,75  | 20,27  | 19,34  |
| EPRA Net Asset Value pro Aktie <sup>2)</sup> | 17,63  | 21,25  | 26,45  | 24,32  |
| EPRA NNNNAV pro Aktie                        | 15,13  | 18,26  | 22,11  | 20,67  |
| FFO I pro Aktie                              | 0,64   | 0,92   | 0,98   | 0,59   |
| EBITDA in Mio.                               | 89,56  | 83,09  | 87,04  | 71,13  |
| EBIT in Mio.                                 | 208,15 | 243,24 | 271,44 | 100,96 |

Quelle: S IMMO Jahresabschluss und Investoren Präsentationen (2017, 2018, 2019 und 2020).

<sup>1)</sup> Ausgeschüttete Dividenden in Bezug auf die jeweils vorangegangene Finanzperiode (2017-2019) und angekündigte Dividende für 2020.

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Jahres-Höchst- und Tiefst-Tagesschlusskurse der S IMMO-Aktie jeweils im Amtlichen Handel (*Prime Market*) der Wiener Börse (in EUR):

|                                                        | 2015 | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021                |
|--------------------------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------|
| Jahres-Höchstkurs vor Veröffentlichung Angebotsabsicht | --   | --    | --    | --    | --    | --    | 18,52               |
| Jahres-Höchstkurs                                      | 8,85 | 10,10 | 16,15 | 18,60 | 22,85 | 27,15 | 21,95 <sup>1)</sup> |
| Jahres-Tiefstkurs                                      | 6,15 | 7,11  | 9,90  | 13,94 | 14,36 | 12,56 | 16,62 <sup>1)</sup> |

Quelle: Wiener Börse AG.

<sup>1)</sup> Jahr 2021 bis zum 11.05.2021 (inklusive).

### 3.7 Gleichbehandlung

Die Bieterin bestätigt, dass der Angebotspreis für alle Inhaber von Angebotsaktien gleich ist. Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige dieses Angebots S IMMO-Aktien zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis erworben oder einen solchen Erwerb zu einem höheren Kaufpreis vereinbart.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ende der Annahmefrist sowie einer eventuellen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Angebotsaktien zu besseren Bedingungen als im gegenständlichen Angebot gerichtet sind, es sei denn, (i) die Bieterin verbessert das Angebot oder (ii) die Übernahmekommission gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

Gibt die Bieterin 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 Inhaber von Angebotsaktien, auch wenn sie dieses Kaufangebot bereits angenommen haben. Jede Verbesserung dieses Angebots gilt auch für jene Inhaber von Angebotsaktien, die dieses Angebot zum Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Soweit die Bieterin S IMMO-Aktien während der Annahmefrist oder der eventuellen Nachfrist, aber außerhalb dieses Angebots, erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden S IMMO-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Vorschriften des österreichischen Rechts unverzüglich veröffentlicht.

### 3.8 Nachzahlungsfälle

Erwerben die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Annahmefrist oder einer eventuellen Nachfrist Angebotsaktien und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen Inhabern von Angebotsaktien, die das Angebot angenommen haben, zur Nachzahlung des Unterschiedsbetrags verpflichtet.

Dies gilt nicht, soweit die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger Aktien der S IMMO im Zuge einer Kapitalerhöhung in Ausübung des gesetzlichen Bezugsrechts erwerben oder für den Fall, dass im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

Wenn die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der eventuellen Nachfrist weiterveräußert, so ist nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG ebenfalls eine Nachzahlung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinns an die S IMMO-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, zu erbringen.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich durch die Bieterin veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen zehn Börsedagen ab Veröffentlichung über die Zahl- und Abwicklungsstelle veranlassen. Tritt kein Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist ein, wird die Bieterin eine entsprechende Erklärung an die Übernahmekommission richten. Der Sachverständige der Bieterin wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

#### **4. Vollzugsbedingungen**

Dieses Angebot steht unter den folgenden aufschiebenden Vollzugsbedingungen:

##### **4.1 Mindestannahmequote**

Dieses Angebot ist gemäß § 25a Abs 2 ÜbG kraft Gesetzes dadurch bedingt, dass IMMOFINANZ bis zum Ablauf der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der S IMMO-Aktien umfassen, die Gegenstand des Angebotes sind („**Mindestannahmequote**“). Erwirbt die Bieterin parallel zum Angebot S IMMO-Aktien, so sind diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzuzurechnen.

Der Bieterin müssen zur Erfüllung dieser Vollzugsbedingung bis zum Ende der Annahmefrist daher Annahmeerklärungen für mindestens 25.716.294 Stück S IMMO-Aktien zugehen (zum Stand des Angebotsumfangs bei Anzeige des Angebots), wobei von der Bieterin parallel zum Angebot erworbene S IMMO-Aktien den Annahmeerklärungen hinzuzurechnen sind.

##### **4.2 Fusionskontrollrechtliche Freigaben**

Die erforderlichen fusionskontrollrechtlichen Freigaben sind

- (a) für Österreich, Deutschland, Slowakei, Ungarn und Serbien und bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist; und
- (b) für Rumänien spätestens 120 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist,

(i) von der zuständigen Wettbewerbsbehörde erteilt worden oder (ii) die gesetzlichen Wartefristen sind abgelaufen mit dem Ergebnis, dass die Genehmigung als erteilt gilt oder (iii) die jeweilige Wettbewerbsbehörde hat sich für die Prüfung als nicht zuständig erklärt oder (iv) es stellt sich anhand der relevanten Umsätzen der Zielgesellschaft heraus, dass in der jeweiligen Jurisdiktion keine fusionskontrollrechtliche Anmeldepflicht besteht.

Die längere Frist zur Erlangung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe in Rumänien (120 Kalendertage) (Vollzugsbedingung gemäß Punkt 4.2(b)) ist vorgesehen, da es nach den Verfahrensbestimmungen bei der rumänischen Wettbewerbsbehörde bei komplexeren Verfahren wiederholt zu einer Unterbrechung des Fristenlaufs für die fusionskontrollrechtliche Entscheidung kommen kann und damit für die Bedingungsfrist in Rumänien eine längere Verfahrensdauer als für die Fusionskontrollverfahren in den anderen Jurisdiktionen zu berücksichtigen ist.

#### 4.3 Aufhebung des Höchststimmrechts

- (a) Die Hauptversammlung der S IMMO hat bis spätestens vor dem 15. (fünfzehnten) Börsetag vor Ablauf der Annahmefrist einen Beschluss zu Satzungsänderungen gefasst: (i) eine Satzungsänderung zur Aufhebung von § 13 Abs (3) der Satzung der S IMMO (Höchststimmrecht) („**Aufhebung des Höchststimmrechts**“), verbunden mit (ii) einer aufschiebend bedingten Satzungsänderung mit der das Höchststimmrecht inhaltlich gemäß der derzeitigen Regelung des § 13 Abs (3) der Satzung der S IMMO wieder in Geltung gesetzt wird („**Wiederfassung des Höchststimmrechts**“), wobei als aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit der Wiederfassung des Höchststimmrechts festgesetzt wird (aufschiebende Bedingung), dass das Angebot nicht unbedingt verbindlich wird (zusammen die „**Beschlussfassung über das Höchststimmrecht**“) und zwar mit folgendem Beschlusstext:

„(i) Die Satzung der Gesellschaft wird in § 13 Abs (3) in der Weise geändert, dass § 13 Abs (3) aufgehoben wird und folgenden Wortlaut erhält: „(3) *Ersatzlos entfallen.*“, und der Vorstand ist verpflichtet die beschlossene Satzungsänderung unverzüglich zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden (§ 148 Abs 1 Aktiengesetz) und (ii) bei Eintritt der nachstehend genannten aufschiebenden Bedingung wird die Satzung der Gesellschaft in § 13 in der Weise geändert, dass ein neuer Absatz (4) ergänzt wird und § 13 Abs (4) wie folgt lautet:

„(4) *Das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung ist jedoch mit 15% (fünfzehn Prozent) der ausgegebenen Aktien beschränkt. Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte aufgrund eines Vertrags oder aufgrund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen.*“,

wobei als aufschiebende Bedingung gilt, dass das von IMMOFINANZ AG als Bieterin am 19.05.2021 veröffentlichte freiwillige Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a Übernahmegesetz an die Aktionäre der Gesellschaft (Geschäftszahl der österreichischen Übernahmekommission GZ 2021/3/1), nicht unbedingt verbindlich geworden ist (aufschiebende Bedingung) und der Vorstand verpflichtet ist, die beschlossene Satzungsänderung unverzüglich nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden (§ 148 Abs 1 Aktiengesetz).“



und

- (b) ein endgültig wirksamer Beschluss über die Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts ist bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist in das Firmenbuch eingetragen („**Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts**“).

Zu Erläuterungen und Hinweisen zur Hauptversammlung der S IMMO für die Beschlussfassung über das Höchststimmrecht als Vollzugsbedingung siehe Punkt 4.10.

#### **4.4 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren**

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat S IMMO keine Bekanntmachung veröffentlicht, dass

- (a) ein Verlust in der Höhe der Hälfte des Grundkapitals gemäß § 83 AktG eingetreten ist, oder
- (b) S IMMO insolvent ist oder sich in Liquidation befindet, oder
- (c) über ihr Vermögen ein Insolvenz- oder Sanierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet wurde oder die Eröffnung eines Insolvenz- oder Sanierungsverfahrens von einem zuständigen Gericht mangels Masse abgewiesen wurde.

#### **4.5 Keine Kapitalerhöhung, keine Übertragung eigener Aktien oder Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen**

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist ist keines der nachfolgenden Ereignisse eingetreten:

- (a) S IMMO hat das Grundkapital erhöht oder die Hauptversammlung oder der Vorstand haben einen Beschluss gefasst, der im Falle seiner Durchführung zu einer entsprechenden Erhöhung des Grundkapitals führen würde.
- (b) S IMMO hat eine Mitteilung veröffentlicht, dass S IMMO oder eine Tochtergesellschaft der S IMMO eigene Aktien an einen konzernexternen Dritten verkauft oder übertragen hat oder sich dazu verpflichtet hat.
- (c) S IMMO hat Wertpapiere mit Bezugs-, Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten auf Aktien der S IMMO oder Genussscheine oder vergleichbare Instrumente ausgegeben oder die Hauptversammlung der S IMMO oder deren Vorstand haben einen Beschluss gefasst, der im Falle seiner Durchführung zu einer entsprechenden Ausgabe solcher Wertpapiere führen würde.

#### **4.6 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß**

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat S IMMO keine ad-hoc Mitteilung veröffentlicht, dass

- (a) eine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von S IMMO oder einer Tochtergesellschaft der S IMMO in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu S IMMO bzw. einer Tochtergesellschaft der S IMMO erfolgt ist, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht, wobei Straftat im Sinne dieser Vollzugsbedingung insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das BörseG 2018 sind; oder
- (b) eine Straftat oder Verwaltungsübertretung eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von S IMMO oder einer S IMMO-Tochtergesellschaft in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu S IMMO bzw. einer Tochtergesellschaft der S IMMO erfolgt ist, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht. Straftat oder Verwaltungsübertretung im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das BörseG 2018.

#### **4.7 Keine übernahmerechtliche Angebotspflicht der Zielgesellschaft auf die Bieterin**

Bis zum Ablauf der Annahmefrist hat die Übernahmekommission in dem mit Beschluss des 2. Senats vom 04.03.2021 auf Antrag von Petrus Advisers Investments Fund L.P. eingeleiteten Nachprüfungsverfahren gemäß § 33 Abs 1 Z 2 ÜbG (GZ 2021/2/1), welches am 19.03.2021 gemäß § 33 Abs 3 ÜbG im Amtsblatt der Wiener Zeitung veröffentlicht wurde, in Bezug auf die IMMOFINANZ – in dem Nachprüfungsverfahren die Zielgesellschaft – nicht festgestellt, dass S IMMO eine Angebotspflicht auf IMMOFINANZ getroffen hat; konkret, dass S IMMO (Zielgesellschaft dieses Angebots), CEE PROPERTY INVEST Immobilien GmbH und/oder CEE Immobilien GmbH, ein Pflichtangebot zu Unrecht nicht gestellt haben (§ 33 Abs 1 Z 2 ÜbG).

#### **4.8 Erfüllung und Nichterfüllung der aufschiebenden Vollzugsbedingungen, Verzicht**

Die Bieterin behält sich vor, soweit rechtlich zulässig, auf den Eintritt von einzelnen Vollzugsbedingungen zu verzichten, womit diese als eingetreten gelten. Auf den Eintritt der in Punkt 4.1 genannten gesetzlichen Bedingung der Erzielung einer Mindestannahmequote von insgesamt mehr als 50% der angebotsgegenständlichen Aktien kann nicht verzichtet werden.

Die Bieterin wird einen Verzicht auf aufschiebende Vollzugsbedingungen, den Eintritt bzw. endgültigen Nichteintritt jeder Vollzugsbedingung unverzüglich in den unter Punkt 5.11 genannten Veröffentlichungsmedien bekannt machen.

Die Bieterin wird spätestens in der Ergebnisveröffentlichung erklären, ob die Vollzugsbedingungen gemäß Punkt 4.1, 4.3(a) und 4.4 bis 4.7 eingetreten sind.

Dieses Angebot wird im Falle, dass die in Punkt 4.1 bis 4.7 genannten Vollzugsbedingungen nicht innerhalb der in den jeweiligen Vollzugsbedingungen genannten Fristen erfüllt worden sind, unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat rechtmäßig auf den Eintritt der in den Punkten 4.2 bis 4.7 genannten Vollzugsbedingungen verzichtet und die in Punkt 4.1 genannte Vollzugsbedingung ist eingetreten.

Für einen rechtmäßigen Verzicht auf Vollzugsbedingungen sind insbesondere die gesetzlichen Fristen gemäß § 15 Abs 2 ÜbG zu beachten, wobei nach der Angebotsunterlage (i) die Vollzugsbedingung Punkt 4.3(a) bis vor dem 15 (fünfzehnten) Börsetag vor Ablauf der Annahmefrist zu erfüllen ist und (ii) für die Bedingungen gemäß Punkten 4.4, 4.5, 4.6 und 4.7 die Annahmefrist als Bedingungsfrist gilt sowie (iii) für die Bedingungen gemäß den Punkten 4.2(a) und 4.3(b) die Bedingungsfrist 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist endet sowie (iv) für die Bedingung gemäß Punkt 4.2(b) die Bedingungsfrist 120 Kalendertagen nach dem Ende der Annahmefrist endet.

#### **4.9 Paralleltransaktionen**

Die Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger dürfen gemäß § 16 Abs 1 ÜbG während der Annahmefrist keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Angebotsaktien zu besseren Bedingungen als im gegenständlichen Angebot gerichtet sind, es sei denn, (i) die Bieterin verbessert das Angebot oder (ii) die Übernahmekommission gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

Die Bieterin behält sich vor, dass die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger parallel zu diesem Angebot S IMMO-Aktien erwerben. Erwirbt die Bieterin S IMMO-Aktien parallel zum Angebot, so sind diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzuzurechnen.

Soweit die Bieterin S IMMO-Aktien während der Annahmefrist (oder der eventuellen Nachfrist), aber außerhalb dieses Angebotes, erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden S IMMO-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Vorschriften des österreichischen Rechts im Internet unter [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com) unverzüglich veröffentlicht.

#### **4.10 Erläuterung und Hinweise zur Hauptversammlung der S IMMO für die Beschlussfassung über das Höchststimmrecht als Vollzugsbedingung**

##### **4.10.1 Aufhebung des Höchststimmrechts nur bei Vollzug des Angebots**

Eine Vollzugsbedingung des Angebots ist, dass die Hauptversammlung der S IMMO spätestens vor dem 15. Börsetag vor Ablauf der Annahmefrist eine Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts (§ 13 Abs (3) der Satzung) beschließt (Punkt 4.3(a)) und ein endgültig wirksamer Beschluss über die Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts in das Firmenbuch eingetragen ist (Punkt 4.3(b)) und damit die Satzungsänderung gemäß § 148 Abs 3 AktG wirksam geworden ist.

Dieser Beschluss beinhaltet weiters eine Satzungsänderung mit aufschiebend bedingter Wirkung, womit das Höchststimmrecht inhaltlich wieder gemäß der derzeitigen Regelung des § 13 Abs (3) der Satzung in Geltung gesetzt wird (Wiederfassung des Höchststimmrechts) und zwar für den Fall, dass das Angebot nicht unbedingt verbindlich wird und damit nicht vollzogen wird.

Damit haben die Aktionäre der S IMMO die Möglichkeit, die Entscheidung über die Aufhebung des Höchststimmrechts gerade für den Vollzug des Angebots zu treffen und für den Fall, dass das Angebot nicht vollzogen wird, bleibt das Höchststimmrecht materiell in Geltung.

Nachstehende Erläuterungen erfolgen zur leichteren Nachvollziehbarkeit der Beschlussfassung der Hauptversammlung der S IMMO zur Erfüllung der Vollzugsbedingung des Angebots und der Vollzugsvoraussetzungen des Angebots.

#### **4.10.2 Beschlussfassung in außerordentlicher oder ordentlicher Hauptversammlung der S IMMO**

Zur Erfüllung der Vollzugsbedingung ist es erforderlich, dass eine außerordentliche oder die ordentliche Hauptversammlung der S IMMO innerhalb der in Punkt 4.10.1 genannten Frist erfolgt.

IMMOFINANZ als Bieterin und Aktionärin wird dazu entweder (i) die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung unter Vorlage des entsprechenden Tagesordnungspunktes und Beschlussvorschlags verlangen (§ 105 Abs 3 AktG) oder (ii) für die noch abzuhaltende ordentliche Hauptversammlung der S IMMO einen entsprechenden Tagesordnungspunkt beantragen und ebenso einen Beschlussvorschlag erstatten (§ 109 Abs 1 AktG).

#### **4.10.3 Beschlussmehrheiten zur Satzungsänderung**

Der Beschluss der Hauptversammlung der S IMMO bedarf der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit) und der Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals (Kapitalmehrheit). Das gemäß § 13 Abs (3) der Satzung vorgesehene Höchststimmrecht gilt für die Stimmenmehrheit. Für die Ermittlung der Kapitalmehrheit ist das Höchststimmrecht nicht anzuwenden.

#### **4.10.4 Zustandekommen des Beschlusses über die Satzungsänderungen**

Erreicht der Beschlussvorschlag die erforderlichen Mehrheiten und wird damit der Hauptversammlungsbeschluss gefasst, ist der erste Teil der Vollzugsbedingung (Punkt 4.3(a) Beschlussfassung über das Höchststimmrechts) erfüllt.

Der zweite Teil der Vollzugsbedingung ist dann die Eintragung der Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts (Punkt 4.3(b)) in das Firmenbuch (siehe sogleich).

#### **4.10.5 Kein Zustandekommen des Beschlusses über die Satzungsänderungen**

Erreicht der Beschlussvorschlag die erforderlichen Mehrheiten nicht und wird damit kein Hauptversammlungsbeschluss gefasst, ist die Vollzugsbedingung (Punkt 4.3(a) Beschlussfassung über das Höchststimmrechts) nicht erfüllt und das Angebot wird nicht unbedingt verbindlich, es sei denn die Bieterin verzichtet rechtmäßig auf diese Bedingung (siehe zur Erfüllung und den Verzicht auf Angebotsbedingungen Punkt 4.8).

#### **4.10.6 Wiederfassung des Höchststimmrechts bei Nichtvollzug des Angebots**

Damit die Aktionäre der S IMMO die Möglichkeit haben, die Entscheidung über die Aufhebung des Höchststimmrechts gerade für den Vollzug des Angebots zu treffen und für den Fall, dass das Angebot nicht vollzogen wird, das Höchststimmrecht materiell in Geltung bleibt, ist als Teil des Beschlusses zur Vollzugsbedingung (Punkt 4.3(a)) eine aufschiebend bedingte Satzungsänderung vorgesehen, mit

der inhaltlich das derzeit geltende satzungsmäßige Höchststimmrecht (§ 13 Abs (3) der Satzung) wieder in Geltung gesetzt wird (Wiederfassung des Höchststimmrechts). Aufschiebende Bedingung ist, dass das Angebot nicht unbedingt verbindlich wird. In diesem Fall hat der Vorstand die Satzungsänderung (Wiederfassung des Höchststimmrechts) zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und die Satzungsänderung wird mit der Eintragung wirksam (§ 148 Abs 3 AktG).

#### **4.10.7 Eintragung eines endgültig wirksamen Hauptversammlungsbeschlusses in das Firmenbuch**

Die Vollzugsbedingung des Angebots regelt, dass die Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist in das Firmenbuch eingetragen ist. Der Vorstand ist verpflichtet, nach dem Hauptversammlungsbeschluss über die Satzungsänderung diese unverzüglich zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden. Mit der Eintragung in das Firmenbuch wird die Satzungsänderung wirksam (§ 148 Abs 3 AktG).

Die Vollzugsbedingung stellt darauf ab, dass ein endgültig wirksamer Beschluss eingetragen wird. Wird ein allenfalls nur schwebend wirksamer Beschluss in das Firmenbuch eingetragen (§ 19 Abs 2 FBG) ist die Vollzugsbedingung des Angebots nicht erfüllt und das Angebot wird nicht unbedingt verbindlich, es sei denn die Bieterin verzichtet rechtmäßig auf diese Bedingung (siehe zur Erfüllung und zum Verzicht auf Angebotsbedingungen Punkt 4.8).

#### **4.10.8 Stimmrechtsbeschränkung von IMMOFINANZ AG bis unbedingter Verbindlichkeit des Angebots**

Wenn die Vollzugsbedingung der Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts in das Firmenbuch eingetragen ist, gilt das satzungsmäßige Höchststimmrecht nicht mehr. Und zwar dauerhaft, sobald das Angebot unbedingt wirksam wird und für den Fall, dass das Angebot nicht unbedingt verbindlich wird, bis zur Eintragung der Satzungsänderung in das Firmenbuch zur Wiederfassung des Höchststimmrechts.

IMMOFINANZ AG verpflichtet sich und sichert den S IMMO-Aktionären zu, dass, wenn eine Hauptversammlung (i) im Zeitraum zwischen Eintragung der Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts bis zum Eintritt der unbedingten Wirksamkeit des Angebots und (ii) im Fall, dass das Angebot schlussendlich nicht unbedingt verbindlich wird, bis zur Firmenbucheintragung der Satzungsänderung zur Wiederfassung des Höchststimmrechts, stattfindet, in einer solchen Hauptversammlung das Stimmrecht aus den gehaltenen S IMMO-Aktien für Zwecke der Stimmenmehrheit mit höchstens 15% (fünfzehn Prozent) der ausgegebenen Aktien der S IMMO auszuüben. Diese 15%-Stimmrechtsbeschränkung gilt für satzungsmäßige oder gesetzliche Stimmenmehrheiten, wobei für die Ermittlung einer gesetzlich oder satzungsmäßig erforderlichen Kapitalmehrheit – nach Wegfall des Höchststimmrechts – bis zur Abwicklung des Angebots für die von IMMOFINANZ AG gehaltenen S IMMO-Aktien die übernahmerechtliche Stimmrechtsbeschränkung des § 26a Abs 2 ÜbG gilt, dass nicht mehr als 26 vom Hundert der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte ausgeübt werden dürfen.

## 5. Annahme und Abwicklung des Angebots

### 5.1 Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 8 (acht) Wochen und 2 (zwei) Börsenstage. Das Angebot kann daher von 19.05.2021 bis einschließlich 16.07.2021, 17:00, Ortszeit Wien, angenommen werden. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängern sich die Annahmefristen durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch für alle bereits gestellten Angebote bis Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat. Die maximale Dauer der Annahmefrist beträgt grundsätzlich 10 Wochen.

Die gemäß diesem Punkt 5.1 definierte Frist ist die „**Annahmefrist**“.

### 5.2 Zahl- und Abwicklungsstelle

Mit der Abwicklung des Angebots, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistung hat die Bieterin UniCredit Bank Austria AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Rothschildplatz 1, 1020 Wien im Firmenbuch eingetragen unter FN 150714 p („**Zahl- und Abwicklungsstelle**“) als österreichische Annahme- und Zahlstelle beauftragt.

Die Zahl- und Abwicklungsstelle wird weiters für eine Übertragung von Überschussaktien auf den Dritthalter gemäß Punkt 5.6 beauftragt.

### 5.3 Annahme des Angebots

S IMMO-Aktionäre, die dieses Angebot annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen bezüglich der technischen Aspekte der Annahme dieses Angebotes und dessen technischer Abwicklung an ihre jeweilige Depotbank wenden. Die Depotbanken werden über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung dieses Angebotes gesondert informiert.

Aktionäre der S IMMO, die dieses Angebot annehmen wollen, haben gegenüber ihrer Depotbank die schriftliche Annahme des Angebots zu erklären („**Annahmeerklärung**“). Diese Annahmeerklärung ist für eine konkrete Anzahl von Angebotsaktien abzugeben; die Zahl ist in jedem Fall in der Annahmeerklärung selbst anzuführen.

Die Depotbank leitet die Annahmeerklärung unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtzahl der Angebotsaktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, umgehend über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle weiter.

Weiters wird die Depotbank die so eingereichten Aktien („**Angediente Aktien**“) jeweils Zug um Zug gegen Einbuchung der „S IMMO – zum Verkauf eingereichte Aktien“ ausbuchen und über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle übertragen.

Die Zahl- und Abwicklungsstelle hat bei der österreichischen Kontrollbank AG (OeKB) für die Angedienten Aktien die ISIN AT0000A2QM74 beantragt. Bis zur Übertragung des Eigentums an den Angedienten Aktien verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen S IMMO-Aktien im Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs gesperrt und sind nicht an der Börse handelbar.

Die Annahme des Angebotes wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank des jeweiligen Aktionärs wirksam. Die Annahmeerklärung gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der ISIN AT0000A2QM74 und die Ausbuchung der ISIN AT0000652250) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtzahl an Aktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle übertragen wurde.

Die Bieterin empfiehlt Aktionären, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei Börsetage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen, weil Depotbanken aus abwicklungstechnischen Gründen kürzere Fristen zur Annahme (Dispositionsfristen) setzen könnten.

Die Depotbanken werden ersucht, die Annahme des Angebots der Zahl- und Abwicklungsstelle anzuzeigen und die eingereichten Aktien der Zielgesellschaft vom Zeitpunkt des Einlangens der Mitteilung über die Annahme des Angebots gesperrt zu halten.

#### **5.4 Eventuelle Nachfrist**

Für S IMMO-Aktionäre, die dieses Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist gemäß den Bestimmungen in § 19 Abs 3 ÜbG um drei (3) Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses (die **"eventuelle Nachfrist"**), wenn die gesetzliche Mindestannahmequote gemäß § 25a Abs 2 ÜbG erreicht wird (vgl. dazu Punkt 4.1) (§ 19 Abs 3 Z 3 ÜbG).

Die in diesem Punkt 5 festgelegten Bestimmungen und Angaben gelten für die Annahme dieses Angebots während der eventuellen Nachfrist entsprechend. Die während der eventuellen Nachfrist eingereichten S IMMO-Aktien erhalten eine separate ISIN AT0000A2QM82 und werden als „S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien/Nachfrist“ gekennzeichnet.

Inhabern von S IMMO-Aktien, die das Angebot während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird der Angebotspreis spätestens zehn Börsetage nach Ende dieser Nachfrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots ausgezahlt. Die Abwicklung erfolgt gemäß Punkt 5.

Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Übertragung der Gegenleistung für die in der Nachfrist eingereichten S IMMO Aktien nicht mehr unter den in Punkt 4 genannten Vollzugsbedingungen (mit Ausnahme allenfalls von Punkt 4.2 (Fusionskontrollrechtliche Freigaben) und Punkt 4.3(b) (Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts) steht.

## **5.5 Zusicherungen und Garantien sowie Erklärungen der Aktionäre**

### **5.5.1 Zusicherungen und Erklärungen zum Abwicklungsvorgang**

Mit Annahme dieses Angebotes gemäß Punkt 5.3 erklärt jeder Aktionär, dass:

- (i) der Aktionär das Angebot der Bieterin, einen Kaufvertrag über die in seiner Annahmeerklärung angegebenen zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien gemäß Punkt 5.3 und den übrigen Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zu schließen, annimmt und er die Depotbank des Aktionärs und die Zahl- und Abwicklungsstelle anweist und ermächtigt, die in der Annahmeerklärung als "zum Verkauf angebotenen S IMMO-Aktien" genannten Angebotsaktien auf Grundlage der entsprechenden Annahmeerklärung auf die ISIN AT0000A2QM74 (S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien) bzw. ISIN AT0000A2QM82 (S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien/Nachfrist) umzubuchen;
- (ii) der Aktionär seine Depotbank anweist und ermächtigt, direkt oder über die OeKB CSD die zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien zum Zwecke der Abwicklung (vorbehaltlich einer Übereignung von Überschussaktien auf den Dritthalter, siehe Punkt 5.6) nach Maßgabe der Angebotsunterlage auf das Wertpapierdepot der Bieterin bei der Zahl- und Abwicklungsstelle zu übertragen;
- (iii) der Aktionär seine Depotbank anweist und ermächtigt, ihrerseits die Zahl- und Abwicklungsstelle anzuweisen und zu ermächtigen, die zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien für ihn zu halten und sodann gegen Zahlung des Angebotspreises an die Zahl- und Abwicklungsstelle (vorbehaltlich einer Übereignung von Überschussaktien auf den Dritthalter, siehe Punkt 5.6) auf die Bieterin zu übertragen und an diesen zu übereignen;
- (iv) der Aktionär – soweit er das Angebot angenommen hat – die Zahl- und Abwicklungsstelle ermächtigt und anweist, seine zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien gesammelt mit sämtlichen anderen zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien, jeweils einschließlich sämtlicher Rechte, die damit zum Zeitpunkt der Abwicklung verbunden sind, gegen Zahlung des Angebotspreises an die Zahl- und Abwicklungsstelle auf die Bieterin zu übertragen; die Zahl- und Abwicklungsstelle wird den jeweiligen Angebotspreis direkt oder über die OeKB CSD an die Depotbank weiterreichen und die Depotbank schreibt den Angebotspreis, der auf die jeweilig zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien entfällt, dem Wertpapierdepot des betreffenden Aktionärs gut;
- (v) der Aktionär seine Depotbank anweist und ermächtigt, die zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien gegen Gutschrift des Angebotspreises auszubuchen;
- (vi) der Aktionär sich damit einverstanden erklärt und akzeptiert, dass er für den Zeitraum ab dem Datum der Umbuchung der zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien auf ISIN AT0000A2QM74 (S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien) bzw. ISIN AT0000A2QM82 (S IMMO - zum Verkauf eingereichte Aktien/Nachfrist) bis zum Datum des Eingangs des Angebotspreises, nicht über die zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien (ISIN AT0000652250) verfügen kann und nur Anspruch auf die Zahlung des Angebotspreises gemäß dieser Angebotsunterlage hat;



- (vii) der Aktionär seine Depotbank und die Zahl- und Abwicklungsstelle bevollmächtigt, anweist und ermächtigt, unter ausdrücklicher Gestattung von In-Sich Geschäften nach österreichischem Recht, alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Abwicklung dieses Angebots vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den S IMMO-Aktien auf die Bieterin herbeizuführen;
- (viii) der Aktionär seine Depotbank und mögliche Zwischendepotstellen anweist und ermächtigt, die Zahl- und Abwicklungsstelle anzuweisen und zu ermächtigen, der Bieterin fortlaufend Informationen in Bezug auf die Anzahl der zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien, die auf die ISIN AT0000A2QM74 umgebucht bzw. in Bezug auf die Anzahl der zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien/Nachfrist, die auf die ISIN AT0000A2QM82 gebucht und an die Zahl- und Abwicklungsstelle geliefert wurden, zukommen zu lassen.

Die in den Punkten 5.5(i) bis 5.5(viii) angeführten Erklärungen, Anweisungen, Aufträge und Ermächtigungen werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Angebotes unwiderruflich erteilt. Sie werden dann hinfällig, wenn von dem mit Annahme des Angebotes zustande gekommenen Kaufvertrag gemäß Punkt 5.10 rechtsgültig zurückgetreten oder das Angebot gemäß Punkt 4.8 unwirksam wird.

### **5.5.2 Zusicherungen zum Eigentum und Berechtigungen**

Mit Annahme dieses Angebotes gemäß Punkt 5.3 sichert jeder Aktionär hinsichtlich der von ihm eingelieferten S IMMO-Aktien zu, dass zum Zeitpunkt der Annahme dieses Angebots sowie zum Settlement,

- (i) dass alle zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien rechtlich in seinem Eigentum stehen und nicht durch Rechte Dritter belastet sind;
- (ii) der annehmende S IMMO-Aktionär die erforderliche Berechtigung und Kompetenzen hat, um dieses Angebot anzunehmen und seine Verpflichtungen hieraus zu erfüllen;
- (iii) weder das Settlement dieses Angebots durch den annehmenden S IMMO-Aktionär noch die Erfüllung der Verpflichtungen des annehmenden S IMMO-Aktionärs aus diesem Angebot in Widerspruch steht zu oder zu einer Verletzung von Bestimmungen, Bedingungen oder Vorschriften führt, an die der S IMMO-Aktionär gebunden ist;
- (iv) der annehmende S IMMO-Aktionär der alleinige rechtliche und wirtschaftliche Eigentümer der eingelieferten S IMMO-Aktien ist und vollwertiges und gültiges Eigentum daran hält, frei von jeglichen Lasten und sonstigen Rechten Dritter; und
- (v) die Bieterin mit Settlement dieses Angebots das unbelastete Eigentum an den eingelieferten S IMMO-Aktien und allen damit verbundenen Rechten erwirbt, einschließlich der Dividendenberechtigung (wenn das Settlement vor dem jeweiligen Dividendenstichtag für diese Dividende erfolgt).

## 5.6 Überschussaktien

Die Annahme des Angebots für eine große Anzahl an S IMMO-Aktien könnte insgesamt dazu führen, dass durch den Erwerb (Übertragung der Aktien) bei IMMOFINANZ, inklusive bereits von IMMOFINANZ gehaltener (vgl. Punkt 2.4) oder etwaiger zwischenzeitlich erworbener S IMMO-Aktien, die beabsichtigte Erwerbsschwelle überschritten wird (vgl. hierzu Punkt 2.6). Um dies zu vermeiden, kann die Zahl- und Abwicklungsstelle verpflichtet werden, jene Anzahl an S IMMO-Aktien, die zu einem Überschreiten der beabsichtigten Erwerbsschwelle führen würde („**Überschussaktien**“), unmittelbar an den Dritthalter zu übertragen, d.h. ohne dass es zu einem Durchgangserwerb bei IMMOFINANZ kommt.

Mit der Annahmeerklärung gemäß Punkt 5.3 erklärt jeder annehmende S IMMO-Aktionär auch sein Einverständnis, dass

- (i) die Zahl- und Abwicklungsstelle S IMMO-Aktien, die zum Verkauf eingereicht wurden, dann auch maximal im Umfang bis zur beabsichtigten Erwerbsschwelle an die IMMOFINANZ übereignet; und
- (ii) die Überschussaktien von der Zahl- und Abwicklungsstelle in ihrer Eigenschaft als Treuhänder der jeweiligen S IMMO-Aktionäre dann auch auf den Dritthalter übereignet werden, mit der Maßgabe, dass die Zahl- und Abwicklungsstelle diese Übereignung erst vornimmt, wenn die Zahl- und Abwicklungsstelle vom Dritthalter je Barüberschussaktie einen Betrag erhalten hat, der dem Barkaufpreis im Rahmen des Angebots entspricht.

## 5.7 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme dieses Angebotes kommt ein bedingter Kaufvertrag über die Angedienten Aktien zwischen jedem annehmenden Aktionär der Zielgesellschaft und der Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande.

Darüber hinaus erteilen die annehmenden Aktionäre mit Annahme dieses Angebotes unwiderruflich die Anweisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten gemäß Punkt 5.5 und geben die Erklärungen gemäß Punkt 5.6 ab.

Mit Erfüllung der Vollzugsbedingungen oder mit dem Verzicht auf diese wird der jeweilige Erwerb unbedingte. Der dingliche Vollzug des Kaufvertrags ("**Settlement**") erfolgt nach der Erfüllung aller Vollzugsbedingungen (oder Verzicht auf alle gemäß dieser Angebotsunterlage verzichtbaren Vollzugsbedingungen), frühestens jedoch zum Settlement-Zeitpunkt gemäß Punkt 5.8.

Mit der Übertragung des Eigentums an den zum Verkauf eingereichten S IMMO-Aktien gehen alle damit verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte auf die Bieterin über.

## 5.8 Zahlung und Abwicklung (Settlement) des Angebots

Der Angebotspreis wird jenen Inhabern von Aktien der Zielgesellschaft, die das Angebot während der Annahmefrist angenommen haben, nach Ablauf der Annahmefrist, spätestens aber am zehnten Börsenitag nach dem Ablauf der Annahmefrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots Zug um

Zug gegen Übertragung der Angedienten Aktien ausgezahlt. Die Erfüllung sämtlicher bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist zu erfüllender Vollzugsbedingungen bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist vorausgesetzt, erfolgt das Settlement spätestens am 30.07.2021.

Sollten zum Ende der (allenfalls verlängerten) Annahmefrist die Vollzugsbedingungen gemäß Punkt 4.2 (Fusionskontrollrechtliche Freigaben) und Punkt 4.3(b) (Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts) noch nicht erfüllt oder entfallen sein, verschiebt sich das Datum des Settlements entsprechend und findet spätestens zehn Börsetage nach Erfüllung oder Entfall dieser Vollzugsbedingungen statt.

Für Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft, die das Angebot erst während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird der Angebotspreis spätestens zehn Börsetage nach Ende dieser Nachfrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots ausbezahlt. Sollte zum Ende der Nachfrist die Vollzugsbedingung gemäß Punkt 4.2 (Fusionskontrollrechtliche Freigaben) noch nicht erfüllt oder entfallen sein, verschiebt sich das Datum des Settlements entsprechend und findet spätestens zehn Börsetage nach Erfüllung oder Entfall dieser Vollzugsbedingung statt. Die Abwicklung erfolgt gemäß Punkt 5.

## **5.9 Abwicklungsspesen**

Die Bieterin übernimmt sämtliche mit der Abwicklung dieses Angebots unmittelbar in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren der Depotbanken, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von EUR 8 (acht) je Depot. Die Depotbanken erhalten daher zur Abdeckung etwaiger Kosten, wie insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, Kundenprovisionen, Spesen, etc. eine einmalige pauschale Vergütung von EUR 8 (acht) je Depot und werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Zahl- und Abwicklungsstelle in Verbindung zu setzen.

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger übernehmen irgendeine Haftung gegenüber einem Aktionär oder Dritten für darüber hinausgehende Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige ähnliche Abgaben oder anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots im Inland oder Ausland. Diese sind vom jeweiligen Aktionär selbst zu tragen.

Anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots sind durch den jeweiligen Aktionär selbst zu tragen.

## **5.10 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten**

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht, so sind die Aktionäre gemäß § 17 ÜbG berechtigt, vorangegangene Erklärungen der Annahme des ursprünglichen Angebots bis spätestens vier Börsetage vor Ablauf von dessen ursprünglicher Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1 ÜbG zu widerrufen.

Die Erklärung des Rücktritts hat der Aktionär seiner Depotbank in sinngemäßer Anwendung von Punkt 5.3 zu übermitteln. Die jeweilige Depotbank ist angehalten, die Rücktrittserklärung unverzüglich über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle weiterzuleiten.

Die Bieterin behält sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, die Transaktion abzu-  
brechen und von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für  
Aktien der Zielgesellschaft stellt.

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

Die Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der  
Annahmefrist auf den Websites der Bieterin ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)), der Zielgesellschaft  
([www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)) und der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht werden. Ein  
Hinweis auf die Veröffentlichung wird im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht werden.

Gleiches gilt auch für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen der Bieterin im  
Zusammenhang mit diesem Angebot.

## **6. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik**

### **6.1 Gründe für das Angebot**

#### **6.1.1 Rechtliche Gründe für das Angebot**

Die Bieterin legt ein freiwilliges Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG. Es  
bestehen zum Zeitpunkt der Anzeige dieser Angebotsunterlage keine rechtlichen Gründe für das  
Angebot.

#### **6.1.2 Wirtschaftliche Gründe für das Angebot**

IMMOFINANZ ist nach eigener Einschätzung eines der bedeutendsten Immobilienunternehmen mit  
einer relevanten Größe im europäischen Immobiliensektor. Dabei fokussiert IMMOFINANZ ihre  
Aktivitäten auf die Segmente Büro und Einzelhandel in sieben Kernmärkten in Europa (Österreich,  
Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien). Das Portfolio der S IMMO  
ergänzt demnach in den wesentlichen Bereichen Büro und Einzelhandel diese Strategie. Das weitere  
Portfolio der S IMMO in den Bereichen Wohnen und Hotel soll einer Portfolioanalyse unterzogen  
werden, um eine Entscheidungsgrundlage zur weiteren Strategie für das Portfolio zu erlangen. Auch  
auf dieser Grundlage können dann unter entsprechender Berücksichtigung der wirtschaftlichen  
Interessen und rechtlichen Rahmenbedingungen bei der S IMMO-Gruppe etwaige  
Verkaufsentscheidungen oder Entscheidungen zur Bewirtschaftung getroffen werden.

### **6.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten**

IMMOFINANZ hält bereits seit 2018 eine wesentliche Beteiligung an S IMMO. S IMMO ist wiederum  
an IMMOFINANZ wesentlich beteiligt (Rückbeteiligung). IMMOFINANZ strebt eine Zusammenführung  
der beiden Unternehmen an. Eine Zusammenführung resultiert in einer verbesserten Marktposition in  
den Kernmärkten der beiden Unternehmen und die relevante Position am Kapitalmarkt wird gestärkt,  
sodass eine Hebung von Synergiepotenzialen insbesondere bei den Finanzierungs- und Gemeinkos-  
ten verfolgt werden kann.

Dabei kommt unter anderem in Betracht, unter Beachtung der wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der S IMMO-Gruppe, die Verwaltung des Immobilienportfolios und administrative Aufgaben in einzelnen Geschäftsbereichen zusammenzulegen. Eine vollständige Zusammenführung der beiden Gesellschaften ist im Wege einer Verschmelzung denkbar, die entsprechend den aktienrechtlichen Rahmenbedingungen vorzubereiten und durch die Hauptversammlungen der beiden Gesellschaften zu beschließen wäre.

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

IMMOFINANZ misst den Fähigkeiten und Erfahrungen der Mitarbeiter der S IMMO große Bedeutung zu. Eine Personalreduktion steht nicht im Vordergrund. Der Fokus liegt darauf, die jeweilige Verwaltung der Portfolien unter gemeinsamer Führung effizient und gewinnbringend zu organisieren. Im Rahmen von Prozessoptimierungen und allfälligen Portfolioverkäufen kann es auch zu einer Reduktion von Arbeitsplätzen kommen.

Die Bieterin geht nicht davon aus, dass der Vollzug des Angebots Auswirkungen auf den Hauptsitz oder die Beschäftigungsbedingungen bei S IMMO haben wird.

Die Bieterin weist darauf hin, dass in der vom Vorstand der Zielgesellschaft gemäß § 14 ÜbG noch zu veröffentlichenden Äußerung auch auf die voraussichtlichen Auswirkungen des Angebots auf die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen, Schicksal von Standorten) einzugehen ist.

Im Vorstand der Zielgesellschaft ist derzeit keine Veränderung geplant. Die Bieterin strebt im Sinne guter Corporate Governance eine Änderung der Besetzung des Aufsichtsrats zur Widerspiegelung der Beteiligungsverhältnisse und Berücksichtigung eines weiter bestehenden Aktionariats im Streubesitz an.

### **6.4 Regulatorischer Rahmen und Listing**

Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der Zielgesellschaft im Amtlichen Handel der Wiener Börse bis auf weiteres bestehen bleiben. Die Bieterin weist darauf hin, dass bei einer hohen Annahemequote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel (oder ein Verbleib im Marktsegment „Prime Market“ der Wiener Börse) nicht mehr gegeben sein könnte.

Die Bieterin hat bisher nicht entschieden, ob sie einen Squeeze-Out nach dem GesAusG durchführen wird, wenn das Angebot dazu führen sollte, dass die Bieterin bei Vollzug oder zu einem späteren Zeitpunkt mehr als 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft hält.

Das Angebot ist kein Delisting-Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.

### **6.5 Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft**

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben Organmitgliedern der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit diesem Angebot vermögenswerte Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen.

## **7. Sonstige Angaben**

### **7.1 Finanzierung des Angebots**

Ausgehend von einem Angebotspreis von EUR 22,25 pro Angebotsaktie und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktions- und Abwicklungskosten, beträgt das Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot rund EUR 1.153.375.000,00 unter der Annahme, dass alle Aktionäre das Angebot annehmen. Die Bieterin verfügt über ausreichend Mittel zur Finanzierung des Angebots und hat sichergestellt, dass diese rechtzeitig zur Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen. Die Bieterin finanziert dieses Angebot teilweise durch eine mit Gesellschaften der Citibank-Gruppe abgeschlossene Finanzierungsvereinbarung.

### **7.2 Steuerrechtliche Hinweise**

Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht als Transaktions- und Abwicklungskosten zu werten sind, werden von der Bieterin nicht übernommen.

Die folgenden Informationen sind für in Österreich steuerlich ansässige oder in Österreich der beschränkten Steuerpflicht unterliegenden Aktionäre relevant. Diese Informationen sollen lediglich einen allgemeinen Überblick über die österreichischen ertragsteuerlichen Rechtsfolgen geben, die sich unmittelbar aus dem Barverkauf der Aktien ergeben. Es ist nicht möglich, detailliertere und speziell auf die Bedürfnisse des jeweiligen Aktionärs abgestimmte Informationen über die Besteuerung der Aktien zu geben. Die Aktionäre werden darauf hingewiesen, dass diese Angaben die aktuelle, im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Angebots geltende Rechtslage in Österreich widerspiegeln, und dass sich diese durch Gesetzesänderungen oder durch eine Änderung der Auslegung der Gesetze durch die österreichische Finanzverwaltung oder Gerichte (ggf. rückwirkend) verändern kann.

Angesichts der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den Aktionären empfohlen, sich von ihren steuerlichen Vertretern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots beraten zu lassen. Verhältnisse des Einzelfalls können in dieser Angebotsunterlage nicht berücksichtigt werden.

#### **7.2.1 Allgemeine steuerrechtliche Informationen**

Natürliche Personen, die einen Wohnsitz und/oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne des § 26 Bundesabgabenordnung (BAO) in Österreich haben, unterliegen mit allen in- und ausländischen Einkünften (*Welteinkommen*) der österreichischen Einkommensteuer (*unbeschränkte Einkommensteuerpflicht*). Natürliche Personen, die weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, unterliegen nur mit Einkünften aus bestimmten österreichischen Quellen der österreichischen Einkommensteuer (*beschränkte Einkommensteuerpflicht*).

Körperschaften, die ihre Geschäftsleitung und/oder ihren Sitz im Sinne des § 27 BAO in Österreich haben, unterliegen mit allen in- und ausländischen Einkünften (*Welteinkommen*) der österreichischen Körperschaftsteuer (*unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht*). Körperschaften, die weder ihre Geschäftsleitung noch ihren Sitz in Österreich haben, unterliegen nur mit Einkünften aus bestimmten

österreichischen Quellen der österreichischen Körperschaftsteuer (*beschränkte Körperschaftsteuerpflicht*).

Sowohl bei unbeschränkter als auch bei beschränkter Körperschaftsteuer- bzw. Einkommensteuerpflicht kann das Besteuerungsrecht Österreichs durch Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt werden.

## **7.2.2 Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige natürliche Personen**

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

Hält eine in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person die Aktien im Privatvermögen, so ist für die steuerlichen Konsequenzen der Annahme des Angebots und der damit jeweils verbundenen Veräußerung wie folgt zu unterscheiden:

Wurden die S IMMO-Aktien nach dem 31.12.2010 entgeltlich erworben (sogenanntes "Neuvermögen"), so unterliegt der mit der Annahme des Angebots verbundene Realisationsvorgang gemäß § 27 Abs 3 EStG generell der Steuerpflicht. Als Einkünfte anzusetzen sind grundsätzlich der Veräußerungserlös abzüglich der Anschaffungskosten des jeweiligen Aktionärs. Allfällige zusammenhängende Werbungskosten können steuerlich nicht geltend gemacht werden. Die daraus erzielten Einkünfte unterliegen dem besonderen Steuersatz iHv 27,5%.

Im Fall der Abwicklung der Realisierung durch eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle wird die Einkommensteuer durch Steuerabzug erhoben ("Kapitalertragsteuer"). Die Einkommensteuerpflicht des Aktionärs in Bezug auf diese Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt mit dem Abzug der Kapitalertragsteuer iHv 27,5% als abgegolten. Wird hingegen keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten (z.B. aufgrund einer depotführenden Stelle im Ausland), so sind die Einkünfte vom Aktionär in seine Steuererklärung aufzunehmen und nach den allgemeinen Bestimmungen zu versteuern. Die Einkünfte unterliegen auch in diesem Fall dem besonderen Steuersatz iHv 27,5%. Die Verwertung von entstandenen Veräußerungsverlusten unterliegt erheblichen Einschränkungen.

Anstelle des besonderen Steuersatzes kann auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden (sogenannte "Regelbesteuerungsoption"). Beträgt die effektive Steuerbelastung im Rahmen der Veranlagung weniger als 27,5%, so kann der Steuerpflichtige die grundsätzlich dem besonderen Steuersatz unterliegenden Einkünfte im Wege der Veranlagung zum Tarif besteuern lassen. Die Regelbesteuerungsoption kann dabei nur für sämtliche Einkünfte, die einem besonderen Steuersatz unterliegen, ausgeübt werden.

S IMMO-Aktien, die bis einschließlich 31.12.2010 entgeltlich erworben wurden (sogenanntes "Altvermögen"), unterliegen grundsätzlich weiterhin dem früheren Besteuerungsregime für Spekulationsgeschäfte im Sinne des § 30 EStG idF vor dem Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl I 2010/111 ("**BBG 2011**"). In diesem Fall führt die Annahme des Angebots aufgrund des Ablaufs der einjährigen Spekulationsfrist des § 30 EStG aF zu keiner Steuerpflicht. Aktien des Altvermögens, wenn sie die Voraussetzungen des § 31 EStG idF vor dem BBG 2011 erfüllen (somit der Veräußerer innerhalb der letzten fünf Jahre vor Veräußerung zu mindestens einem Prozent beteiligt war) sind jedoch steuerpflichtig.

Sofern solche Aktien gemäß § 31 EStG idF vor dem BBG 2011 jedoch vor dem 01.01.2011 erworben worden sind, besteht keine Abzugspflicht der Kapitalertragsteuer.

Für im Betriebsvermögen gehaltene Aktien führt die Annahme des Angebots unabhängig davon, ob sie dem Neu- oder Altvermögen zuzuordnen sind, zur Steuerpflicht. Der Steuersatz beträgt 27,5%. Eine Verpflichtung zum Kapitalertragsteuer-Abzug besteht nur bei Anteilen des Neuvermögens, wenn eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und die Realisation abwickelt.

### **7.2.3 Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Kapitalgesellschaften**

Einkünfte und Veräußerungsgewinne von in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften stellen bei diesen Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar. Gewinne aus der Veräußerung von Aktien unterliegen demnach dem 25%-igen Körperschaftsteuersatz.

Verluste aus der Veräußerung von im Anlagevermögen gehaltenen Aktien sind im betreffenden und den nachfolgenden sechs Wirtschaftsjahren zu je einem Siebentel zu berücksichtigen, wenn nachgewiesen wird, dass der Verlust nicht mit einer Einkommensverwendung (etwa einer Ausschüttung) der Zielgesellschaft in ursächlichem Zusammenhang steht. Veräußerungsverluste im Anlagevermögen können sofort abgesetzt werden, soweit stille Reserven bei der Veräußerung anderer Beteiligungen des Anlagevermögens im selben Gewinnermittlungszeitraum steuerwirksam realisiert werden. Verluste aus der Veräußerung von im Umlaufvermögen gehaltenen Aktien sind zur Gänze im Jahr der Veräußerung zu berücksichtigen.

### **7.2.4 Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Personengesellschaften**

Personengesellschaften sind für Zwecke der österreichischen Einkommen- bzw Körperschaftsteuer keine eigenständigen Steuersubjekte, sondern steuerlich transparent. Sollten die Aktien aus dem Vermögen einer österreichischen Personengesellschaft veräußert werden, werden die Veräußerungsgewinne (bzw. -verluste) den Gesellschaftern dieser Personengesellschaft zugerechnet.

Die steuerliche Behandlung der Veräußerungsgewinne (bzw. -verluste) richtet sich daher danach, ob der einzelne Gesellschafter eine natürliche Person oder Körperschaft ist sowie danach, ob der einzelne Gesellschafter in Österreich unbeschränkt oder beschränkt steuerpflichtig ist.

### **7.2.5 Nicht in Österreich ansässige Aktionäre**

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



Allerdings kann das Besteuerungsrecht Österreichs an den Aktien aufgrund eines von Österreich abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt oder beschränkt sein. Sollte der jeweilige Aktionär in einem Staat ansässig sein, mit dem Österreich ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, hat Österreich vielfach auf sein Besteuerungsrecht an derartigen Veräußerungsgewinnen verzichtet. Die steuerlichen Folgen hängen dann vom Besteuerungsregime im Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ab. Sollten die Aktien zum Betriebsvermögen einer Betriebsstätte in Österreich gehören, unterliegen die Veräußerungsgewinne sowohl nach innerstaatlichen als auch abkommensrechtlichen Vorschriften grundsätzlich demselben Besteuerungsregime wie bei einem unbeschränkt Steuerpflichtigen, der die Aktien im Betriebsvermögen hält.

### **7.3 Anwendbares Recht**

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kaufverträge, sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

### **7.4 Verbreitungsbeschränkungen**

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Angebotsunterlage oder sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Das Angebot wird insbesondere weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch darf es in oder von den Vereinigten Staaten aus angenommen werden. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan gestellt, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden. Diese Angebotsunterlage stellt weder ein Angebot noch eine Einladung dar, Aktien an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebotes oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist.

Das Angebot wurde von keiner Behörde außerhalb von Österreich geprüft oder genehmigt und es wurde auch kein Genehmigungsantrag gestellt. Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen und/oder die das Angebot außerhalb der Republik Österreich annehmen wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und die Vorschriften zu beachten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebots außerhalb der Republik Österreich.

## **7.5 Verbindlichkeit der deutschen Fassung**

Diese Angebotsunterlage wird in deutscher Sprache erstellt. Ausschließlich die deutsche Fassung der Angebotsunterlage ist bindend und maßgebend. Die englische Übersetzung der Angebotsunterlage dient lediglich Informationszwecken und ist nicht bindend.

## **7.6 Berater der Bieterin**

Als Berater der Bieterin sind unter anderem folgende Unternehmen tätig:

- Berater der Bieterin und unabhängiger Sachverständiger gemäß § 9 ÜbG: Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH.
- Finanzberater der Bieterin: Citigroup Global Markets Europe AG.
- Rechtsberater der Bieterin und deren Vertreterin gegenüber der Übernahmekommission: bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH.

## **7.7 Weitere Auskünfte**

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht Ihnen von Seiten der Bieterin IMMOFINANZ AG, Frau Bettina Schragl, Head of Corporate Communications and Investor Relations, E-Mail [investor@immofinanz.com](mailto:investor@immofinanz.com) zur Verfügung.

Weitere Auskünfte zur Abwicklung des Angebots können bei der Zahl- und Abwicklungsstelle UniCredit Bank Austria AG, Rothschildplatz 1, 1020 Wien, E-Mail [8473\\_Issuer\\_Services@unicreditgroup.at](mailto:8473_Issuer_Services@unicreditgroup.at) eingeholt werden.

Weitere Informationen erhalten Sie auf den Websites der Bieterin ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)), der Zielgesellschaft ([www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)) und der österreichischen Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)). Die auf diesen Websites abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

## **7.8 Angaben zum Sachverständigen der Bieterin**

Die Bieterin hat Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH gemäß § 9 ÜbG zu ihrem Sachverständigen bestellt.

Wien, am 14.05.2021

IMMOFINANZ AG



Mag. Dietmar Reindl



Mag. Stefan Schöner

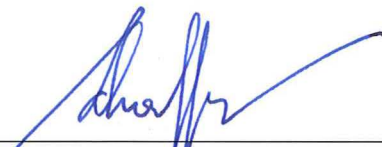
## 8. Bestätigung des Sachverständigen gem § 9 ÜbG

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 ÜbG konnten wir feststellen, dass das freiwillige Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß §25a ÜbG der IMMOFINANZ AG als Bieterin an die Aktionäre der S IMMO AG als Zielgesellschaft vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotenen Gegenleistungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Bieterin stehen die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung.

Wien, am 14.05.2021

**Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**



---

Mag. Nikolaus Schaffer

**Äußerung des Vorstands  
der  
S IMMO AG  
zum freiwilligen Übernahmeangebot der  
IMMOFINANZ AG  
gemäß §§ 25a Übernahmegesetz (ÜbG)**

## **1. Vorbemerkung**

- 1.1 IMMOFINANZ AG hat am 14.03.2021 angekündigt, ein öffentliches Angebot zum Erwerb von Aktien an der S IMMO AG zu veröffentlichen. Die Übernahmekommission untersagte in der Folge am 15.04.2021 die Veröffentlichung des am 26.03.2021 bei der Übernahmekommission eingereichten öffentlichen Angebots. Am 14.05.2021 hat IMMOFINANZ AG eine geänderte Fassung ihres Angebots bei der Übernahmekommission eingereicht. Die Veröffentlichung des gegenständlichen Angebots erfolgte schließlich am Mittwoch, den 19.05.2021. Dieses Angebot ist Gegenstand der folgenden Stellungnahme der Zielgesellschaft.**
- 1.2 Am 31.05.2021 erklärte IMMOFINANZ AG im Rahmen einer Unternehmensmitteilung zum Ergebnis des 1. Quartals (Presseinformation/Corporate News), dass eine Wandlung des Angebots in ein Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG nicht vorgesehen und damit nicht zulässig ist. Nach dieser Klarstellung ist davon auszugehen, dass die Mindestannahmequote von 50 % jedenfalls erreicht werden muss. Die gesetzliche Mindestannahmequote ist wesentlicher Teil des übernahmerechtlichen Preisbildungsmechanismus und dessen Sicherstellung für die Aktionäre der Zielgesellschaft zentral. Nur wenn ein Angebot mehr als 50 % der ausstehenden Aktionäre überzeugt, soll es abgewickelt werden können.f**
- 1.3 Das nun vorliegende Angebot ist nach der gefestigten Ansicht des Vorstands der S IMMO AG in allen wesentlichen Punkten nicht überzeugend. Der Vorstand der S IMMO AG lehnt das Angebot der IMMOFINANZ AG daher ausdrücklich als unzureichend ab und empfiehlt den Aktionären, das Angebot in dieser Form nicht anzunehmen. Weder der deutlich unter dem inneren Wert der Aktie liegende Angebotspreis noch die Struktur des Angebots tragen nach Ansicht des Vorstands der S IMMO AG den Interessen der Aktionäre im erforderlichen Umfang Rechnung. Der Vorstand sieht auch den aufgrund der Auswahl der Bedingungen durch die IMMOFINANZ AG indizierten zeitlichen Ablauf kritisch.**
- 1.4 Das vorliegende Angebot von EUR 22,25 pro Aktie (abzüglich Dividende) reflektiert nach Einschätzung des Vorstands der S IMMO AG nicht den fairen, inneren Wert der S IMMO AG. Der Angebotspreis liegt rund EUR 4,0 (15,2 %) unter dem um eine Wertanalyse angepassten EPRA-NAV von EUR 26,24 (Basis: Q1 2021). Des Weiteren liegt der Angebotspreis nach Einschätzung des Vorstands der S IMMO AG unter dem fundamentalen, stand-alone Wert der Zielgesellschaft. Das Management Team der S IMMO AG ist unter Einbeziehung der Inadequacy Opinion von J.P. Morgan und der mit Unterstützung**

externer Experten erstellten DCF-Wertermittlungen zu dieser Einschätzung gelangt.

- 1.5 Die von IMMOFINANZ AG vorgegebene Angebotsstruktur verteilt wesentliche Transaktionsrisiken einseitig zu Lasten der Aktionäre der S IMMO AG. Die Angebotsunterlage der IMMOFINANZ AG adressiert diese wesentlichen Umstände entweder nicht oder nur unzureichend. Dies betrifft insbesondere den Vorschlag der IMMOFINANZ AG in der Angebotsunterlage vom 19.05.2021, der auf eine vorgreifende Aufhebung des Höchststimmrechts abzielt, noch bevor feststeht, ob das Angebot erfolgreich war und daher auch abgewickelt werden wird. Eine solche Vorleistungspflicht der Aktionäre der S IMMO AG widerspricht dem sonst üblichen Zug-um-Zug-Prinzip, ist intransparent und teilt alle Transaktionsrisiken einseitig den Aktionären der S IMMO AG und deren Organen zu, die diese Regeln in der Folge administrieren müssen.**
- 1.6 Anders als in der Angebotsunterlage dargestellt, bietet die geplante Angebotsstruktur den Aktionären der S IMMO AG keine rechtlich abgesicherte Möglichkeit, das Höchststimmrecht bei Scheitern des Angebots wieder in der Satzung zu erfassen. Ebenso wenig ist sichergestellt, dass andere Aktionäre als die IMMOFINANZ AG bis zur Wiedererfassung des Höchststimmrechts mit der Ausübung ihres Stimmrechts mit 15 % der Stimmrechte der ausgegebenen Aktien beschränkt sind. Anders als die Bieterin, die sich in der Angebotsunterlage zur Beschränkung ihres Stimmrechts verpflichtet hat, fehlen vergleichbare Stimmrechtsbeschränkungen für Dritte. Die Schwebephase bis zur Wiedererfassung des Höchststimmrechts kann bei Einhalten der derzeit vorgesehenen Abwicklungsstruktur mehr als drei Monate betragen und sich bei allfälligen Meinungsverschiedenheiten über den Angebotserfolg, den Bestand der bedingten Satzungsänderung oder sonstiger Eintragungshindernisse noch erheblich verlängern.**
- 1.7 Die IMMOFINANZ AG hat vor der Veröffentlichung des Angebots weder über die Angebotsbedingungen noch über den Verfahrensablauf Einvernehmen mit der S IMMO AG hergestellt; ebenso wenig wurde der Abschluss eines Business Combination Agreement angeboten, welches bei Immobilientransaktionen dieser Größe und Komplexität üblich ist. Die von der S IMMO AG bereits unmittelbar nach Ankündigung der Angebotsabsicht durch IMMOFINANZ AG bekannt gegebenen Bedenken wurden und sind bis heute nicht ausgeräumt und wurden auch nicht angemessen berücksichtigt, was im Ergebnis zu Lasten der übrigen Aktionäre geht. Sowohl der Zeitablauf als auch die Angebotsbedingungen wurden gänzlich von der IMMOFINANZ AG einseitig vorgegeben und beinhalten Elemente, welche aus Sicht der S IMMO**

**AG zulasten eines ordentlichen und transparenten Informations- und Entscheidungsprozesses gestaltet sind und damit den Interessen der S IMMO AG Aktionäre zuwiderlaufen.**

- 1.8 Der Vorstand weist auf die Risiken der Angebotsstruktur insbesondere auch deswegen so deutlich hin, um den Aktionären eine möglichst transparente Entscheidungsgrundlage für die Abstimmung über den Beschlussvorschlag der IMMOFINANZ AG auf unbedingte Aufhebung des Höchststimmrechts und deren nachfolgende allfällige Wiederfassung des Höchststimmrechts in der für Donnerstag, den 24.06.2021 einberufenen außerordentlichen Hauptversammlung der Zielgesellschaft zu ermöglichen.**
- 1.9 Dies vorausgeschickt nimmt der Vorstand zum Angebot wie folgt Stellung:**



## 2. Ausgangslage

### 2.1 Informationen über die Bieterin

Bieterin ist die IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425 y ("**Bieterin**" oder „**IMMOFINANZ**“). Die Aktien der Bieterin sind zum Handel an der Wiener Börse (Prime Market) und der Warschauer Börse (Main Market – *rynek podstawowy*) zugelassen. Die Bieterin ist ein gewerblicher Immobilienkonzern. Ihre Aktivitäten sind auf den Kauf und Verkauf sowie die Entwicklung und Vermietung von Büro- und Einzelhandelsflächen in sieben Kernmärkten in Europa, nämlich in Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien sowie in weiteren Ländern in Südosteuropa, fokussiert.

Unternehmensgegenstand der Bieterin ist gemäß § 2 der Satzung der Bieterin (i) der Ankauf, die Entwicklung, Bewirtschaftung, Vermietung (Verpachtung) und Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften (einschließlich Superädifikaten und Bau-rechten), (ii) die Immobilienentwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten aller Art (iii) der operative Betrieb von Einzelhandelsimmobilien, Wohnimmobilien, Bürogebäuden, Logistikzentren und sonstigen Immobilien, (iv) die Ausübung des Immobilientreuhändergewerbes (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), sowie (v) der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand sowie das Führen und Verwalten solcher Beteiligungen (Holding). Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Bieterin ausgenommen.

Vorstandsmitglieder der Bieterin sind Ronny Pecik, Mag. Dietmar Reindl und Mag. Stefan Schönauer, BA.

### 2.2 Informationen bezüglich gemeinsam vorgehender Rechtsträger

Bezüglich der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG enthält das Angebot in Punkt 2.3 folgende Angaben:

*Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere zur Koordination der Stimmrechte. Hält ein Rechtsträger eine*

*unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und Abs 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird (widerleglich) vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen. In diesem Sinne sind alle von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger (Konzerngesellschaften) als mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren. Da die von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger (Konzerngesellschaften) für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind, können die Angaben zu den von der Bieterin kontrollierten Rechtsträgern entfallen (§§ 7 Z 12 iVm 1 Z 6 ÜbG).*

Die Bieterin hält in der Angebotsunterlage fest, dass sie keine Absprachen gemäß § 1 Z 6 ÜbG mit anderen Rechtsträgern getroffen habe. Damit bestehen nach Ansicht der Bieterin keine weiteren mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger.

Nach den der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Stellungnahme vorliegenden Informationen ist der Vorsitzende des Vorstands der Bieterin, Herr Ronny Pecik, kontrollierend an der RPPK Immo GmbH beteiligt, die wiederum zu etwa 10 % am Grundkapital der Bieterin beteiligt ist. Aufgrund dieser Nahebeziehung ist es nicht auszuschließen, dass die Bieterin mit der RPPK Immo GmbH und Herrn Ronny Pecik gemeinsam vorgehend im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG ist.

Dieser Zusammenhang ist auch deshalb wichtig, weil Ronny Pecik mit börserechtlicher Stimmrechtsmitteilung (§§ 130 ff BörseG 2018) vom 29.01.2021 mitgeteilt hat, dass er seine bis dahin (mittelbar gehaltene Beteiligung an der S IMMO AG von etwas mehr als 9 % vom Grundkapital der S IMMO AG an Revenite Austria S.à r.l. verkauft hat. Der Verkaufspreis ist im Angebot der Bieterin nicht offengelegt. Aus Sicht des Vorstands der Zielgesellschaft wäre dies aber eine für die Aktionäre wesentliche Information. Siehe dazu noch unten Punkt 2.6.

## **2.3 Informationen von Absichten der Bieterin in Zusammenhang mit dem Angebot**

Laut dem Angebot plane die Bieterin unverändert, eine langfristige Aktionärin der Zielgesellschaft zu bleiben und die aufgrund der Zusammenführung verbesserte Marktposition der Bieterin und Zielgesellschaft dazu zu nutzen, um die relevante Position am Kapitalmarkt zu stärken, sodass eine Hebung von Synergiepotenzialen insbesondere bei den Finanzierungs- und Gemeinkosten verfolgt werden kann. Die Bieterin strebe eine Änderung der Besetzung des Aufsichtsrats zur Widerspiegelung der Beteiligungsverhältnisse an. Laut dem Angebot gehe die Bieterin nicht davon aus, dass der Vollzug des Angebots Auswirkungen auf den Sitz der Zielgesellschaft oder Beschäftigungsbedingungen der

Zielgesellschaft haben wird. Das steht nach Ansicht des Vorstands der S IMMO AG allerdings in einem Spannungsverhältnis dazu, dass die Bieterin sich Synergien bei den Gemeinkosten aus einem Zusammenschluss erwartet.

Eine Verschmelzung der Bieterin und der Zielgesellschaft sei nach den Angaben der Bieterin vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlungen der beiden Gesellschaften denkbar. Die Bieterin erwähnt in der Angebotsunterlage nicht, dass es bereits mehrfach Gespräche über eine Verschmelzung der Bieterin und der Zielgesellschaft gab, die jedoch ergebnislos verlaufen sind. Grund des Scheiterns dieser Gespräche waren unterschiedliche Vorstellungen der Bieterin und der Zielgesellschaft über das den Aktionären im Rahmen einer Verschmelzung anzubietende Umtauschverhältnis der Aktien und somit Fragen der Bewertung der beiden Unternehmen. Zu Fragen der Bewertung siehe Punkt 4.

In Abschnitt 7.1 des Angebots hat die Bieterin darauf hingewiesen, dass das Angebot teilweise durch eine mit Gesellschaften der Citibank-Gruppe abgeschlossene Finanzierungsvereinbarungen finanziert werde.

Darüber hinaus habe die Bieterin laut Angebot bisher nicht entschieden, ob sie einen Gesellschafterausschluss (Squeeze-out) nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz durchführen wird, wenn das Angebot dazu führt, dass die Bieterin entweder bei Vollzug oder zu einem späteren Zeitpunkt mehr als 90 % des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft hält.

Schließlich verweist die Bieterin auf ihre Absicht, die Aktien der Zielgesellschaft weiterhin börsennotiert zu halten; sie weist jedoch darauf hin, dass im Falle einer hohen Annahemequote die Mindestanforderungen an den Streubesitz für die Zulassung der Aktien zum Amtlichen Handel bzw. für eine fortgesetzte Notierung im Segment "Prime Market" der Wiener Börse möglicherweise nicht mehr erfüllt werden.

## 2.4 Informationen über die Zielgesellschaft

Zielgesellschaft ist die S IMMO AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 58358 x ("**Zielgesellschaft**" oder „**S IMMO AG**“). Die Aktien der Zielgesellschaft notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000652250). Die Zielgesellschaft ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien. Die Zielgesellschaft und deren Gruppengesellschaften investieren zu 100 % in der Europäischen Union und setzen den Fokus auf die Hauptstädte in Österreich, Deutschland und CEE. Das Immobilienportfolio besteht zu etwa

70 % aus Gewerbeimmobilien (Büros, Einkaufszentren und Hotels) inklusive Grundstücke und zu 30 % aus Wohnimmobilien. Per 31.03.2021 hatte die Zielgesellschaft ein Immobilienvermögen von EUR 2,48 Mrd.

Die Zielgesellschaft steht seit über drei Jahrzehnten für eine nachhaltige und umsichtige Geschäftspolitik mit dem Ziel, einen Mehrwert für ihre Investorinnen und Investoren zu erwirtschaften und die Erträge des Unternehmens nachhaltig zu sichern. Dabei setzt die Zielgesellschaft auf das seit Jahren bewährte Geschäftsmodell, Immobilienzyklen zu antizipieren und von ihnen zu profitieren. Das Unternehmen investiert in Bestandsimmobilien, die unmittelbar Mieterlöse generieren. Darüber hinaus werden Projekte entwickelt, die mittelfristig nach der Projektfertigstellung zum Cashflow beitragen. Das Geschäftsmodell der Zielgesellschaft hat sich in den vergangenen Monaten als krisenresistent erwiesen.

Die Mitglieder des Vorstands der Zielgesellschaft sind Dr. Bruno Ettenauer, Dipl.-Ing. Herwig Teufelsdorfer, MRICS und Mag. Friedrich Wachernig, MBA.

## **2.5 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft**

Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Die Aktien der Zielgesellschaft notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000652250). Die Zielgesellschaft hält 2.676.872 Stück eigene Aktien (Stand: 02.05.2021). Es läuft ein Aktienrückkaufprogramm bis 30.06.2021 mit einem Restvolumen von bis zu 239.509 Stückaktien, wobei gemäß Veröffentlichung der Zielgesellschaft vom 22.10.2020 zum Aktienrückkaufprogramm als Preisobergrenze EUR 18,98 pro Aktie bekanntgegeben wurde.

Die Bieterin hält derzeit nach eigenen Angaben 19.499.437 Stück Aktien der Zielgesellschaft, entsprechend einem Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von rund 26,49 %. Zur weiteren Aktionärsstruktur gemäß börserechtlicher Stimmrechtsmeldungen:

Die HAMAMELIS GmbH & Co KG und die Revenite Austria S.a.r.l. halten zusammen 7.937.190 Aktien, entsprechend einem Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von rund 10,78 %. Die beiden Gesellschaften sind Konzerngesellschaften der Aggregate Holdings S.A., die Herrn Günther Walcher zuzurechnen ist.

Herrn Peter Korbačka sind mittelbar über EUROVEA Services s.r.o und EVAX Holding GmbH 3.836.988 Stück Aktien entsprechend einer Beteiligung am Grundkapital der Zielgesellschaft in Höhe von rund 5,21 % zuzurechnen.

| UBO der Aktionäre                               | Anzahl der Aktien | Anteil am GK in %<br>rund | Anteil der Stimm-<br>rechte in % (ohne ei-<br>gene Aktien; § 22<br>Abs 6 ÜbG) |
|-------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>IMMOFINANZ</b>                               | <b>19.499.437</b> | <b>26,49</b>              | <b>27,49</b>                                                                  |
| Günther Walcher                                 | 7.937.190         | 10,78                     | 11,19                                                                         |
| Peter Korbačka                                  | 3.836.988         | 5,21                      | 5,41                                                                          |
| Eigene Aktien (Stand<br>2.6.2021) <sup>*)</sup> | 2.676.872         | 3,64                      | -                                                                             |
| Streubesitz                                     | 39.658.409        | 53,88                     | 55,91                                                                         |
| <b>Summe</b>                                    | <b>73.608.896</b> | <b>100,00</b>             | <b>100,00</b>                                                                 |

<sup>\*)</sup> Bei der Zielgesellschaft läuft derzeit ein Aktienrückkaufprogramm bis 30.06.2021 mit einem Restvolumen von bis zu 239.509 Stückaktien.

## 2.6 Erwerbe/Veräußerungen von wesentlichen Beteiligungen an der Zielgesellschaft im letzten Jahr

Am 12.11.2020 erwarb die Herrn Peter Korbačka zuzurechnende EVAX Holding GmbH ein Aktienpaket von 5,21 % an der S IMMO AG von der ETAMIN GmbH & Co KG, deren wirtschaftliche Eigentümer zum damaligen Zeitpunkt Herr Ronny Pecik und Herr Norbert Ketterer waren. Der den Herren Ronny Pecik und Norbert Ketterer zurechenbare Anteil an der S IMMO AG reduzierte sich dadurch auf 9,08 %. Herr Peter Korbačka ist nach wie vor Co-Investor von Herrn Ronny Pecik in Bezug auf die gemeinsam indirekt gehaltene Beteiligung an der Bieterin. Siehe dazu noch unten Punkt 2.7.

Am 29.01.2021 verkaufte Herr Ronny Pecik den von ihm gehaltenen Geschäftsanteil an der SARIR Holding GmbH und der SULAFAT Holding GmbH sowie den von ihm gehaltenen Kommanditanteil an der ETAMIN GmbH & Co KG an Revenite Austria S.a.r.l. wodurch der bis dahin Herrn Ronny Pecik börsenrechtlich zurechenbare Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft in Höhe von 9,08 % auf 0,06 % reduziert wurde.

Die zeitliche Abfolge der Abläufe und die Verkaufsentscheidung des Vorstandsvorsitzenden der Bieterin, Herrn Ronny Pecik, sind nach Ansicht der Zielgesellschaft für das Angebotsverfahren der Bieterin wichtig. Der Preis pro Aktie dieser Referenztransaktion ist eine wesentliche Information, die den (Streubesitz-)Aktionären der S IMMO AG in der Angebotsunterlage nicht mitgeteilt wird.

Üblicherweise haben die Bieterin und die Organe der Zielgesellschaft gegenüber den Adressaten offenzulegen, welche Referenztransaktionen sie in den letzten 12 Monaten vor der Veröffentlichung des Angebots getätigt haben oder ob sie beabsichtigen, das Angebot zum Angebotspreis anzunehmen. Damit wird für die Angebotsadressaten erst der Preiskorridor sichtbar. Das Angebot der Bieterin enthält keine diesbezüglichen Angaben, was nach Ansicht der Zielgesellschaft die Transparenz zu Lasten der Aktionäre vermindert.

## **2.7 Aktionärsstruktur der Bieterin**

Das Grundkapital der Bieterin beträgt EUR 123.293.795 und ist in 123.293.795 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Der anteilige Betrag am Grundkapital je Aktie beträgt EUR 1,00.

Die Zielgesellschaft hält – über eine mittelbare Tochtergesellschaft – 16.494.357 Stück Aktien der Bieterin, entsprechend einer rund 13,38 %-Beteiligung am Grundkapital (bzw. 14,18 % des Grundkapitals unter Abzug der eigenen Aktien) der Bieterin. Die RPPK Immo GmbH hält – gemäß den veröffentlichten börserechtlichen Stimmrechtsmitteilungen und Directors' Dealings Meldungen – 13.000.000 Aktien der Bieterin, entsprechend einer Beteiligung von rund 10,54 % am Grundkapital. An der RPPK Immo GmbH hält die RPR Privatstiftung, deren wirtschaftlicher Eigentümer Herr Ronny Pecik ist, einen 50,03 %-Geschäftsanteil und die EUROVEA Services s.r.o., deren wirtschaftlichen Eigentümer Herr Peter Korbačka ist, einen 49,97 %-Geschäftsanteil.

Gemäß börserechtlicher Stimmrechtsmitteilung (§§ 130 ff BörseG 2018) vom 29.01.2021 hat die Revenite Austria S.a.r.l. am 29.01.2021 als Käuferin einen Anteilskaufvertrag mit der RPR Privatstiftung als Verkäuferin zum Erwerb des 50,03 %-Geschäftsanteils an der RPPK Immo GmbH abgeschlossen. Die Revenite Austria S.a.r.l. ist eine Konzerngesellschaft der Aggregate Holdings S.A., die Herrn Günther Walcher zuzurechnen ist. Der Erwerb des 50,03 %-Geschäftsanteils durch die Revenite Austria S.a.r.l. ist dadurch aufschiebend bedingt, dass die EUROVEA Services s.r.o. der Übertragung bis spätestens 31.03.2021 zustimmt. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser begründeten Stellungnahme am 03.06.2021 ist offenbar unklar, ob diese Zustimmung erteilt wurde und ist auch nach dem 31.03.2021 nach den Informationen der Zielgesellschaft keine Übertragung des Geschäftsanteils an der RPPK Immo GmbH erfolgt.

Mit börserechtlichen Stimmrechtsmitteilungen (§§ 130 ff BörseG 2018) vom 16.04.2021 und vom 07.05.2021 wurde bekanntgegeben, dass die Mountfort Investments S.à.r.l. de-

ren wirtschaftlicher Eigentümer Herr Radovan Patrick Vitek ist, als Käuferin einen Anteilskaufvertrag zum Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der WXZ1 a.s., deren wirtschaftlicher Eigentümer bis zu diesem Zeitpunkt Herr Thomas Krsek war, abgeschlossen hat und der Anteilskaufvertrag am 06.05.2021 vollzogen wurde. Mit börserechtlicher Stimmrechtsmitteilung (§§ 130 ff BörseG 2018) vom 19.05.2021 wurde bekanntgegeben, dass Herr Radovan Patrick Vitek die Stimmrechtsschwelle von 10 % des Grundkapitals der Bieterin unter Einbeziehung von Finanzinstrumenten überschritten hat.

| Meldepflichtige Person | Anzahl der Aktien <sup>1)</sup> | Anteil am GK in % | Anteil der Stimmrechte in % (ohne eigene Aktien) (§ 22 Abs 6 ÜbG) |
|------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>S IMMO AG</b>       | <b>16.494.357</b>               | <b>13,38 %</b>    | <b>14,18 %</b>                                                    |
| Pecik                  | 14.200.001                      | 11,52 %           | 12,21 %                                                           |
| Vitek                  | 11.253.452                      | 9,13 %            | 9,68 %                                                            |
| Eigene Aktien          | 6.998.228                       | 5,68 %            | -                                                                 |
| Streubesitz            | 74.347.757                      | 60,30 %           | 63,93 %                                                           |
| <b>Summe</b>           | <b>123.293.795</b>              | <b>100,00</b>     | <b>100,00</b>                                                     |

<sup>1)</sup> Die Informationen basieren auf den zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmeldungen und Hauptversammlungspräsenzen, bezogen auf das aktuelle Grundkapital der Bieterin. Die von den o.a. Rechtsträgern neben den stimmrechtstragenden Aktien noch gehaltenen Pflichtwandelanleihen oder sonstige Finanzinstrumente sind in den Beteiligungsbeträgen nicht berücksichtigt.

## 2.8 Höchststimmrecht in der Satzung der S IMMO AG

Die Satzung der S IMMO AG enthält in § 13 Abs 3 eine Regelung, mit der das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt ist. Hierbei sind Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte aufgrund eines Vertrags oder aufgrund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen.

Das Höchststimmrecht ist für den Erfolg des Angebots der Bieterin von zentraler Bedeutung. Da das Stimmrecht jedes Aktionärs und jeder Aktionärsgruppe hiernach mit 15 % der ausgegebenen Aktien begrenzt ist, erlangt ein Bieter oder eine Gruppe gemeinsam



vorgehender Rechtsträger bei aufrechter Höchststimmrecht in aller Regel keine Kontrolle über die Zielgesellschaft, selbst wenn er die Kontrollschwelle von mehr als 30 % des ständig stimmberechtigten Grundkapitals erreicht oder überschreitet. Das Übernahmegesetz knüpft grundsätzlich an die Stimmkraft in der Hauptversammlung an. Diese Rechtslage ändert sich zwar noch nicht im Zeitpunkt der Beschlussfassung in der Hauptversammlung, tritt aber mit Eintragung der Satzungsänderung im Firmenbuch konstitutiv ein. Zu den potenziell negativen Folgewirkungen einer Aufhebung des Höchststimmrechts, bevor überhaupt der Erfolg des Angebots feststeht, siehe noch unten Punkt 5.2 und 5.5.

Die Änderung der Satzung der Zielgesellschaft bedarf nach § 13 Abs 2 der Satzung einer Drei-Viertel-Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Da sich das Höchststimmrecht nur auf die Stimmrechtsmehrheiten (Voraussetzung: einfache Mehrheit), aber nicht auch auf die Kapitalmehrheiten auswirkt (Voraussetzung: Drei-Viertel-Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals), kann die Bieterin mit ihrer Beteiligung von mehr als 25 % jede Satzungsänderung in der Hauptversammlung verhindern (siehe auch die Entscheidung der Übernahmekommission vom 25.6.2019, GZ 2019/3/1- 2).

Die Bieterin hat vor dem Hintergrund dieser rechtlichen und faktischen Gestaltungsmacht eine Struktur für die Aufhebung des Höchststimmrechts gewählt, die ihr eine vorgegreifende Aufhebung des Höchststimmrechts ermöglicht und die rechtlichen Risiken der Unmöglichkeit der Rückführung auf die Aktionäre der Zielgesellschaft und deren Organe überwälzt. Die von der Bieterin gewünschte vorgegreifende Aufhebung weicht zulasten der Aktionäre vom sonst üblichen gesetzlichen Zug-um-Zug-Prinzip ab, ist zudem intransparent (auch im Sinne des Vertragsrechts mit allen damit einhergehenden Konsequenzen) und teilt alle Transaktionsrisiken einseitig den Aktionären der S IMMO AG und der Zielgesellschaft selbst zu, die diese Regeln in der Folge administrieren müssen.

Der Vorstand kann bei der vorgesehenen Angebotsstruktur den Aktionären der Zielgesellschaft nicht empfehlen, bei der einzuberufenden außerordentlichen Hauptversammlung für den Beschlussvorschlag der Bieterin für die Aufhebung des Höchststimmrechts zu stimmen. Da die Bieterin ihr Angebot bis zum Ende der Annahmefrist noch modifizieren kann, indem sie auf die Aufhebung des Höchststimmrechts als Angebotsbedingung verzichtet oder die Angebotsbedingungen rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist entsprechend ändert, hätte ein Scheitern der Beschlussfassung im Sinne des Vorschlags der Bieterin nicht zwingend das Scheitern des Angebots zur Folge. Vielmehr würde das lediglich dazu führen, dass der nach der Kapitalmarktp Praxis und internationalen Usancen



übliche Weg eingehalten wird: Zuerst erwirbt eine Bieterin Kontrolle, indem sie ein ausreichend attraktives Angebot stellt und danach übt sie diese Kontrolle auch aus. Warum die Zielgesellschaft und die Minderheitsaktionäre hier in Vorleistung treten sollen, ist nicht einzusehen.

### 3. Kaufgegenstand

Das Angebot ist auf den Erwerb von bis zu 51.432.587 Stückaktien der Zielgesellschaft gerichtet. Dies entspricht einem Anteil von bis zu 69,87 % am Grundkapital und sämtlichen an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel im Marktsegment Prime Market zugelassenen, auf Inhaber lautenden Stückaktien der Zielgesellschaft (ISIN AT0000652250), die sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden oder ihnen zuzurechnen sind.

### 4. Beurteilung des Angebotspreises

Am 14.03.2021 gab die IMMOFINANZ die Absicht bekannt, alle ausstehenden, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der S IMMO AG, die nicht im Eigentum der IMMOFINANZ stehen oder ihr zuzurechnen sind, zu einem Preis von EUR 18,04 (cum Dividende) für das Geschäftsjahr 2020 zu erwerben. Am 25.03.2021 erhöhte die IMMOFINANZ den Angebotspreis von EUR 18,04 auf EUR 22,25 (cum Dividende) ("**Angebotspreis**").

Cum Dividende bedeutet in diesem Zusammenhang, dass sich der Angebotspreis je Aktie der IMMOFINANZ um den Betrag einer von der S IMMO AG nach Bekanntgabe des Angebots und der Abwicklung festgesetzten Dividende reduziert, sofern die Abwicklung des Angebots nach dem maßgeblichen Nachweisstichtag für eine solche Dividende erfolgt. Da die ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG noch nicht anberaumt ist und der Termin daher noch nicht feststeht, ist derzeit ungewiss, ob diejenigen Aktionäre, die das Angebot innerhalb der Annahmefrist annehmen – im Gegensatz zu denen, die das Angebot im Zuge der Nachfrist (Sell-out) annehmen – von dieser Anpassung des Angebotspreises betroffen sein werden.

Da es sich bei dem Angebot um ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 25a ÜbG handelt, hat die Bieterin die Mindestpreisregelung gemäß § 26 Abs 1 ÜbG einzuhalten, wonach das Angebot

- den historischen volumengewichteten durchschnittlichen Marktpreis ("VWAP") während der letzten 6 Monate vor dem Tag der öffentlichen Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, das Angebot abzugeben (14.03.2021), oder

- die höchste Gegenleistung, die die Bieterin oder eine mit ihr gemeinsam handelnde Person in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots bei der Übernahmekommission (26.03.2021) für eine Aktie oder ein anderes Beteiligungspapier gezahlt hat,

nicht unterschreiten darf.

Ferner gilt eine gesetzliche Mindestannahmequote gemäß § 25a Abs 2 ÜbG, wonach der Angebotspreis so attraktiv sein muss, dass mehr als 50 % der angebotsgegenständlichen Aktien in das Angebot zur Annahme eingereicht werden.

#### 4.1 Relation des Angebotspreises zum historischen Aktienkurs

Am letzten Handelstag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (12.03.2021) notierte die Aktie der S IMMO AG mit einem Schlusskurs von EUR 18,04 an der Wiener Börse. Der VWAP je S IMMO Aktie für die letzten 6 Kalendermonate vor dem Zeitpunkt der Bekanntgabe der beabsichtigten Abgabe des Angebots betrug EUR 15,86. Der Angebotspreis übertrifft damit den Schlusskurs um EUR 4,21, was einer Prämie von 23,3 % entspricht, und den 6-Monats-VWAP um EUR 6,39, was einer Prämie von 40,3 % entspricht.

Die folgende Tabelle zeigt den VWAP je S IMMO Aktie für die letzten 1, 3 und 6 Kalendermonate sowie den Kassakurs zum Zeitpunkt der Ankündigung der Angebotsabsicht\*. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die nachfolgend aufgeführten Zahlen stark von der COVID-19-Pandemie beeinflusst sind:

|                                         | <b>Kassakurs</b><br>12.03.2021<br>(Schlusskurs) | <b>1 Monat</b><br>(14.02.2021<br>bis<br>13.03.2021) | <b>3 Monate</b><br>(14.12.2020<br>bis<br>13.03.2021) | <b>6 Monate</b><br>(14.09.2020<br>bis<br>13.03.2021) |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| VWAP (EUR)                              | 18,04                                           | 17,53                                               | 17,39                                                | 15,86                                                |
| Prämie (Angebotspreis minus VWAP) (EUR) | 4,21                                            | 4,72                                                | 4,86                                                 | 6,39                                                 |
| Prämie (Angebotspreis zum VWAP)         | 23,3 %                                          | 26,9 %                                              | 28,0 %                                               | 40,3 %                                               |

\*Quelle: FactSet; basierend auf einem Angebotspreis von EUR 22,25 (ohne Berücksichtigung einer Dividende)

Die folgende Tabelle zeigt den VWAP pro S IMMO Aktie für die letzten 1, 3 und 6 Kalendermonate sowie den Kassakurs zum 21.02.2020, der in diesem Dokument als der letzte Tag vor dem durch Unsicherheit im Rahmen der COVID-19-Pandemie bedingten Einbruch der Europäischen Kapitalmärkte definiert ist. Der Angebotspreis des Bieters weist einen Abschlag von 15,2 % gegenüber dem Kassakurs vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie in Europa auf\*:

|                                                       | <b>Kassakurs</b><br>21.2.2020<br>(Schlusskurs) | <b>1 Monat</b><br>(22.1.2020 bis<br>21.2.2020) | <b>3 Monate</b><br>(22.11.2019<br>bis 21.2.2020) | <b>6 Monate</b><br>(22.8.2019 bis<br>21.2.2020) |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| VWAP (EUR)                                            | 26,25                                          | 24,82                                          | 23,51                                            | 22,26                                           |
| Prämie/(Abschlag) (Angebotspreis<br>minus VWAP) (EUR) | (4,00)                                         | (2,57)                                         | (1,26)                                           | (0,01)                                          |
| Prämie/(Abschlag) (Angebotspreis<br>zum VWAP)         | (15,2 %)                                       | (10,4 %)                                       | (5,4 %)                                          | (0,1 %)                                         |

\*Quelle: FactSet; basierend auf einem Angebotspreis von EUR 22,25 (ohne Berücksichtigung einer Dividende)

Die obigen Tabellen zeigen, dass die Aktienkurse in den letzten zwei Jahren stark schwankten. Die stark positive Kursentwicklung der S IMMO Aktie in den letzten Jahren (+212,5 % Anstieg in den 5 Jahren vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie) wurde im Februar 2020 durch den Markteinbruch aufgrund von Unsicherheit im Rahmen der globalen COVID-19-Pandemie unterbrochen.

In Anbetracht der langsam eintretenden Erholung nach dem COVID-19-bedingten Konjunkturabschwung, betrachtet die S IMMO AG die historischen Preise vor dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie als relevante Referenzpunkte.

Während der Angebotspreis des Bieters einen Abschlag von 15,2 % gegenüber dem Kassakurs vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie in Europa darstellt (i.e. 21.2.2020), entspricht er einer Prämie von 23,3 % auf den Schlusskurs vor der Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 14.03.2021.

Insgesamt ist der Vorstand der Meinung, dass die Aktionäre den inneren Wert des Unternehmens stärker berücksichtigen sollten (siehe Abschnitt 11.3(a)).

## 4.2 Verhältnis des Angebotspreises zu Aktienanalysteneinschätzungen

Folgende Investmentbanken und Finanzinstitute haben im laufenden Jahr 2021 Analysen zur Aktie der S IMMO AG erstellt:

| Institut           | Datum<br>(Stellungnahme / Kursziel)                                                   | Kursziel<br>(EUR) | Empfehlung | Anmerkungen                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erste Group        | 28.05.2021<br>(Stellungnahme im Rahmen eines wöchentlich erscheinenden Aktienreports) | 18,00             | Buy        | Analyst empfiehlt öffentlich, das Übernahmeangebot nicht anzunehmen; bestätigt, dass das Angebot 15 % unter dem inneren Wert der S IMMO AG liegt und dass der Aktienkurs der S IMMO AG ein Aufwärtspotenzial hat (21.05.2021) <sup>1</sup>                                            |
| SRC Research       | 20.05.2021<br>(aktualisierter Report und Kursziel)                                    | 26,00             | Buy        | Gemäß SRC ist der Angebotspreis in Höhe von 22,25 EUR völlig unzureichend.                                                                                                                                                                                                            |
| Hauck & Aufhaeuser | 09.04.2021<br>(aktualisierter Report und Kursziel)                                    | 22,00             | Hold       | Analyst gibt an, dass der Angebotspreis <sup>2</sup> bei der aktuellen Bewertung fair ist; Das aktuelle Kursziel berücksichtigt nicht die am 10.05.2021 bekannt gegebene Neubewertung der Vermögenswerte und die am 28.05.2021 bekannt gegebenen Ergebnisse des ersten Quartals 2021. |
| Raiffeisen Bank    | 08.04.2021<br>(aktualisierter Report und Kursziel)                                    | 19,50             | Buy        | Bericht exkl. Aussage zur Angemessenheit des Angebotspreises; Kaufempfehlung bei EUR 19,50 bestätigt auf Basis des vorherigen Aktienschlusskurses von EUR 21,55.                                                                                                                      |

<sup>1</sup> Erste Group, Equity Weekly (21.05.2021); bestätigt nach Veröffentlichung der S IMMO AG Q1 2021-Ergebnisse (Equity Weekly, 28.05.2021).

<sup>2</sup> Wood & Company, The Rear View Mirror – EME markets (06.04.2021)

|                |                                                             |       |      |                                                                                                                                                         |
|----------------|-------------------------------------------------------------|-------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wood & Company | 06.04.2021<br>(Stellungnahme im Rahmen eines Aktienreports) | 17,10 | Hold | Analyst erwartet angemessene Akzeptanz des Kursziels bei geändertem Angebotspreis; der letzte S IMMO AG-Bericht wurde im September 2020 veröffentlicht. |
|----------------|-------------------------------------------------------------|-------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Quelle: Analyst reports

Sowohl die Erste Group<sup>3</sup> als auch SRC Research<sup>4</sup> haben öffentlich erklärt, dass der aktuelle Angebotspreis von EUR 22,25 je Aktie im Verhältnis zum inneren Wert der S IMMO AG nicht ausreichend ist und die Aktionäre das Übernahmeangebot daher nicht annehmen sollten.

**„Übernahmeangebot bleibt bei EUR 22,25 pro Aktie, wir empfehlen Angebot nicht anzunehmen**

*[...] Das Übernahmeangebot liegt somit rund 15% unter dem „inneren Wert“ der Aktie. [...] Wir würden jedoch empfehlen, weder zu verkaufen noch das Angebot anzunehmen, sondern einmal abzuwarten. Zum einen könnte das Angebot noch nachgebessert werden (von wem auch immer), zum anderen besteht beim Geschäftsmodell und bei der Qualität des S Immo Managements kaum Zweifel, dass sich der Wert der Aktie langfristig weiter erhöhen wird.“*

Erste Group  
20.05.2021

**"Externe Bewertung des Immobilienportfolios bringt weitere 85 Mio. Euro Auftrieb, Angebotsunterlage der IMMOFINANZ gestern veröffentlicht, aber Angebotspreis von 22,25 Euro viel zu niedrig**

*[...] Zusammenfassend: Der Angebotspreis der Immofinanz ist zu niedrig; unter Berücksichtigung des aktuellen EPRA-NAV-Niveau (-9% / -16%) und noch mehr angesichts der nun folgenden Aufwertungen im ersten Halbjahr dieses Jahres, und der zusätzlichen Aufschläge durch die höheren Aktienkurse der Immofinanz und CAI sowie der Dividendenzahlung von CAI. Vor drei Jahren kaufte Immofinanz im April 2018 das 29%-Paket für EUR*

<sup>3</sup> Erste Group, Equity Weekly (21.05.2021)

<sup>4</sup> SRC Research.

*20,00 pro Aktie von den Firmen der Herren Pecik und Benko, was einer Prämie von 13% gegenüber dem zu diesem Zeitpunkt aktuellen EPRA NAV von 17,63 Euro entsprach. Das aktuelle Angebot ist ein ziemlich mieser Abschlag [wörtlich: lausy discount] von 9%. Wir heben das Ziel vor dem 1. Quartal von 25,00 Euro auf 26,00 Euro an. Kauf-Empfehlung bestätigt.“*

*SRC Research  
20.05.2021*

Hauck & Aufhäuser und Raiffeisen haben nach der am 10.05.2021 bekannt gegebenen Wertanalyse der deutschen und österreichischen Immobilien der S IMMO AG zum 30.04.2021 durch einen unabhängigen externen Gutachter keine aktualisierten S IMMO AG Research-Berichte veröffentlicht. Auf Basis dieser Wertanalyse wird für die in Deutschland und Österreich gelegenen Immobilien t eine Wertsteigerung von ca. EUR 85 Mio. (EUR 1,20 pro Aktie) erwartet. Das Management der S IMMO hat bestätigt, dass die Wertsteigerung im zweiten Quartal 2021 zu erwarten und daher nicht im Immobilien- bzw. NAV-Wert zum Q1 2021 enthalten ist.

Das Kursziel von Wood & Company basiert auf dem S IMMO AG Research-Bericht, der am 10.09.2020 veröffentlicht wurde.

Die folgende Tabelle zeigt das Analysten-Kursziel der S IMMO AG vor Beginn der COVID-19-Pandemie (Stand 21.02.2020):

| Institution        | Datum      | Kursziel (EUR) | Empfehlung |
|--------------------|------------|----------------|------------|
| Baader Bank        | 30.01.2020 | 25,00          | Buy        |
| Erste Group        | 04.02.2020 | 23,50          | Buy        |
| Hauck & Aufhaeuser | 03.02.2020 | 28,00          | Hold       |
| Raiffeisen Bank    | 20.01.2020 | 22,00          | Buy        |
| Wood & Company     | 17.01.2020 | 22,60          | Hold       |
| SRC Research       | 27.11.2019 | 25,00          | Buy        |

Quelle: Bloomberg

Vor Beginn der weltweiten COVID-19-Pandemie in Europa lag das Kursziel bei fünf von sechs Research-Analysten über dem Angebotspreis von EUR 22,25 je Aktie.

#### **4.3 Relation des Angebotspreises zu Ankäufen der Bieterin sowie zum Wert im Quartalsabschluss der Bieterin zum 31.03.2021**

Laut Angebotsunterlage hat weder IMMOFINANZ noch ein mit IMMOFINANZ gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb von 12 Monaten vor Abgabe dieses Angebots S IMMO Aktien erworben oder zugesagt, diese zu erwerben.

IMMOFINANZ hat ihre Anteile an S IMMO AG im Jahr 2018 zu einem Preis von EUR 20 pro Aktie erworben, was einem Kaufpreis von EUR 20,40 auf Cum-Dividenden-Basis zum Zeitpunkt der Unterzeichnung entspricht. Dies entsprach einem Aufschlag von rund 15 % auf den damals zuletzt veröffentlichten EPRA-NAV. Es wird darauf hingewiesen, dass diese erworbene Beteiligung IMMOFINANZ keine Kontrolle über S IMMO AG aufgrund der Stimmrechtsbeschränkung der Gesellschaft verschaffte.

Der Buchwert der S IMMO AG Anteile als nicht kontrolliertes Unternehmen beträgt im Abschluss der IMMOFINANZ zum 31.03.2021 EUR 23,58 pro Aktie. Der Angebotspreis liegt somit unter diesem Buchwert, welcher naturgemäß keine mit einem Kontrollerwerb einhergehenden Preisaufschläge (Kontrollprämie) bzw. Synergieeffekte beinhaltet.

Am 21.1.2021 hat der derzeitige CEO der IMMOFINANZ, Herr Ronny Pecik, seine über die SARIR Holding GmbH, SULAFAT Holding GmbH und ETAMIN GmbH & Co KG gehaltene mittelbare Beteiligung an S IMMO AG an Revenite Austria S.a.r.l. veräußert,

wodurch sich sein Anteil an der SIMMO AG gemäß entsprechender Veröffentlichungen von 9,08 % auf 0,06 % reduzierte.

Der Preis, zu dem der CEO von IMMOFINANZ bereit war, seinen Anteil zu verkaufen, wurde nicht veröffentlicht, obwohl der Preis pro Aktie dieser Referenztransaktion für die Streubesitzaktionäre der S IMMO AG von höchster Relevanz ist.

#### 4.4 Unternehmenskennzahlen der Zielgesellschaft

Die folgende Tabelle zeigt ausgewählte finanzielle Indikatoren der S IMMO AG für die letzten vier Geschäftsjahre, die aus dem im Einklang mit IFRS erstellten Konzernabschluss entnommen wurden.

| <b>Indikator</b><br><i>(EUR wenn nicht anders angegeben)</i> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| EPRA-NAV pro Aktie                                           | 17,63       | 21,25       | 26,45       | 24,32       |
| EPRA-NTA pro Aktie                                           | NA          | NA          | 26,23       | 24,06       |
| FFO I pro Aktie                                              | 0,64        | 0,92        | 0,98        | 0,59        |
| Dividende pro Aktie <sup>5</sup>                             | 0,40        | 0,40        | 0,70        | 0,70        |
| EBITDA in EURm                                               | 89,6        | 83,1        | 87,0        | 71,1        |
| EBIT in EURm                                                 | 208,1       | 243,2       | 271,4       | 101,0       |
| EPS                                                          | 1,97        | 3,08        | 3,21        | 0,79        |

---

<sup>5</sup> Im jeweiligen Geschäftsjahr bezahlte Dividende.



#### **4.5 Relation des Angebotspreises zum EPRA-NAV der Zielgesellschaft**

Der EPRA-NAV wurde als die am besten geeignete Kennzahl für Werteinschätzungen im Zusammenhang mit Transaktionen von Anteilen an börsennotierten Immobilienunternehmen identifiziert und findet in der Immobilienbranche bei derartigen Transaktionen regelmäßig und weitverbreitet Verwendung.

Das Ziel der EPRA-NAV-Kennzahl ist es, den fair value des Nettovermögens in einer langfristigen Betrachtung für den laufenden Geschäftsbetrieb darzustellen. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, von denen nicht erwartet wird, dass sie sich unter normalen Umständen materialisieren, wie z.B. latente Steuern auf Immobilienbewertungsüberschüsse, bleiben daher unberücksichtigt. In ähnlicher Weise werden die zu Anschaffungskosten gehaltenen Immobilien an ihre Zeitwerte gemäß der EPRA-NAV-Messung angepasst.<sup>6</sup>

Der letzte gemeldete EPRA-NAV pro Aktie zum Zeitpunkt der Angebotsveröffentlichung betrug EUR 24,32 auf der Grundlage des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2020. Der Angebotspreis liegt um EUR 2,07 unter dem EPRA-NAV des Geschäftsjahres 2020, was einem Abschlag von 8,5 % entspricht.

Zusätzlich zu den veröffentlichten Werten wird auf die Ad-hoc-Mitteilung der S IMMO AG vom 10.05.2021 (<https://www.simmoag.at/en/investor-relations/ad-hoc-and-other-notifications/ad-hoc-meldungen/detail/notification/value-analysis-of-german-and-austrian-properties-as-of-30-april-2021-indicates-significant-value-increase.html>) verwiesen, in der S IMMO AG mitteilte, eine Wertanalyse des deutschen und österreichischen Immobilienportfolios zum 30.04.2021 unter Einbeziehung eines unabhängigen externen Gutachters durchgeführt zu haben. Auf Basis dieser Analyse wird für die in Deutschland und Österreich befindlichen Immobilien zu diesem Stichtag eine Wertsteigerung von ca. EUR 85 Mio. erwartet. Die potenzielle Wertsteigerung von EUR 85 Mio. ist im ausgewiesenen EPRA-NAV Q 1 2021 gemäß Bestätigung des S IMMO Managements nicht berücksichtigt. Basierend auf dem EPRA-NAV für Q1 2021 von EUR 25,05 pro Aktie beträgt der angepasste EPRA-NAV unter Berücksichtigung des potenziellen Wertzuwachses von EUR 85 Mio. EUR 26,24 pro Aktie ("angepasster EPRA-NAV").

---

<sup>6</sup> Quelle: EPRA Best Practices Recommendation Guidelines von November 2016

Zusätzlich zu diesen dargelegten Bewertungsgewinnen geht der Vorstand der S IMMO AG davon aus, dass der EPRA-NAV in Zukunft unter anderem aus folgenden Gründen weiter steigen wird:

- S IMMO AG hält ca. 20 große Areale im attraktiven Einzugsgebiet um Berlin, die nach ihrer Entwicklung zu erheblichen Wertsteigerungen führen können.
- S IMMO AG plant, die Anteile an CA IMMO und IMMOFINANZ in einem Stand-Alone-Szenario zu veräußern (Marktwert, exkl. potenziellem Paketaufschlag, von ca. EUR 568 Mio. zum 02.06.2021<sup>7</sup>). Das Management von S IMMO AG gab in einer Pressekonferenz am 27.05.2021 an, dass die Erlöse hauptsächlich für Immobilienakquisitionen (Fokus auf CEE), die Entwicklung der bestehenden Grundstücke im Berliner Einzugsgebiet und den weiteren Aufbau der Entwicklungspipeline verwendet werden sollen.
- Umsetzung der bestehenden Entwicklungspipeline (Deutschland, CEE).

Zusammenfassend liegt der Angebotspreis von EUR 22,25 deutlich unter dem angepassten EPRA-NAV je Aktie von EUR 26,24, was einem Abschlag von 15,2 % entspricht, obwohl darüber hinaus erhebliche Zukunftspotenziale identifiziert wurden. In der Vergangenheit ist die jährliche Wachstumsrate des EPRA-NAV In der Vergangenheit ist die jährliche Wachstumsrate des EPRA-NAV sowohl in einer 3-, 5- als auch 10-Jahresbetrachtung stets im zweistelligen Bereich gelegen: 14,1 % (CAGR 2017-2020), 17,2 % (CAGR 2015-2020), 11,8 % (CAGR 2010-2020).

#### 4.6 Angebotspreis im Verhältnis zur DCF-Wertableitung

Unter Beiziehung von externen Experten wurde auf Basis eines vom Management erstellten Business-Plans der Wert der Aktien mittels Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahrens ermittelt. Basierend auf dem Ergebnis der DCF-Wertermittlung ist festzuhalten, dass der Angebotspreis unterhalb der ermittelten Werte liegt. Für die DCF-Kalkulationen wurde ein Businessplan zugrunde gelegt, der im Falle der fortgesetzten Eigenständigkeit der S IMMO AG **insbesondere auch** von einer Veräußerung der Anteile an IMMOFINANZ und CA Immobilien Anlagen AG ausgeht und die Reinvestition der freiwerdenden Mittel zuzüglich Fremdfinanzierungen in Bestandsimmobilien vorsieht.

---

<sup>7</sup> Einschließlich Wert der Pflichtwandelanleihe.

Aktionäre der S IMMO AG, die Aktien das Angebot annehmen, werden aufgrund des Barangebots nicht von den potenziellen zukünftigen Vorteilen des zusammengeschlossenen Unternehmens profitieren. Von den in der Angebotsunterlage genannten Synergiepotenzialen sowie potenziell erheblichen steuerlichen Synergien werden nur Aktionäre der Bieterin profitieren.

#### **4.7 Bedeutung der Dividende für 2020 für Angemessenheit des Angebotspreises**

Der Angebotspreis von EUR 22,25 versteht sich cum Dividende, was in diesem Zusammenhang bedeutet, dass sich der Angebotspreis pro Aktie der IMMOFINANZ um den Betrag einer von der S IMMO AG zwischen der Ankündigung des Angebots und der Dividendenausschüttung festgelegten Dividende verringert, sofern die Ausschüttung nach dem maßgeblichen Nachweisstichtag für diese Dividende eintritt.

Da die ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG noch nicht anberaumt ist und der Termin daher noch nicht feststeht, ist derzeit ungewiss, ob das Angebot durch eine mögliche Dividende beeinflusst wird.

#### **4.8 Inadequacy Opinion (J.P. Morgan)**

Der Vorstand der S IMMO AG hat die J.P. Morgan AG („J.P. Morgan“) als ihren Finanzberater beauftragt, dem Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG eine schriftliche Stellungnahme zur Angemessenheit des Angebotspreises in Höhe von EUR 22,25 pro Aktie aus finanzieller Sicht für die Inhaber von sämtlichen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der S IMMO AG, die sich nicht im Eigentum der IMMOFINANZ oder mit IMMOFINANZ gemeinsam vorgehender Rechtsträgers befinden bzw. diesen zuzurechnen sind („S IMMO AG Aktionäre“), abzugeben. Für die Zwecke dieser Äußerung hat J.P. Morgan am 02.06.2021 eine Stellungnahme abgegeben, in der die Unangemessenheit bestätigt wird („Inadequacy Opinion“).

### **5. Vollzugsbedingungen**

#### **5.1 Die Vollzugsbedingungen des Übernahmeangebots im Überblick**

Der Vollzug des Angebots der Bieterin steht unter den folgenden aufschiebenden Vollzugsbedingungen:

- Mindestannahmequote (Punkt 4.1 des Angebots), dazu unten Punkt 5.2
- Fusionskontrollrechtliche Freigaben (Punkt 4.2 des Angebots), dazu unten Punkt 5.3
- Aufhebung des Höchststimmrechts (Punkt 4.3 des Angebots), dazu unten Punkt 5.5
- Sonstige Bedingungen, dazu unten Punkt 5.6:

- Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren (Punkt 4.4 des Angebots)
- Keine Kapitalerhöhung, keine Übertragung eigener Aktien oder Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen (Punkt 4.5 des Angebots)
- Kein wesentlicher Compliance-Verstoß (Punkt 4.6 des Angebots)
- Keine übernahmerechtliche Angebotspflicht der Zielgesellschaft auf die Bieterin (Punkt 4.7 des Angebots)

## **5.2 Mindestannahmequote (Punkt 4.1)**

Das Angebot ist nach der Angebotsunterlage gemäß § 25a Abs 2 ÜbG kraft Gesetzes dadurch bedingt, dass IMMOFINANZ bis zum Ablauf der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50 % der S IMMO Aktien umfassen, die Gegenstand des Angebots sind („Mindestannahmequote“). Parallel zum Angebot durch die Bieterin erworbene Aktien (dazu unten, Punkt 6) sind den Annahmeerklärungen hinzuzurechnen. Das entspricht der gesetzlichen Bedingung des § 25a ÜbG für freiwillige Übernahmeangebote.

In Zahlen ausgedrückt bedeutet das, dass der Bieterin bis zum Ende der Annahmefrist zur Erfüllung der Mindestannahmequote vorbehaltlich parallel erworbener Aktien und bei gleichbleibendem Angebotsumfang (siehe Punkt 3) Annahmeerklärungen für zumindest 25.716.294 Stück Aktien der Zielgesellschaft zugehen müssen.

Der Wortlaut des Angebots lässt offen, ob es der Bieterin durch Transaktionen außerhalb des öffentlichen Angebots möglich ist, das öffentliche Angebot ex lege in ein Pflichtangebot zu wandeln. Die Bieterin hat in ihrer Presseinformation/Corporate News vom 31.05.2021 nunmehr öffentlich klargestellt und damit ihren Vertragswillen, der dem vorliegenden Übernahmeangebot zu Grunde liegt, manifestiert, dass sie das gegenständliche Angebot nicht in ein Pflichtangebot wandeln könne, da dies in der Angebotsunterlage nicht vorgesehen und daher unzulässig sei. Die Mindestannahmeschwelle von 50 % plus eine Aktie ist daher unbedingte Voraussetzung für den Erfolg des Angebots.

Damit bleibt dieser wesentliche Preisbildungsmechanismus für dieses Angebot auch bei allfälliger Aufhebung des Höchststimmrechts während laufender Annahmefrist aufrecht. Dessen ungeachtet bringt die im Angebot vorgesehene Abfolge, wonach das Höchststimmrecht bereits aufzuheben ist, bevor Klarheit über den Erfolg des Angebots besteht,

wesentliche Risiken für die Aktionäre der Zielgesellschaft mit sich. In der Sache wird daher die Kontrolle schon antizipiert gewährt, unabhängig davon, ob das Angebot auf Kontrollerlangung erfolgreich ist oder nicht. Daran vermag auch die bedingte Satzungsänderung zur Wiederfassung des Höchststimmrechts wenig zu ändern: So können etwa Meinungsverschiedenheiten über den Erfolg des Angebots oder etwa auch die Einberufung weiterer Hauptversammlungen der Gesellschaft dazu führen, dass die Wiedererfassung des Höchststimmrechts verzögert oder unmöglich wird. Dazu näher unten Punkt 5.5(b).

#### 5.4 Fusionskontrollrechtliche Freigaben (Punkt 4.2)

Die erforderlichen fusionskontrollrechtlichen Freigaben sind (a) für Österreich, Deutschland, Slowakei, Ungarn und Serbien bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist; und (b) für Rumänien spätestens 120 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist (i) von der zuständigen Wettbewerbsbehörde erteilt worden oder (ii) die gesetzlichen Wartefristen sind abgelaufen mit dem Ergebnis, dass die Genehmigung als erteilt gilt oder (iii) die jeweilige Wettbewerbsbehörde hat sich für die Prüfung als nicht zuständig erklärt oder (iv) es stellt sich anhand der relevanten Umsätze der Zielgesellschaft heraus, dass in der jeweiligen Jurisdiktion keine fusionskontrollrechtliche Anmeldepflicht besteht.

Nach der Angebotsunterlage ist die längere Frist zur Erlangung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe in Rumänien (120 Kalendertage nach Ende der Annahmefrist) vorgesehen, da es nach den Verfahrensbestimmungen bei der rumänischen Wettbewerbsbehörde wiederholt zu einer Unterbrechung des Fristenlaufs kommen könne und damit für die Bedingungsfrist in Rumänien eine längere Verfahrensdauer als für die Fusionskontrollverfahren in den anderen Jurisdiktionen zu berücksichtigen ist.

Die Bieterin hat sich den Verzicht auf diese Bedingung vorbehalten (siehe dazu Punkt 5.7).

#### 5.5 Aufhebung des Höchststimmrechts (Punkt 4.3)

##### (a) *Darstellung der Vollzugsbedingungen betreffend das Höchststimmrecht*

Die Satzung der Zielgesellschaft sieht derzeit in § 13 Abs 3 eine Stimmrechtsbeschränkung vor, wonach das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung auf 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt ist („Höchststimmrecht“). Das Angebot ist durch zwei Vollzugsbedingungen betreffend die Aufhebung des Höchststimmrechts aufschiebend bedingt, die Beschlussfassung über das Höchststimmrecht (A) und die Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts (B):

##### (A) **Beschlussfassung über das Höchststimmrecht, Punkt 4.3 (a)**

Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat bis spätestens vor dem 15. Börsetag vor Ablauf der Annahmefrist einen Beschluss zur ersatzlosen Aufhebung des § 13 Abs 3 der Satzung (Höchststimmrecht) getroffen („**Aufhebung des Höchststimmrechts**“), verbunden mit einer aufschiebend bedingten Satzungs-

änderung, mit der das Höchststimmrecht inhaltlich gemäß der derzeitigen Regelung des § 13 Abs 3 der Satzung wieder in Geltung gesetzt wird („**Wiederauffassung des Höchststimmrechts**“), wobei als aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit der Wiederauffassung des Höchststimmrechts festgesetzt wird, dass das Angebot nicht unbedingt verbindlich wird (beide zusammen „Beschlussfassung über das Höchststimmrecht“). Der Beschluss hat laut Angebotsunterlage folgenden Text zu haben:

„(i) Die Satzung der Gesellschaft wird in § 13 Abs (3) in der Weise geändert, dass § 13 Abs (3) aufgehoben wird und folgenden Wortlaut erhält: „(3) Er-satzlos entfallen.“, und der Vorstand ist verpflichtet die beschlossene Satzungsänderung unverzüglich zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden (§ 148 Abs 1 Aktiengesetz) und (ii) bei Eintritt der nachstehend genannten aufschiebenden Bedingung wird die Satzung der Gesellschaft in § 13 in der Weise geändert, dass ein neuer Absatz (4) ergänzt wird und § 13 Abs (4) wie folgt lautet:

„(4) Das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung ist jedoch mit 15 % (fünfzehn Prozent) der ausgegebenen Aktien beschränkt. Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte aufgrund eines Vertrags oder aufgrund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen.“,

wobei als aufschiebende Bedingung gilt, dass das von IMMOFINANZ als Bieterin am 19.05.2021 veröffentlichte freiwillige Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a Übernahmegesetz an die Aktionäre der Gesellschaft (Geschäftszahl der österreichischen Übernahmekommission GZ 2021/3/1), nicht unbedingt verbindlich geworden ist (aufschiebende Bedingung) und der Vorstand verpflichtet ist, die beschlossene Satzungsänderung unverzüglich nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden (§ 148 Abs 1 Aktiengesetz).“

Bei aktueller Annahmefrist ist der letztmögliche Termin für die Beschlussfassung über die Aufhebung des Höchststimmrechts innerhalb der Bedingungsfrist Donnerstag, der 24.06.2021. Erfolgt während der Bedingungsfrist keine Abstimmung



über die Aufhebung des Höchststimmrechts im obigen Sinn oder erreicht ein diesbezüglich zur Abstimmung gebrachter Beschlussvorschlag in der Hauptversammlung nicht die erforderliche Mehrheit, ist die Vollzugsbedingung des Punktes 4.3 (a) des Angebots nicht erfüllt und das Angebot wird nicht unbedingt verbindlich, es sei denn die Bieterin verzichtet rechtmäßig auf diese Bedingung (Punkt 4.8 und 4.10.5 des Angebots).

**(B) Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts, Punkt 4.3 (b)**

Zweite Vollzugsbedingung betreffend das Höchststimmrecht ist, dass ein endgültig wirksamer Beschluss über die Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist in das Firmenbuch eingetragen ist („**Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts**“).

Nach der Angebotsunterlage ist diese Vollzugsbedingung nicht erfüllt, wenn ein nur schwebend wirksamer Beschluss in das Firmenbuch eingetragen würde (etwa infolge einer Anfechtungsklage), es sei denn, die Bieterin verzichtet rechtmäßig auf diese Vollzugsbedingung (Punkt 4.8 und 4.10.7. des Angebots).

**(C) Stimmrechtsbeschränkung der Bieterin für Hauptversammlung der Zielgesellschaft**

Die Bieterin verpflichtet sich in der Angebotsunterlage gegenüber der Zielgesellschaft und ihren Aktionären dazu, ihr Stimmrecht aus Aktien der Zielgesellschaft in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft für Zwecke der Stimmenmehrheit mit höchstens 15 % der ausgegebenen Aktien auszuüben, wenn eine Hauptversammlung der Zielgesellschaft im Zeitraum zwischen Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts bis zur unbedingten Wirksamkeit des Angebots oder (bei Unterbleiben der unbedingten Wirksamkeit des Angebots) bis zur Firmenbucheintragung der Wiederfassung des Höchststimmrechts erfolgt.

Die Stimmrechtsbeschränkung gilt nach der Angebotsunterlage für satzungsmäßige oder gesetzliche Stimmenmehrheiten. Für die Ermittlung einer gesetzlich oder satzungsmäßig erforderlichen Kapitalmehrheit gelte für die Bieterin bis zur Abwicklung des Angebots die gesetzliche Stimmrechtsbeschränkung des § 26a ÜbG. Danach dürfte die Bieterin nur 26 % der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte ausüben.

**(b) Erwägungen zu den Vollzugsbedingungen betreffend das Höchststimmrecht**

Nach der dargestellten Struktur des Angebots und der Vollzugsbedingungen soll ein all-fälliger Aufhebungsbeschluss spätestens bis vor dem 15. Börsetag vor Ende der Annahmefrist gefasst und nach dem Beschlusstext gemäß Vollzugsbedingung 4.3 (a) unverzüglich nach Beschlussfassung im Firmenbuch eingetragen werden, wodurch das Höchststimmrecht entfiele. Der Beschluss soll mit einer aufschiebend bedingten Satzungsänderung verbunden werden, womit das Höchststimmrecht inhaltlich mit gesonderter Firmenbucheintragung wieder in Geltung gesetzt werden soll, wenn das Angebot nicht unbedingt verbindlich wird.

Diese Struktur soll den Aktionären der Zielgesellschaft laut Angebotsunterlage ermöglichen, ihre Entscheidung über die Aufhebung des Höchststimmrechts gerade für den Vollzug des Angebots zu treffen und für den Fall, dass das Angebot nicht vollzogen werde, bliebe das Höchststimmrecht materiell in Geltung (Punkt 4.10.1 des Angebots).

Der Vorstand hat nach eingehender Prüfung durch Rechtsberater der Zielgesellschaft auf folgende Erwägungen zur Information über die potenziellen Folgen der Aufhebung des Höchststimmrecht entsprechend dieser vorgesehenen Struktur hinzuweisen:

**(A) Beschlussfassung vor Ende der Annahmefrist**

Der Vorstand hat bereits vor Veröffentlichung der Angebotsunterlage öffentlich mitgeteilt, dass es zum Schutz der Aktionäre zu ermöglichen wäre, dass sie über einen Antrag auf Aufhebung des Höchststimmrechts erst nach dem Ende der Annahmefrist und damit bei Feststehen des allfälligen Erreichens der Mindestannahmequote des von der Bieterin angekündigten Übernahmeangebots abstimmen (Corporate News der Zielgesellschaft vom 31.03.2021). So könnten die Aktionäre in Kenntnis des Ausgangs des Übernahmeangebots eine fundierte Entscheidung über die Satzungsänderung treffen.

Die vorliegende Vollzugsbedingung des Angebots ermöglicht diesen zeitlichen Ablauf nicht, sondern sieht eine Beschlussfassung während laufender Annahmefrist, und zwar bis spätestens vor dem 15. Börsetag vor Ablauf der Annahmefrist, vor.

Die Aktionäre der Zielgesellschaft sind nach der Struktur des Angebots daher dazu gehalten, über die Aufhebung des Höchststimmrechts abzustimmen, und bei positiver Beschlussfassung hinzunehmen, dass das Höchststimmrecht aufgehoben wird, bevor feststeht, ob das Angebot die gesetzliche Mindestannahmequote erreicht oder erreichen kann, welche das zentrale Element des gesetzlichen Preisbildungsmechanismus für das Angebot darstellt.

Der Vorstand der Zielgesellschaft sieht in dieser Gestaltung eine **vorgreifende Aufhebung des Höchststimmrechts, die dem Zug-um-Zug-Prinzip widerspricht und das Risiko der Wiedereinführung des Höchststimmrechts zu 100 % der - in der Angebotsunterlage gar nicht adressierten – Transaktionsrisiken an die Aktionäre der S IMMO AG und an deren Organe delegiert**. Es kann und wird in dieser Struktur dazu kommen (insbesondere, wenn die Annahmefrist später nochmals verlängert wird), dass die Satzung der S IMMO AG geändert ist, bevor es zum Closing des Angebots der IMMOFINANZ kommt. Dies unter anderem aus folgenden Gründen:

**(B) Entfall der Stimmrechtsbeschränkung für Dritte**

Bei einer allfälligen während dieses Zeitraums abzuhaltenden Hauptversammlung der Zielgesellschaft ist zwar die Bieterin infolge der Stimmrechtsbeschränkung gemäß Punkt 4.10.8 des Angebots verpflichtet, ihr Stimmrecht mit höchstens 15 % der ausgegebenen Aktien der Zielgesellschaft auszuüben. Eine vergleichbare Beschränkung besteht für Dritte jedoch freilich nicht.

**(C) Aufhebung begünstigt potenzielle Kontrollerlangung durch Dritte**

Die Kontrollerlangung durch Dritte iSd §§ 22 ff ÜbG wird im Zeitraum zwischen Eintragung der Aufhebung und allfälliger Eintragung der Wiederfassung des Höchststimmrechts ermöglicht. Diese Zeitspanne kann bei Ausschöpfen der Vollzugsbedingungsfrist zu Punkt 4.2 des Angebots (fusionskontrollrechtliche Freigabe) selbst ohne Verlängerung der Annahmefrist mehr als drei Monate umfassen.

**(D) Meinungsverschiedenheiten über Bedingungseintritt**

Bei Meinungsverschiedenheiten über den Eintritt der Vollzugsbedingungen Punkt 4.3 (a) oder Punkt 4.3 (b) des Angebots entscheidet die Übernahmekommission.

Über Meinungsverschiedenheiten über den Eintritt der aufschiebenden Bedingung für die Wiederfassung des Höchststimmrechts oder die aktienrechtliche Zulässigkeit des aufschiebenden bedingten Beschlusses entscheidet allein das zuständige Firmenbuchgericht.

Die ordentlichen Gerichte sind dafür zuständig, über Beschlussmängelstreitigkeiten bei Erhebung von Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen sowie über Klagen

aus dem Zustandekommen oder Nichtzustandekommen von Kaufverträgen zu entscheiden.

Potenziell kann durch diese Struktur die Eintragung der Wiederfassung des Höchststimmrechts für die Dauer eines Rechtsstreits sowohl über den Eintritt der Vollzugsbedingungen als auch über den Bedingungseintritt für die Wiederfassung des Höchststimmrechts erheblich verzögert werden.

**(E) Eintragung der Wiederfassung des Höchststimmrechts rechtlich nicht abgesichert**

Der Mechanismus der Eintragung der Wiederfassung des Höchststimmrechts bei Scheitern des Angebots ist nicht rechtlich abgesichert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zwar die unbedingte Aufhebung des Höchststimmrechts, nicht aber dessen spätere Wiederfassung im Firmenbuch eingetragen wird und daher das Höchststimmrecht trotz Scheitern des Angebots dauerhaft entfällt. Damit hätte die Bieterin Kontrolle erlangt, ohne ein öffentliches Pflichtangebot gelegt zu haben.

Dieses Risiko geht auf die vorgeschlagene Struktur zurück, wonach die Wiederfassung des Höchststimmrechts in Form einer bedingten Satzungsänderung beschlossen werden soll. Schon die Reichweite der Zulässigkeit bedingter Satzungsänderungen ist aktienrechtlich umstritten. Für die Aktionäre wird das Risiko dieser Struktur aber besonders dadurch verschärft, dass eine solche bedingte Satzungsänderung nach ganz vorherrschender Rechtsmeinung nicht im Firmenbuch eingetragen werden kann, wenn zwischen Beschlussfassung und Anmeldung zum Firmenbuch eine weitere Hauptversammlung einberufen wird, ohne dass durch diese die Satzungsänderung neuerlich genehmigt wird (Erneuerungsbeschluss). Eine neuerliche Genehmigung der bedingten Wiederfassung ist schon deshalb nicht gewährleistet, weil sich bis dahin die Stimmkraftverhältnisse verändert haben könnten und die vorgreifende Aufhebung des Höchststimmrechts auch dazu führen kann, dass neue Aktionärsblöcke entstehen, die ihr Stimmrecht voll ausüben können.

Sollte also die Zielgesellschaft vor Closing des Angebots eine ordentliche oder außerordentliche Hauptversammlung abhalten (müssen), so hätte diese erneut über die Wiederfassung des Höchststimmrechts abzustimmen, damit das Höchststimmrecht wieder im Firmenbuch eingetragen werden kann. Kommt ein solcher Beschluss nicht zustande, besteht das Risiko, dass das Höchststimmrecht nicht

wiedererfasst werden kann, obwohl es niemals zum Vollzug des Angebots gekommen ist. Diese Risikolage ist für den Vorstand der S IMMO AG nicht akzeptabel, weshalb auch der Beschlussvorschlag der Bieterin zur Aufhebung des Höchststimmrechts abgelehnt wird.

#### **(F) Keine Wandlung in ein Pflichtangebot**

Die Bieterin hat sich ausdrücklich Parallelerwerbe von Aktien der Zielgesellschaft außerhalb des Angebots vorbehalten (Punkt 4.9 des Angebots). Bei Aufhebung des Höchststimmrechts (Firmenbucheintragung eines Aufhebungsbeschlusses) während laufender Annahmefrist war nicht auszuschließen, dass die Bieterin durch Überschreiten der allgemeinen Kontrollschwelle von 30 % mittels solcher Parallelerwerbe eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft erlangt und das Angebot ex lege in ein Pflichtangebot gewandelt würde. Dies hätte dazu führen können, dass der übernahmerechtliche Preisbildungsmechanismus nach § 25a Abs 2 ÜbG unterlaufen werden kann. Die Mindestannahmeschwelle von 50 % plus eine Aktie ist daher unbedingte Voraussetzung für den Erfolg des Angebots.

Die Bieterin hat am 31.05.2021 erklärt und daher ihren Vertragswillen manifestiert, dass eine solche Wandlung in ein Pflichtangebot unzulässig wäre und die gesetzliche Mindestannahmequote jedenfalls Bedingung für den Erfolg des Angebots und dessen Vollzug bleibt.

#### **5.6 Sonstige Bedingungen**

Das Übernahmeangebot steht unter den folgenden weiteren Vollzugsbedingungen:

- (a) *Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren (Punkt 4.4)*

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat die Zielgesellschaft keine Bekanntmachung veröffentlicht, dass (a) ein Verlust in der Höhe der Hälfte des Grundkapitals gemäß § 83 AktG eingetreten ist, oder (b) S IMMO AG insolvent ist oder sich in Liquidation befindet, oder (c) über ihr Vermögen ein Insolvenz- oder Sanierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet wurde oder die Eröffnung eines Insolvenz- oder Sanierungsverfahrens von einem zuständigen Gericht mangels Masse abgewiesen wurde.

- (b) *Keine Kapitalerhöhung, keine Übertragung eigener Aktien oder Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen (Punkt 4.5)*

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist ist (a) weder eine Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft oder Beschlussfassung der Hauptversammlung oder des Vorstands dazu erfolgt; noch hat die Zielgesellschaft (b) eine Mitteilung veröffentlicht, wonach sie oder eine Tochtergesellschaft eigene Aktien an einen konzernexternen Dritten verkauft oder übertragen hat oder sich dazu verpflichtet hat; und die Zielgesellschaft hat (c) keine Wertpapiere mit Bezugs-, Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten auf Aktien der Zielgesellschaft oder Genussscheine oder vergleichbare Instrumente ausgegeben und auch keinen Beschluss zur Ausgabe solcher Wertpapiere gefasst.

- (c) *Kein wesentlicher Compliance-Verstoß (Punkt 4.6)*

Die Zielgesellschaft hat zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist keine Ad-hoc Mitteilung veröffentlicht, wonach (a) eine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zur Zielgesellschaft oder einer Tochtergesellschaft erfolgt ist; oder (b) eine Straftat oder Verwaltungsübertretung eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zur Zielgesellschaft oder einer Tochtergesellschaft erfolgt ist.

- (d) *Keine übernahmerechtliche Angebotspflicht der Zielgesellschaft auf die Bieterin (Punkt 4.7)*

Bis zum Ablauf der Annahmefrist wurde in dem mit Beschluss des 2. Senats der Übernahmekommission vom 04.03.2021 eingeleiteten Nachprüfungsverfahren gemäß § 33 Abs 1 Z 2 ÜbG (GZ 2021/2/1, veröffentlicht im Amtsblatt der Wiener Zeitung am 19.3.2021) nicht festgestellt, dass die S IMMO, CEE PROPERTY INVEST Immobilien GmbH und/oder CEE Immobilien GmbH eine Angebotspflicht auf IMMOFINANZ (im Nachprüfungsverfahren Zielgesellschaft) getroffen hat.

Bis Veröffentlichung dieser Stellungnahme liegt nach Kenntnis der Zielgesellschaft keine Entscheidung der Übernahmekommission in dem bezeichneten Nachprüfungsverfahren vor.

### **5.7 Erfüllung und Nichterfüllung der Vollzugsbedingungen, Verzicht (Punkt 4.8)**

Die Bieterin behält sich den Verzicht auf den Eintritt einzelner Vollzugsbedingungen, soweit rechtlich zulässig, mit der Wirkung vor, dass die jeweilige Bedingung als eingetreten gilt. Nach der Angebotsunterlage kann auf den Eintritt der in Punkt 4.1 des Angebots genannten gesetzlichen Bedingung (Mindestannahmequote) nicht verzichtet werden. Die Zielgesellschaft hat mit Presseaussendung vom 31.05.2021 erklärt, dass diese Bedingung jedenfalls aufrecht bleibt und auch nicht durch Wandlung dieses Angebots in ein Pflichtangebot ausgehebelt werden könnte, da eine solche Wandlung nach dem Angebot unzulässig sei. Es ist daher davon auszugehen, dass die Vollzugsbedingung der Mindestannahmequote in jedem Fall Vollzugsbedingung für das Angebot bleibt.

Für einen rechtmäßigen Verzicht sind nach der Angebotsunterlage insbesondere die gesetzlichen Fristen gemäß § 15 Abs 2 ÜbG zu beachten, wobei (i) die Vollzugsbedingung Punkt 4.3 (a) des Angebots bis vor dem 15. Börsetag vor Ablauf der Annahmefrist zu erfüllen ist und (ii) für die Bedingungen gemäß Punkten 4.4, 4.5, 4.6 und 4.7 die Annahmefrist als Bedingungsfrist gilt sowie (iii) für die Bedingungen gemäß den Punkten 4.2 (a) und 4.3 (b) die Bedingungsfrist 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist endet sowie (iv) für die Bedingung gemäß Punkt 4.2 (b) 120 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist endet.

Nach der Angebotsunterlage behält sich die Bieterin auch den Verzicht auf die Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigaben (Punkt 4.2 des Angebots) vor. Der Vorstand weist darauf hin, dass der Vollzug des Angebots ohne Eintritt dieser Bedingung in den meisten Jurisdiktionen verboten und unwirksam oder zumindest rückabzuwickeln ist.

### **6. Paralleltransaktionen (Punkt 4.9)**

Die Bieterin behält sich vor, dass sie selbst oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger Aktien der Zielgesellschaft parallel zu dem Angebot erwerben. Nach der Angebotsunterlage sind Aktien, welche die Bieterin so erwirbt, den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzu- und damit auf die Mindestannahmequote (siehe dazu Punkt 5.2) anzurechnen.

Nach § 25a Abs 2 ÜbG sind auch Parallelerwerbe durch gemeinsam mit der Bieterin vorgehende Rechtsträger den Annahmeerklärungen hinzuzurechnen. Nach der Angebotsunterlage hat die Bieterin keine Absprachen iSd § 1 Z 6 ÜbG mit anderen Rechtsträgern getroffen (Punkt 2.3 des Angebots). Daher gibt es außer den Konzerngesellschaften



der Bieterin (von der Bieterin kontrollierte Rechtsträger) keine mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger. Unklar ist allerdings, ob es unmittelbar vor oder nach der Beschlussfassung in der außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG zu einer Änderung des Kreises der gemeinsam vorgehenden Rechtsträger kommt.

Erfolgt eine Beschlussfassung zur Aufhebung des Höchststimmrechts gemäß Punkt 4.2 (a) des Angebots während der Annahmefrist und wird diese während der Annahmefrist im Firmenbuch eingetragen und somit wirksam, konnte bis zur klarstellenden Stellungnahme der Bieterin mit Presseaussendung vom 31.05.2021 nicht ausgeschlossen werden, dass die Bieterin durch Paralleltransaktionen während der Annahmefrist Kontrolle iSd § 22 ÜbG über die Zielgesellschaft erlangen kann, wodurch dieses freiwillige Übernahmeangebot in ein Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG gewandelt würde.

Nach der Presseaussendung der Bieterin vom 31.05.2021 wäre eine Wandlung dieses Angebots in ein Pflichtangebot jedoch klar unzulässig (siehe bereits oben Punkt 5.5(b)(F)).

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

### **7.1 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 8 (acht) Wochen und 2 (zwei) Börsenstage. Das Angebot kann daher vom 19.05.2021 bis einschließlich 16.07.2021, 17:00 Uhr, Wiener Zeit, angenommen werden ("**Annahmefrist**"). Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern. Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängern sich die Annahmefristen durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch für alle bereits gestellten Angebote bis Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat.

Der Vorstand der Zielgesellschaft weist ausdrücklich darauf hin, dass bei einer Verlängerung der Annahmefrist Parallelerwerb von Aktien der Zielgesellschaft zum Angebot durch die Bieterin oder einen gemeinsam mit der Bieterin vorgehenden Rechtsträger möglich sind.

### **7.2 Nachfrist**

Für Aktionäre der Zielgesellschaft, die dieses Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist gemäß der Bestimmung des § 19 Abs 3 ÜbG um drei (3) Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses ("**eventuelle Nachfrist**"), wenn die gesetzliche Mindestannahmequote gemäß § 25a Abs



2 ÜbG erreicht wird (§ 19 Abs 3 Z 3 ÜbG). Die in Punkt 5 des Angebots festgelegten Bestimmungen und Angaben gelten für die Annahme des Angebots während der eventuellen Nachfrist entsprechend. Die während der eventuellen Nachfrist eingereichten Aktien der Zielgesellschaft erhalten eine separate ISIN AT0000A2QM82 und werden als "S IMMO AG - zum Verkauf eingereichte Aktien/Nachfrist" gekennzeichnet. Inhabern von Aktien der Zielgesellschaft, die das Angebot während der eventuellen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird der Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach Ende der eventuellen Nachfrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots ausbezahlt. Die Abwicklung erfolgt gemäß Punkt 5 des Angebots.

### **7.3 Abwicklung**

Zu den Details der Abwicklung des Angebots wird auf Punkt 5 des Angebots verwiesen.

## **8. Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Die Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung, sowie auf den Internetseiten der Zielgesellschaft [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at), der Bieterin [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com) sowie der Österreichischen Übernahmekommission [www.takeover.at](http://www.takeover.at) veröffentlicht.

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

## **9. Gleichbehandlung**

Die Bieterin bestätigt in ihrem Angebot, dass der Angebotspreis von EUR 22,25 je Aktie für alle Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft gleich ist.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ablauf der Annahmefrist und der eventuellen Nachfrist keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Aktien der Zielgesellschaft zu besseren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die Übernahmekommission erteilt eine Ausnahme aus wichtigem Grund.

Erklärt die Bieterin oder gegebenenfalls ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch, Aktien der Zielgesellschaft zu besseren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen zu erwerben, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen

Aktionäre der Zielgesellschaft, selbst wenn sie dieses Angebot bereits angenommen haben.

Eine Verbesserung des Angebots gilt auch für alle jene Aktionäre, die das Angebot zum Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, sofern sie der Verbesserung nicht widersprechen.

Soweit die Bieterin Aktien der Zielgesellschaft während der Annahmefrist oder der eventuellen Nachfrist, aber außerhalb dieses Angebots, erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden Aktien der Zielgesellschaft sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Vorschriften des österreichischen Rechts unverzüglich veröffentlicht.

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist Aktien und wird für diesen Erwerb eine höhere Gegenleistung als im Angebot vorgesehen gezahlt oder vereinbart, ist die Bieterin verpflichtet, den Differenzbetrag an alle Aktionäre, die das Angebot gemäß § 16 Abs 7 ÜbG angenommen haben, zu zahlen. Dies gilt nicht, wenn die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger Aktien der Zielgesellschaft im Falle einer Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Ausübung von gesetzlichen Bezugsrechten erwirbt oder eine höhere Gegenleistung im Rahmen eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) erbracht wird.

Veräußert die Bieterin innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf einer Ausschlussfrist eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft weiter, so ist ein anteiliger Veräußerungsgewinn an alle Aktionäre, die ein Angebot gemäß § 16 Abs 7 ÜbG angenommen haben, abzuführen.

Tritt ein solches Ereignis, das zu einer Nachzahlung führt, ein, so hat die Bieterin dies unverzüglich mitzuteilen. Die Bieterin hat die Nachzahlung über die Zahl- und Abwicklungsstelle auf eigene Kosten innerhalb von zehn Börsetagen nach der oben genannten Veröffentlichung zu begleichen. Tritt das Ereignis, das zu einer Nachzahlung führt, nicht innerhalb der Neunmonatsfrist ein, hat die Bieterin eine entsprechende Erklärung gegenüber der Übernahmekommission abzugeben. Der Sachverständige der Bieterin wird die Erklärung prüfen und bestätigen.

Der Vorstand der Zielgesellschaft weist ausdrücklich darauf hin, dass bei einer Verlängerung der Annahmefrist Parallelerwerbe von Aktien der Zielgesellschaft zum Angebot durch die Bieterin oder einen gemeinsam mit der Bieterin vorgehenden Rechtsträger möglich sind. Dies kann dazu führen, dass infolge einer Wandlung des Angebots in ein

Pflichtangebot gemäß § 22 ÜbG die Bedingung des § 25a Abs 2 ÜbG, wonach der Bieterin im Rahmen des Angebots Annahmeerklärungen die mehr als 50 % der ständig stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft umfassen zugehen müssen, wegfällt und infolgedessen die Bieterin auch bei nur geringer Annahmequote und Akzeptanz des gewandelten Pflichtangebots bei den Aktionären der Zielgesellschaft eine kontrollierende Beteiligung erwerben und ausbauen kann. Infolge Wegfalls des satzungsmäßigen Höchststimmrechts durch Beschluss der Hauptversammlung der Zielgesellschaft kann eine solche Wandlung des Angebots in ein Pflichtangebot zum Kontrollerwerb der Bieterin über die Zielgesellschaft führen, obwohl das Angebot nicht mehrheitlich von den Aktionären der Zielgesellschaft angenommen wurde. Der Vorstand der Zielgesellschaft weist die Aktionäre der Zielgesellschaft ausdrücklich auf dieses angebotsstrukturimmanente Risiko der Aktionäre der Zielgesellschaft hin (siehe dazu im Detail Punkt 5.5(b)(C)).

## **10. Zukünftige Geschäftspolitik**

### **10.1 Geschäftspolitische Ziele und Absichten**

IMMOFINANZ hat im Angebot folgende Absichten hinsichtlich des Zusammenschlusses mit der S IMMO AG geäußert:

IMMOFINANZ hält seit 2018 eine erhebliche Beteiligung an der S IMMO AG (per 31.12.2020: 26,49 % vom Grundkapital) und die S IMMO AG wiederum hält eine erhebliche Beteiligung an der IMMOFINANZ (per 31.12.2020: 13,38 %).

IMMOFINANZ strebt nun einen Zusammenschluss beider Unternehmen an, der zu einer verbesserten Marktposition in den Kernmärkten beider Unternehmen und einer stärkeren Position am Kapitalmarkt führen soll.

IMMOFINANZ erwartet aufgrund dieses Zusammenschlusses erhebliche Synergiepotenziale, insbesondere eine Reduzierung der Gemeinkosten sowie Finanzierungssynergien. Eine der im Angebot genannten Möglichkeiten zur Erzielung von Kostensynergien ist eine Zusammenführung der Verwaltung des Immobilienportfolios mit administrativen Aufgaben in einzelnen Geschäftsbereichen.

Gemäß dem Angebot legt die IMMOFINANZ großen Wert auf die Fähigkeiten und Erfahrungen der Mitarbeiter der S IMMO. Im Fokus steht die jeweilige Portfolioverwaltung unter gemeinsamer Führung effizient und gewinnbringend zu gestalten. Ein Abbau von Mitarbeitern hat zwar keine Priorität, jedoch können Prozessoptimierungen und mögliche Portfolioverkäufe zu einem Stellenabbau führen.

Neubesetzungen im Vorstand der S IMMO AG sind seitens IMMOFINANZ derzeit nicht geplant. IMMOFINANZ strebt jedoch an, die Zusammensetzung des Aufsichtsrats an die Aktionärsstruktur anzupassen und dem Fortbestand des Streubesitzes Rechnung zu tragen.

Gemäß dem Angebot ist ein vollständiger Zusammenschluss der beiden Unternehmen im Wege einer Verschmelzung, die nach den gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen vorbereitet und von den Hauptversammlungen der beiden Unternehmen beschlossen werden müsste, vorstellbar.

IMMOFINANZ gibt an, die wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der S IMMO zu berücksichtigen. IMMOFINANZ geht nicht davon aus, dass ein erfolgreiches Angebot Auswirkungen auf den Hauptsitz oder die Beschäftigungsbedingungen bei der S IMMO hat.

## **10.2 Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie, den Zugang zu Kapital und die Finanzierungskosten**

IMMOFINANZ verfügt über ein langfristiges Emittentenrating von BBB- von S&P. Die S IMMO AG verfügt derzeit über kein Bonitätsrating.

Nach Ankündigung des Angebots am 14.03.2021 hat S&P den Ausblick der IMMOFINANZ auf negativ revidiert. S&P gibt an, dass eine erfolgreiche Transaktion die Bonitätskennzahlen des zusammengeschlossenen Unternehmens trotz der positiven Auswirkungen der Transaktion in Bezug auf Dimension, geografische Diversifizierung und Engagement in widerstandsfähigeren Volkswirtschaften wahrscheinlich schwächen würde. Für den Fall, dass eine Transaktion zustande kommt und sich die Bonität des zusammengeschlossenen Unternehmens – nach S&P-bereinigten Bonitätskennzahlen – verschlechtert, kann IMMOFINANZ herabgestuft werden und dadurch ihren aktuellen Investment-Grade-Status einbüßen. Dieser Einschätzung von S&P liegt der anfänglich angekündigte Angebotspreis von EUR 18,04 pro Aktie zugrunde.

Ein möglicher Verlust des Investment-Grade-Status könnte sich – im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots – erheblich negativ auf die Fremdkapitalkosten des zusammengeschlossenen Unternehmens auswirken, was zu einer Erhöhung der Eigenkapitalkosten führen würde. Die eingeschränkte finanzielle Flexibilität könnte zu einer verminderten Kapazität, Anlageimmobilien zu erwerben und Immobilien zu entwickeln, führen, was sich möglicherweise negativ auf das zukünftige Wachstumsprofil des Unternehmens auswirken könnte.

Infolge des revidierten Ausblicks bekräftigt IMMOFINANZ ihre Finanzierungsstrategie, die darauf abzielt, jederzeit ausreichende Liquidität sowie eine ausgewogene Kapital- und Fälligkeitsstruktur zu gewährleisten und damit die Stellung des Konzerns als Emittent im Investment-Grade-Bereich langfristig zu sichern.

### **10.3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung**

Rechtlich wäre ein Delisting vom Amtlichen Handel an der Wiener Börse geboten, wenn die gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 40 Abs 1 Börsegesetz 2018 (insbesondere der gesetzliche Mindeststreubesitz) nicht mehr erfüllt sind.

Da das Angebot als freiwilliges Übernahmeangebot gemäß § 25a ÜbG ausgestaltet ist, kann die Bieterin bei vollständiger Annahme des Angebots alle Aktien der Zielgesellschaft, die vom Angebot umfasst sind, erwerben. Eine vollständige Annahme des Angebots kann daher dazu führen, dass die Zielgesellschaft die Mindestnotierung im Amtlichen Handel der Wiener Börse, Segment Prime Market, verliert.

Weiters kann eine Beendigung der Börsenotierung durch Fehlen der Notierungsvoraussetzungen dadurch ausgelöst werden, dass die Bieterin einen Gesellschafterausschluss nach dem Gesellschafterausschlussgesetz (GesAusG) durchführt. Ein Gesellschafterausschluss ist möglich, sofern die Bieterin mehr als 90 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft hält.

Die Bieterin hat bisher nicht entschieden, ob sie einen Gesellschafterausschluss nach dem GesAusG durchführen wird, wenn das Angebot dazu führt, dass die Bieterin bei Vollzug oder zu einem späteren Zeitpunkt mehr als 90 % des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft hält.

Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der Zielgesellschaft im Amtlichen Handel der Wiener Börse bis auf weiteres bestehen bleiben. Die Bieterin hat erklärt, dass das Angebot kein "Delisting-Angebot" im Sinne des § 27e ÜbG darstelle.

## **10.5 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation, Gläubiger, Steuern und öffentliche Interessen**

### **(a) Arbeitnehmer**

Eine Personalreduktion steht nach den in der Angebotsunterlage dargestellten Überlegungen zwar nicht im Vordergrund, eine Reduktion von Arbeitsplätzen könne aber zu Prozessoptimierungen und wegen allfälligen Portfolioverkäufen erfolgen. Da die Bieterin mit der Zielgesellschaft in ihrer Geschäftstätigkeit und regionaler Ausrichtung in direkter Konkurrenz mit stark überschneidenden Zielmärkten und Standorten steht, ist ein Personalabbau bei Vollzug des Angebots wahrscheinlich.

Eine Änderung der Beschäftigungsbedingungen für die Arbeitnehmer der Zielgesellschaft durch den Vollzug des Angebots ist nach der vorliegenden Angebotsunterlage nicht ersichtlich, aber auch nicht ausgeschlossen.

Nach dem Angebot geht die Bieterin auch nicht von Auswirkungen des Angebotsvollzugs auf den Hauptsitz der Zielgesellschaft aus. Sitz- oder Standortverlegungen der Zielgesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften sind somit zwar offenbar derzeit nicht beabsichtigt, werden aber auch im Angebot auch nicht ausgeschlossen.

Während derzeit keine Änderungen im Vorstand der Zielgesellschaft geplant sind, soll der Aufsichtsrat nach Vollzug des Angebots geändert werden, sodass er die Beteiligungsverhältnisse, auch unter Berücksichtigung eines weiteren bestehenden Aktionariats im Streubesitz widerspiegelt.

### **(b) Gläubiger und öffentliches Interesse**

Der Vollzug des Angebots lässt keine Verschlechterung der Position von Gläubigern der Zielgesellschaft oder Beeinträchtigung von öffentlichen Interessen zu erwarten. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass sich die Gesellschaft wesentlich auch über die Emission von Anleihen finanziert. Sämtliche Anleihebedingungen beinhalten change-of-control Klauseln, welche für den Fall eines darin näher definierten Kontrollwechsels, Rücktrittsrechte der Anleihegläubiger auslösen bzw. auslösen könnten. Ein Vollzug des Angebots stellt jedenfalls einen Kontrollwechsel dar, welcher gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 emittierten Anleihen allerdings nur dann zu einem Rücktrittsrecht der Anleihegläubiger führt, wenn dieser zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Die Gesellschaft kann, insbesondere für den Fall einer sich plötzlich ändernden Zinslandschaft nicht ausschließen, dass Gläubiger von Anleihen der

S IMMO AG in einem substanziellen Ausmaß gegebenenfalls entstandene Rücktrittsrechte ausüben, erwartet dies aber derzeit nicht.

(c) *Steuern*

Die Übernahme von zusätzlichen Anteilen an der S IMMO AG durch die Bieterin könnte steuerliche Folgen für die S IMMO Gruppe nach sich ziehen:

Die Steuervorschriften einiger Länder (darunter insbesondere Deutschland) sehen vor, dass auch durch einen Gesellschafterwechsel bei der S IMMO AG – bezogen auf die in diesen Ländern gelegenen Grundstücke – Grunderwerbsteuer ausgelöst werden kann. Bezogen auf Deutschland könnte dieser Fall eintreten, wenn – unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage ab 01.07.2021 – der von der Bieterin gehaltene Anteil an der S IMMO AG 90 % erreicht oder überschreitet. In bestimmten Konstellationen könnte bereits das Erreichen einer Schwelle von 50 % der Anteile Auslöser einer deutschen Grunderwerbsteuer sein. Darüber hinaus ist auch darauf hinzuweisen, dass Übertragungsvorgänge ab dem 01.07.2021, bei welchen es innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren zu einem unmittelbaren oder mittelbaren Eigentümerwechsel von 90 % oder mehr der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft kommt, Grunderwerbsteuer auslösen; Übertragungsvorgänge im Rahmen dieses Übernahmeangebots beschränken somit zukünftige steuerfrei mögliche Übertragungsvorgänge. Die Belastung mit deutscher Grunderwerbsteuer entstünde jeweils auf Ebene der Grundstücksgesellschaft. Für die S IMMO Gruppe könnte sich daraus eine signifikante Steuerbelastung ergeben. Zur Vermeidung der Entstehung einer Grunderwerbsteuerpflicht schlägt die Bieterin vor, eine Beteiligung von insgesamt maximal so vielen S IMMO Aktien zu erwerben, dass die beabsichtigte Erwerbsschwelle um 10.000 Stück unterschritten wird und die weiteren Aktien von S IMMO Aktionären, die das Angebot annehmen („Überschussaktien“), von einem qualifizierten Dritten („Dritthalter“) erworben und übernommen werden, ohne dass es dabei zu einem Durchgangserwerb bei der Bieterin kommt. Zu den möglichen Konstellationen, in denen deutsche Grunderwerbssteuer bereits unterhalb einer Schwelle von 90 % der Anteile ausgelöst werden kann, enthält das Übernahmeangebot keine Angaben. Eine abschließende Bewertung der möglichen steuerlichen Konsequenzen kann daher nicht getroffen werden.

Eine allfällige Verschmelzung der S IMMO AG auf die Bieterin oder ein mit dieser verbundenes Unternehmen würde ohne weitere Maßnahmen zu einer mittelbaren Vereinigung sämtlicher Anteile an den Grundstücksgesellschaften mit deutschen Immobilien führen und damit ebenfalls deutsche Grunderwerbsteuer (auf Ebene der Bieterin) auslösen.



Darüber hinaus bestehen in einzelnen Ländern Regelungen, die zu einem Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen führen, wenn es zu einem relevanten (direkten oder indirekten) Gesellschafterwechsel kommt. Der Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen führt dazu, dass diese nicht mehr zum Ausgleich mit späteren Gewinnen zur Verfügung stehen und somit die späteren Steuerzahlungen höher ausfallen. Ein möglicher Effekt daraus wird allerdings nicht als wesentlich eingeschätzt.

Der Erwerb weiterer Anteile an der S IMMO AG durch die Bieterin lässt die steuerliche Unternehmensgruppe der S IMMO AG grundsätzlich bestehen. Allfällige Änderungen an dieser Struktur ziehen selbstverständlich steuerliche Folgen nach sich.

Die Annahme des Angebots kann für Aktionäre Steuerpflichten auslösen. Die Angebotsunterlage enthält umfangreiche allgemeine Informationen über die möglichen steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots für Aktionäre. Aufgrund der Komplexität des Steuerrechts und der Vielzahl an möglichen Einzelfallgestaltungen wird den Aktionären empfohlen, vor Annahme des Angebots steuerliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

## **11. Position des Vorstands zum Angebot**

### **11.1 Grundsätzliche Erwägungen**

Wie der Vorstand bereits einleitend festgehalten hat, empfiehlt er den Aktionären der S IMMO, dieses Angebot **nicht anzunehmen**. Dessen ungeachtet obliegt die Entscheidung, das Angebot anzunehmen oder nicht den einzelnen Aktionären, die darüber aufgrund ihrer individuellen Ausgangsbasis und Interessen zu entscheiden haben werden. Der Vorstand legt in der Folge einige Gründe dar, die für oder gegen die Annahme sprechen können.

### **11.2 Für eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe**

#### **(a) *Prämie gegenüber dem aktuellen Börsenkurs***

Der gewichtete durchschnittliche Börsenkurs der letzten 1, 3, und 6 Monate vor Ankündigung der Angebotsabsicht liegt jeweils unter dem aktuellen Angebotspreis. Das spricht für die Annahme des Angebots. Nach Ansicht des Vorstands ist dieses niedrige Kursniveau aber ausschließlich auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen, sollte jedoch nicht nachhaltig anhalten. Am 21.2.2020, dem letzten Tag vor Beginn der COVID-19-Pandemie, lag der Kassakurs bei EUR 26,25 und somit 15,2 % über dem Angebotspreis. Am 04.03.2020 erreichte die S IMMO Aktie schließlich den Wert von EUR 27,15 (Schlusskurs; intra-day: EUR 27,70), was dem Höchstwert im Jahr 2020 entspricht. Der Angebotspreis liegt um

EUR 4,90 unter diesem höchsten Schlusskurs vom März 2020, was einem Abschlag von 18,0 % entspricht.

*(b) Zukünftige Börsenkursentwicklung ungewiss*

Der Börsenkurs der S IMMO AG ist bis zum Beginn der weltweiten COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 sukzessive gestiegen. Es ist nicht gewiss, ob dies nur auf die gute Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und den im Vergleich zum Börsenkurs höheren EPRA-NAV oder sonstige Faktoren zurückzuführen ist. Einige renommierte Research-Analysten haben ihre Kursziele für S IMMO AG zwar jüngst angehoben, doch liegen die festgelegten Kursziele tendenziell im Bereich des Angebotspreises, sodass daraus keine eindeutige Kurserwartung ableitbar ist.

Es ist auch ungewiss, ob der Markt die gute Geschäftsentwicklung der S IMMO AG und die zuletzt eingetretenen Unternehmenswertsteigerungen (siehe Ergebnisse zum 1. Quartal 2021) und den über dem Angebotspreis liegenden EPRA-NAV/Aktie in Zukunft in vollem Umfang im Börsenkurs reflektieren wird. Daher ist auch nicht sichergestellt, dass die Aktionäre nach Beendigung des Angebotsverfahrens ihre S IMMO Aktien zum Angebotspreis oder zu einem höheren Preis über die Börse verkaufen können.

*(c) Aktionäre mit größeren Aktienpaketen können Angebot zum Exit nutzen*

Aktionäre, die über größere Aktienpakete an der S IMMO AG verfügen, können das Angebot dazu nutzen, ihre Beteiligung an der Zielgesellschaft kurzfristig zu veräußern. Ob das Angebot diesen Paketaktionären die Möglichkeit bietet, ohne Kursverluste ihr Aktienpaket an der Zielgesellschaft zu verkaufen, hängt von deren Einstiegskursen ab. Für Aktionäre, die ihre Aktien zu einem über dem Angebotspreis liegenden Kurs erworben haben, bietet das Angebot freilich keine angemessene Austrittsmöglichkeit.

### **11.3 Gegen eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe**

*(a) Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA-NAV und den in DCF-Verfahren errechneten Werten je Aktie*

Der zuletzt gemeldete EPRA NAV zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Dokuments beträgt EUR 25,05 auf Basis von Q1 2021. Der Angebotspreis liegt damit um EUR 2,80 unter dem zuletzt gemeldeten EPRA-NAV für Q1 2021, was einem Abschlag von 11,2 % entspricht.

Der Angebotspreis liegt auch deutlich unter dem zum Zeitpunkt der Angebotsveröffentlichung zuletzt gemeldeten EPRA-NAV per 31.12.2020 von EUR 24,32 je Aktie, was einem Abschlag von 8,5% entspricht.

Zudem liegt der Angebotspreis mit EUR 4,0 oder 15,2 % insbesondere deutlich unter dem unter 0 beschriebenen angepassten EPRA-NAV in Höhe von EUR 26,24, der den zusätzlichen Wertzuwachs des deutschen und österreichischen Immobilien-Portfolios von EUR 85 Mio. (EUR 1,20 pro Aktie), basierend auf der Wertanalyse eines unabhängigen, externen Gutachters, beinhaltet.

Darüber hinaus liegen sämtliche unter Punkt 4.6 beschriebenen DCF-Unternehmenswertmittlungen deutlich über dem Angebotspreis der IMMOFINANZ.

In einer Gesamtsicht liegt der Angebotspreis damit nach Einschätzung des Vorstands der S IMMO AG unter sämtlichen relevanten ermittelten fundamentalen Werten. Zu dieser Einschätzung ist das Management Team der S IMMO AG auch unter Einbeziehung einer Inadequacy Opinion von J.P. Morgan gelangt. Der Vorstand der Zielgesellschaft hat J.P. Morgan als ihren Finanzberater beauftragt, eine schriftliche Stellungnahme zur Angemessenheit des Angebotspreises von EUR 22,25 je Aktie zu erstatten. Für die Zwecke dieser begründeten Stellungnahme hat J.P. Morgan am 02.06.2021 eine Inadequacy Opinion abgegeben ("Inadequacy Opinion").

(b) *Angebotspreis liegt deutlich unter dem Börsenkurs vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie*

Am 04.03.2020 erreichte die SIMMO Aktie den Höchstwert von EUR 27,15 (intra-day: EUR 27,70). Der Angebotspreis liegt daher um EUR 4,90 deutlich unter diesem Höchstwert aus dem März 2020. Aktionäre, die auf das Kurspotential der S IMMO Aktie setzen wollen, sollten daher allein schon aus diesem Grund das Angebot nicht annehmen. Ob jedoch das Kursniveau vor COVID-19 wieder erreicht werden kann, ist naturgemäß mit Unsicherheiten verbunden. Die derzeitig einsetzende, wirtschaftliche Erholung legt jedoch nahe, dass die S IMMO Aktie wieder auf ihren von der Pandemie unterbrochenen Wachstumspfad zurückkehren kann.

(c) *Angebotspreis liegt unter der bei Beteiligungserwerb von IMMOFINANZ gezahlten Prämie*

Im Jahr 2018 zahlte die IMMOFINANZ auf den damals zuletzt ausgewiesenen EPRA-NAV der S IMMO AG eine Prämie von ca. 15 %. Die erworbene Beteiligung verschaffte der IMMOFINANZ keine Kontrolle über S IMMO AG aufgrund der Stimmrechtsbeschränkung

der Gesellschaft. Das gegenständliche Angebot der IMMOFINANZ ist auf Kontrolle gerichtet und müsste daher eine Kontrollprämie beinhalten.

- (d) *Angebotspreis liegt unter dem Buchwert des S IMMO Anteils im Finanzbericht gemäß Q1 2021 der IMMOFINANZ*

Die IMMOFINANZ weist den an der S IMMO AG gehaltenen Anteil im jüngst veröffentlichten Quartalsabschluss (Q1 2021) zu einem Wert von EUR 23,58 pro Aktie aus. Der Angebotspreis liegt um EUR 1,33 unter diesem Wert. Die IMMOFINANZ bietet den Aktionären der S IMMO AG somit einen Preis, der unter dem Wert liegt, zu dem sie die Aktien in ihren Büchern ausweist.

- (e) *Ermöglichung einer wertschöpfenden strategischen Neuausrichtung der S IMMO AG gemeinsam mit den erst kürzlich neu besetzten Schlüsselpositionen*

Nach der kürzlich erfolgten Bestellung des aktuellen Vorstandsvorsitzenden (CEO) der S IMMO, Dr. Bruno Ettenauer, im März 2021 und des Vorstandsmitglieds (CIO) DI Herwig Teufelsdorfer im April 2021, hat der Vorstand der S IMMO AG die Unternehmensstrategie der S IMMO AG einer eingehenden Prüfung unterzogen. Infolge dieser strategischen Überprüfung hat der Vorstand die Strategie des Unternehmens neu ausgerichtet, um weiteres Wachstum und eine kontinuierliche Steigerung des inneren Wertes der S IMMO AG zu fördern.

In diesem Zusammenhang beabsichtigt die S IMMO AG, ihr Immobilienportfolio mit Fokus auf CEE deutlich zu vergrößern, die bestehenden Grundstücke im Einzugsgebiet Berlin zu entwickeln und eine Entwicklungspipeline weiter aufzubauen. Zur Unterstützung dieser Strategie erwägt der Vorstand eine mögliche Veräußerung der Beteiligungen an CA IMMO und IMMOFINANZ, was zu höheren potenziellen Erträgen durch fremdfinanzierte Immobilienkäufe führen würde.

- (f) *Annahme des Angebots im Erfolgsfall auch noch in der Nachfrist möglich*

S IMMO Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist nicht annehmen wollen, können im Falle des Erfolgs des Angebots auch noch während der Nachfrist das Angebot annehmen. Die Nachfrist beträgt gesetzlich drei Monate nach der Bekanntmachung des Ergebnisses des Angebots. Im Fall der Annahme während der Nachfrist würden Aktionäre denselben Preis pro S IMMO Aktie wie bei Annahme während der ursprünglichen Annahmefrist erhalten. Mit Blick auf die vorherrschenden Negativzinsen kann ein Behalten der Aktien unter gleichzeitiger Beibehaltung der späteren Verkaufsmöglichkeit für Aktionäre attraktiv sein. Zu beachten ist, dass die Ausübung dieser Möglichkeit davon

abhängt, ob das ursprüngliche Angebot erfolgreich ist, d. h. der Bieterin bis zum Ablauf der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50 % der angebotsgegenständlichen S IMMO-Aktien umfassen.

#### **11.4 Zusätzliche Überlegungen aus der Sicht des Unternehmens**

Unabhängig von der Beschlussfassung in der außerordentlichen Hauptversammlung empfehlen Vorstand und Aufsichtsrat den Aktionären, mit der Entscheidung über die Annahme des Angebots bis zur Veröffentlichung des Ergebnisses der Bewertungen des Immobilienportfolios zum 30.06.2021 zuzuwarten. Der Vorstand wird zum 30.06.2021 turnusmäßig eine externe umfassende Bewertung des Liegenschaftsportfolios vornehmen, deren Ergebnisse zeitnah nach dem 30.06.2021, jedenfalls noch innerhalb der restlichen Annahmefrist des Angebots (dem 16.07.2021) bekannt gegeben werden.

#### **11.5 Zusammenfassende Beurteilung**

- Der Angebotspreis von EUR 22,25 pro Aktie (cum Dividende) liegt um EUR 2,80 je Aktie deutlich unter dem EPRA-NAV von EUR 25,05 pro Aktie (Q1 2021), wobei dieser Wert den zusätzlichen Wertzuwachs des deutschen und österreichischen Immobilien-Portfolios von EUR 85 Mio. (EUR 1,20 pro Aktie), basierend auf der Wertanalyse eines unabhängigen, externen Gutachters, unberücksichtigt lässt.
- Zudem hat die IMMOFINANZ im Jahr 2018 eine Prämie auf den zu diesem Zeitpunkt ausgewiesenen EPRA-NAV von 15 % bezahlt, obwohl mit dem Beteiligungserwerb keine Kontrolle verbunden war.
- Der Angebotspreis liegt nach Einschätzung des Vorstands der S IMMO AG unter dem inneren Wert der Zielgesellschaft. Das Management Team der S IMMO AG ist unter Einbeziehung der Inadequacy Opinion von J.P. Morgan und der mit Unterstützung externer Experten erstellten DCF-Wertermittlungen und NAV-Analysen zu dieser Einschätzung gelangt.
- Die im Übernahmeangebot der IMMOFINANZ errechnete Kursprämie referenziert auf Aktienkurse, die durch COVID-19 deutlich beeinflusst waren und berücksichtigt weder die am Markt eingetreten Kurserholung noch die erwartete positive Entwicklung der Gesellschaft.

- Das Übernahmeangebot der IMMOFINANZ ist in einzelnen Punkten intransparent. So werden unmittelbar vor dem Übernahmeangebot vom CEO der IMMOFINANZ getätigte Referenztransaktionen über insgesamt ca. 15 % der Anteile an der Gesellschaft in den letzten 12 Monaten nicht offengelegt, konkrete Pläne und zu erwartende Synergieeffekte nur unzureichend erläutert, nicht konkret beziffert und auch wesentliche rechtliche Mechanismen im Angebot nicht erklärt.
- Die von der IMMOFINANZ vorgegebene Angebotsstruktur verteilt wesentliche Transaktionsrisiken einseitig zu Lasten der Aktionäre der S IMMO AG, was sich insbesondere an der vorgreifenden, vom Erfolg des Übernahmeangebots unabhängigen Aufhebung des Höchststimmrechts zeigt. Die geplante Angebotsstruktur bietet den Aktionären der S IMMO AG keine rechtlich abgesicherte Möglichkeit, das Höchststimmrecht bei Scheitern des Angebots wieder in der Satzung zu erfassen.

## **12. Sonstige Angaben**

### **12.1 Weitere Auskünfte**

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht

Andreas Feuerstein

[Andreas.feuerstein@simmoag.at](mailto:Andreas.feuerstein@simmoag.at)

Tel.: +43 1 22795-1125

Mobil: +43 664 818 07 09

zur Verfügung. Weitere Informationen sind auf der Website der Gesellschaft ([www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)) abrufbar.

## **12.2 Berater der Zielgesellschaft**

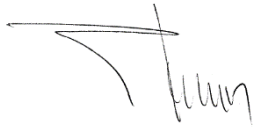
Als Finanzberater der Zielgesellschaft wurde J.P. Morgan AG beigezogen.

Als Rechtsberater der Zielgesellschaft wurden die CERHA HEMPEL Rechtsanwälte GmbH, Parkring 2, 1010 Wien sowie DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH, Währinger Straße 2-4, 1090 Wien beigezogen.

## **12.3 Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG**

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

Wien, 03.06.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Kun'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. J.'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.'.

Der Vorstand der S IMMO AG

**Äußerung des Aufsichtsrats  
der  
S IMMO AG  
zum freiwilligen Übernahmeangebot der  
IMMOFINANZ AG  
gemäß §§ 25a Übernahmegesetz (ÜbG)**



## **1. Allgemeines**

IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425y ("Bieterin") hat am 14.03.2021 angekündigt, ein öffentliches Angebot zum Erwerb aller auf Inhaber lautender Stückaktien der S IMMO AG (ISIN AT0000652250), einer Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 58358x ("Zielgesellschaft") zu veröffentlichen. Die Übernahmekommission untersagte in der Folge am 15.4.2021 die Veröffentlichung des am 26.03.2021 bei der Übernahmekommission eingereichten öffentlichen Angebots vorläufig. Das Angebot wurde nach Freigabe der Übernahmekommission schließlich am 19.05.2021 veröffentlicht. Der Angebotspreis beträgt EUR 22,25 je S IMMO-Aktie.

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

## **2. Stellungnahme des Aufsichtsrats**

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

Der Aufsichtsrat hat zum Angebot und zur Äußerung des Vorstands am Dienstag, den 2.06.2021, eine Sitzung abgehalten, in der der Entwurf der Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft eingehend und umfangreich besprochen wurde. Der Aufsichtsrat stimmt

nach ausführlicher Begutachtung mit den Äußerungen des Vorstands der Zielgesellschaft überein und schließt sich diesen in vollem Umfang an.

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft lehnt das Angebot der IMMOFINANZ AG als unzureichend ab und empfiehlt den Aktionären der Zielgesellschaft, das Angebot in dieser Form nicht anzunehmen. Weder der deutlich unter dem inneren Wert der Aktie liegende Angebotspreis, noch die sonstigen Bedingungen des Angebots tragen nach Ansicht des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft den Interessen der Aktionäre im erforderlichen Umfang Rechnung. Der Aufsichtsrat sieht auch den zeitlichen Ablauf kritisch.

Wien, am 03.06.2021

Für den Aufsichtsrat der S IMMO AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'K. Rest'.

Dr. Karin Rest, MBA

(Vorsitzende des Aufsichtsrats)



Es schreibt Ihnen:  
Mag. Lara Pester-Orbelian

Übernahmekommission

Seilergasse 8 Tür 3  
1010 Wien

Per Mail an: uebkom@wienerboerse.at

Telefon-Durchwahl / Fax DW:  
3371 / 79 3371

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

Datum:  
28.05.2021

**BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und  
Steuerberatungsgesellschaft, 1100 Wien, Am Belvedere 4  
Polizzennummer: 2110/010651-3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen hiermit, dass bei unserem Unternehmen für die

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

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

S IMMO AG,  
Friedrichstraße 10, 1010 Wien

bezüglich Übernahmeverfahren der Bietergesellschaft:

IMMOFINANZ AG,  
Wienerbergstraße 9, 1100 Wien

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

Die Versicherungssumme beträgt EUR 7,300.000,--.  
Gleichzeitig bestätigen wir, dass die Versicherungsprämie zur Gänze bezahlt ist.

Freundliche Grüße von Ihrem UNIQA-Team

Werner Denk

Mag. Lara Pester-Orbelian

UNIQA Österreich Versicherungen AG  
Untere Donaustraße 21, A-1029 Wien  
Telefon: +43 (0)50677  
Internet: www.uniqa.at, E-Mail: info@uniqa.at

Sitz: Wien  
FN 63197 m Handelsgericht Wien  
UID Nr.: ATU 15362907

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

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

## Präambel und Allgemeines

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

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

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

## I. TEIL

### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

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

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

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

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

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

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

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

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

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

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

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

### 6. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 7. Haftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

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

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

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

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

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

#### 9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 11. Honoraranspruch

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

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

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

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

#### 12. Honorar

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

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 13. Sonstiges

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

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

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

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

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

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

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

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

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

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

## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

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

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

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

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

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

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

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

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

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