

**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 Baurechten), (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 Immobilienreuhändlergewerbes (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), sowie (v) der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensge-

genstand 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 Annahmemequote 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 % rund	Anteil der Stimmrechte in % (ohne eigene Aktien; § 22 Abs 6 ÜbG)
IMMOFINANZ	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 2.6.2021) ^{*)}	2.676.872	3,64	-
Streubesitz	39.658.409	53,88	55,91
Summe	73.608.896	100,00	100,00

^{*)} 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 börsenrechtlichen 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. deren 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	Per-	Anzahl der Aktien¹⁾	Anteil am GK in %	Anteil der Stimmrechte in % (ohne eigene Aktien) (§ 22 Abs 6 ÜbG)
S IMMO AG		16.494.357	13,38 %	14,18 %
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 %
Summe		123.293.795	100,00	100,00

¹⁾ 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 aufrechtem 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 5.4.

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 überwältigt. 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 Kapitalmarktpraxis 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 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:

	Kassakurs 12.03.2021 (Schlusskurs)	1 Monat (14.02.2021 bis 13.03.2021)	3 Monate (14.12.2020 bis 13.03.2021)	6 Monate (14.09.2020 bis 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*:

	Kassakurs 21.2.2020 (Schlusskurs)	1 Monat (22.1.2020 bis 21.2.2020)	3 Monate (22.11.2019 bis 21.2.2020)	6 Monate (22.8.2019 bis 21.2.2020)
VWAP (EUR)	26,25	24,82	23,51	22,26
Prämie/(Abschlag) (Angebotspreis minus VWAP) (EUR)	(4,00)	(2,57)	(1,26)	(0,01)
Prämie/(Abschlag) (Angebotspreis 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 (Stellungnahme / Kursziel)	Kursziel (EUR)	Empfehlung	Anmerkungen
Erste Group	28.05.2021 (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) ¹

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

SRC Research	20.05.2021 <i>(aktualisierter Report und Kursziel)</i>	26,00	Buy	Gemäß SRC ist der Angebotspreis in Höhe von 22,25 EUR völlig unzureichend.
Hauck & Aufhaeuser	09.04.2021 <i>(aktualisierter Report und Kursziel)</i>	22,00	Hold	Analyst gibt an, dass der Angebotspreis ² 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 <i>(aktualisierter Report und Kursziel)</i>	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.
Wood & Company	06.04.2021 <i>(Stellungnahme im Rahmen eines Aktienreports)</i>	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 Group³ als auch SRC Research⁴ 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

² Wood & Company, The Rear View Mirror – EME markets (06.04.2021)

³ Erste Group, Equity Weekly (21.05.2021)

⁴ SRC Research.

[...] 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 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 Preisaufläge (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 S IMMO 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.

Indikator <i>(EUR wenn nicht anders angegeben)</i>	2017	2018	2019	2020
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 ⁵	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

⁵ 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.⁶

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").

⁶ 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 02.06.2021⁷). 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.

⁷ 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 5.4
- Sonstige Bedingungen, dazu unten Punkt 5.5:
 - 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 gegenständli-

che 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 Wiederfassung des Höchststimmrechts verzögert oder unmöglich wird. Dazu näher unten Punkt 5.4(b).

5.3 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 5.6).

5.4 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 Satzungsänderung, 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) 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 Drit-

ten 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 Wiederaufhebung 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 allfälliger 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 entfielen würde. 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 Höchststimmrechts 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 Wiedererfassung 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.

5.5 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 auftragungsgemäßer 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 auftragungsgemäßer 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.

5.6 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 5.4(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) Börsetage. Das Angebot kann daher vom 19.05.2021 bis einschließlich 16.07.2021, 17:00 Uhr, Wiener Zeit, angenommen werden ("**Annahmefrist**"). Die Bieterin behielt 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 Parallelerwerbe 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 Börsetage nach Ende der eventuellen Nachfrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots ausgezahlt. 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, der Bieterin www.immofinanz.com sowie der Österreichischen Übernahmekommission 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 5.4(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 Zielgesell-

schaft, 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 Börsennotierung 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.

10.4 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 Grunderwerbsteuer 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 4.5 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

Tel.: +43 1 22795-1125

Mobil: +43 664 818 07 09

zur Verfügung. Weitere Informationen sind auf der Website der Gesellschaft (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

Three handwritten signatures in black ink, positioned horizontally. The first signature on the left is a stylized 'A' followed by 'Feuerstein'. The middle signature is a cursive 'H.F.'. The signature on the right is a cursive 'J.M.P.K.'.

Der Vorstand der S IMMO AG