

## RÜCKKAUF-MEMORANDUM

### HINWEIS:

INHABER VON SCHULDVERSCHREIBUNGEN DER S IMMO AG, DEREN SITZ, WOHNSTZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 2 DIESES RÜCKKAUF-MEMORANDUMS HINGEWIESEN.

### NOTE:

HOLDERS OF BONDS OF S IMMO AG WHOSE SEAT, PLACE OF RESIDENCE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 2 OF THIS TENDER OFFER MEMORANDUM.

**EINLADUNG**  
vom 8. Mai 2019

der

**S IMMO AG**  
Friedrichsstraße 10, 5. Stock,  
1010 Wien  
(FN 58358x)  
(die „S IMMO“ oder die „Emittentin“)

an die Inhaber der  
**3% S IMMO Anleihe 2014-2019**  
ISIN AT0000A19SB5  
(die „S IMMO Schuldverschreibungen“)

zur Abgabe von Angeboten (jeweils ein „Angebot“ und zusammen die „Angebote“) zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen nach Maßgabe dieses Rückkauf-Memorandums (die „Einladung“)

Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, deren Angebot angenommen wird, erhalten für jede S IMMO Schuldverschreibung, die von der Emittentin zum Rückkauf angenommen wird, den Rückkaufpreis (der „Rückkaufpreis“), der dem Produkt aus (i) dem Nennbetrag der zum Rückkauf angenommenen S IMMO Schuldverschreibungen und (ii) dem Rückkaufkurs von 102,95% (der „Rückkaufkurs“) entspricht. In diesem Rückkaufkurs sind bereits sämtliche gemäß den maßgeblichen endgültigen Bedingungen (die „Endgültigen Bedingungen“) der S IMMO Schuldverschreibungen angefallenen Stückzinsen vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich) bis zu jenem Tag (ausschließlich), an dem der Rückkaufpreis Zug-um-Zug gegen Lieferung der zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen im Wege einer Gutschrift auf das maßgebliche Verrechnungskonto des Inhabers der S IMMO Schuldverschreibungen bezahlt wird (der „Valutatag“) enthalten. Angebote können im Zeitraum vom 8. Mai 2019 (der „Angebotsbeginn“) bis voraussichtlich 17. Mai 2019, 15:00 Uhr MEZ (das „Angebotsende“) abgegeben werden. Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen sollten bedenken, dass die Möglichkeit zur Angebotsabgabe über ihre depotführende Stelle bereits vor dem Angebotsende enden kann.

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	DEFINITIONEN .....	3
2.	VERBREITUNGSBESCHRÄNKUNGEN / RESTRICTION OF PUBLICATIONS	5
3.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN FÜR INHABER DER S IMMO SCHULDVERSCHREIBUNG .....	6
4.	RISIKOFAKTOREN .....	6
5.	VORAUSSICHTLICHER ZEITPLAN .....	9
6.	EINLADUNG ZUR ABGABE VON ANGEBOTEN .....	10
7.	VERFAHREN ZUR ABGABE VON ANGEBOTEN .....	14
8.	TENDER AGENT UND DEALER MANAGER .....	17
9.	ABWICKLUNGSSPESEN .....	18
10.	STEUERN UND ABWICKLUNGSSPESEN .....	18
11.	WEITERE AUSKÜNFTE .....	19

## 1. DEFINITIONEN

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

„Angebot“	meint das Angebot zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen durch Inhaber der S IMMO Schuldverschreibungen (ISIN AT0000A19SB5).
„Angebotsbeginn“	meint den 8. Mai 2019.
„Angebotsende“	meint voraussichtlich den 17. Mai 2019, 15:00 Uhr MEZ.
„Angebotsfrist“	meint die Frist beginnend mit dem Angebotsbeginn (einschließlich) und endend am Angebotsende (einschließlich).
„Bedingungen“	meint die in diesem Rückkauf-Memorandum unter Punkt 6.4 angeführten Bedingungen der Einladung.
„Clearingsysteme“	bedeutet OeKB CSD, Clearstream und Euroclear.
„Clearstream“	meint Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg, 42 Avenue J.F. Kennedy, 1855 Luxemburg, Luxemburg.
„Direkter Teilnehmer“	meint jede Person, die in den Aufzeichnungen der depotführenden Stelle und/oder Clearing- und Settlement-Systemen als Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen aufscheint.
„Einladung“	meint die Einladung der Emittentin an die Inhaber der S IMMO Schuldverschreibungen, Angebote zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen gegen Zahlung des Rückkaufpreises zu den Bedingungen des Rückkauf-Memorandums zu stellen.
„Emittentin“ oder „S IMMO“	meint die S IMMO AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch zu FN 58358x, Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, Österreich.
„Endgültige Bedingungen“	meint die maßgeblichen endgültigen Bedingungen der S IMMO Schuldverschreibungen.
„Erste Group“	meint die Erste Group Bank AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch zu FN 33209m, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Österreich.
„Euroclear“	meint Euroclear Bank S.A./N.V., 1 Boulevard du Roi Albert II, 1210 Brüssel, Belgien.
„Geschäftstag“	meint einen Kalendertag (außer einen Samstag oder Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 geöffnet ist.

<b>„OeKB CSD“</b>	meint OeKB CSD GmbH, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht, eingetragen im Firmenbuch zu FN 428085m, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, Österreich.
<b>„Rückkaufkurs“</b>	meint 102,95% (inklusive allfälliger Stückzinsen)
<b>„Rückkauf-Memorandum“</b>	meint dieses Dokument, das die Bedingungen der Einladung enthält.
<b>„Rückkaufpreis“</b>	meint in Bezug auf jede S IMMO Schuldverschreibung das Produkt aus (i) dem Nennbetrag der zum Rückkauf angenommenen S IMMO Schuldverschreibungen und (ii) dem Rückkaufkurs.
<b>„S IMMO Schuldverschreibungen“</b>	meint die EUR 100.000.000 3,00% 2014-2019 Anleihe, ISIN AT0000A19SB5, der Emittentin.
<b>„Stückzinsen“</b>	meint die gemäß den Endgültigen Bedingungen angefallenen Zinsen vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum Valutatag (ausschließlich).
<b>„Tender Agent und Dealer Manager“</b>	meint die Erste Group.
<b>„Valutatag“</b>	meint den Tag, an dem der Rückkaufpreis Zug-um-Zug gegen Lieferung der zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen im Wege einer Gutschrift auf das maßgebliche Verrechnungskonto des Inhabers der S IMMO Schuldverschreibungen bezahlt wird, voraussichtlich der 22. Mai 2019.
<b>„Widerrufsfrist“</b>	meint einen Zeitraum von zwei Geschäftstagen ab Bekanntmachung einer Änderung der Einladung, die zu einem Widerrufsrecht führt oder eine in der Bekanntmachung angegebene längere Frist.

## **2. VERBREITUNGSBESCHRÄNKUNGEN / RESTRICTION OF PUBLICATION**

### **2.1 Verbreitungsbeschränkungen**

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Einladung oder sonst mit der Einladung in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. Weder die S IMMO noch die Erste Group übernehmen eine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen diese Verbreitungsbeschränkungen.

Diese Einladung stellt weder ein Angebot für den Erwerb von S IMMO Schuldverschreibungen noch eine Einladung dar, S IMMO Schuldverschreibungen in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus zum Rückkauf an die Emittentin anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebots oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist. Diese Einladung wird insbesondere weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch dürfen in oder von den Vereinigten Staaten von Amerika aus Angebote stattfinden. Diese Einladung wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien, Belgien, Frankreich, Großbritannien, Italien, Japan oder Kanada gestellt, noch darf es in oder von Australien, Belgien, Frankreich, Großbritannien, Italien, Japan oder Kanada aus Angebote geben.

Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz dieser Einladung und/oder dieses Rückkauf-Memorandums gelangen und/oder die ein Angebot zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen außerhalb der Republik Österreich abgeben wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und diese Vorschriften zu beachten. Weder S IMMO noch die Erste Group übernehmen eine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit der Abgabe eines Angebots oder einer Angebotsmitteilung außerhalb der Republik Österreich.

### **2.2 Restriction of Publication**

Other than in compliance with applicable law, the publication, dispatch, distribution, dissemination or making available of this invitation, other documents connected with this solicitation outside of the Republic of Austria is not permitted. Neither S IMMO nor Erste Group assume any responsibility for any violation of this Restriction of Publication.

This invitation does not constitute a solicitation or invitation to make an offer to buy back bonds issued by S IMMO in or from any jurisdiction where it is prohibited to make such offer or solicitation, or where it is prohibited to launch an offer or solicitation by or to certain individuals. In particular, this solicitation for offers is not being made, directly or indirectly, in the United States of America, its territories or possessions or any area subject to its jurisdiction, nor may offers be made in or from the United States of America. Further, this solicitation is not being made, directly or indirectly, in Australia, Belgium, France, United Kingdom, Italy, Japan or Canada, nor may offers be made in or from Australia, Belgium, France, United Kingdom, Italy, Japan or Canada.

Holders of bonds issued by S IMMO who come into possession of this document for solicitation outside the Republic of Austria and/or who wish to make an offer outside the Republic of Austria are advised to inform themselves of the relevant applicable legal provisions and to comply with them. Neither S IMMO nor Erste Group assume any responsibility in connection with making an offer or its solicitation outside the Republic of Austria.

### **3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN FÜR INHABER DER S IMMO SCHULDVERSCHREIBUNG**

#### **3.1 Haftungsausschluss**

Weder die Emittentin noch der Tender Agent und Dealer Manager noch deren Organmitglieder, Mitarbeiter oder verbundene Unternehmen erteilen eine Empfehlung (welcher Art auch immer) zur Annahme der Einladung und zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen. Jeder Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen ist daher angehalten, eigene Nachforschungen und Bewertungen der (wirtschaftlichen und sonstigen) Lage der Emittentin anzustellen und unter Hinzuziehung eigener Finanz-, Steuer und Rechtsberater auf dieser Grundlage eine eigenverantwortliche Entscheidung über Annahme der Einladung und zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen zu treffen. Weder die Emittentin noch deren Organmitglieder, Mitarbeiter oder verbundene Unternehmen haben irgendeiner Person gestattet, im Zusammenhang mit dieser Einladung Informationen zu erteilen, Aussagen zu treffen oder Zusagen zu machen, die nicht in diesem Rückkauf-Memorandum oder Informationen der Emittentin über sie und/oder die Einladung enthalten sind oder nicht mit deren Inhalt übereinstimmen. Sofern derartige Auskünfte erteilt, Aussagen getroffen oder Zusicherungen gemacht werden, sind sie nicht von der Emittentin oder einem ihrer Organmitglieder, Mitarbeiter oder verbundenen Unternehmen als genehmigt anzusehen.

#### **3.2 Einschränkung der Verfügungsberechtigung**

In jedem Fall erfolgt der Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen gemäß dieser Einladung zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen nur, wenn die Schuldverschreibungen rechtswirksam und in Übereinstimmung mit den im Punkt 7 dieses Rückkauf-Memorandums angeführten Vorgaben zum Rückkauf eingereicht wurden und das Angebot von der Emittentin angenommen wurde. Die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen werden darauf hingewiesen, dass ihre zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen, die in einem Clearingsystem oder einer Verwahrstelle für die Emittentin oder ein Clearingsystem verwahrt werden, ab dem Zeitpunkt der rechtswirksamen Abgabe einer Angebotsmitteilung gesperrt werden. Solange die S IMMO Schuldverschreibungen gesperrt sind, können die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen die S IMMO Schuldverschreibungen nicht an Dritte übertragen oder anderweitig darüber verfügen. Die Sperre der S IMMO Schuldverschreibungen bleibt bis zu dem Zeitpunkt aufrecht, an dem entweder (i) (in den eingeschränkten Fällen, in denen dies nach dieser Einladung zulässig ist) gemäß den Bedingungen dieser Einladung ein rechtswirksamer Widerruf der Angebotsmitteilung hinsichtlich der zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen erfolgt ist oder die Emittentin die Einladung beendet, oder (ii) die Zahlung des Rückkaufpreises erfolgt (Valutatag).

### **4. RISIKOFAKTOREN**

Vor einer Entscheidung über die Annahme der Einladung und Abgabe eines Angebots sollten Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen neben den übrigen in diesem Rückkauf-Memorandum enthaltenen Informationen insbesondere folgende Risikofaktoren in Betracht ziehen:

#### **4.1 Allgemeine Risiken im Zusammenhang mit der Einladung zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf:**

*Die Emittentin trifft keine Verpflichtung, angebotene S IMMO Schuldverschreibungen zurückzukaufen*

Die Emittentin trifft keine Verpflichtung zur Annahme von Angeboten zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen. Von Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen abgegebene Angebote können von der Emittentin in ihrem alleinigen und freien Ermessen ohne

Angabe von Gründen nicht angenommen oder zurückgewiesen werden. Beispielsweise können Angebote von S IMMO Schuldverschreibungen nicht angenommen oder zurückgewiesen werden, wenn die Angebotsfrist vorzeitig beendet wird, die Einladung in einer Jurisdiktion die maßgeblichen Erfordernisse nicht erfüllt, oder aus jedem anderen Grund. Die Emittentin ist außerdem nicht verpflichtet, S IMMO Schuldverschreibungen am Markt oder von einzelnen Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen zurückzukaufen. Die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen dürfen daher nicht damit rechnen, dass die Emittentin ihre S IMMO Schuldverschreibungen zurückkauft, selbst wenn die Emittentin hierzu berechtigt ist.

***Die Emittentin kann an dem Rückkaufverfahren teilnehmen und/oder ihre Eigenbestände an S IMMO Schuldverschreibungen einziehen***

Der Emittentin steht es – soweit gesetzlich zulässig – frei, Eigenbestände an S IMMO Schuldverschreibungen, die die Emittentin hält oder vor dem Ende der Angebotsfrist erwerben könnte, nach Maßgabe der gesetzlichen Erfordernisse einzuziehen und zu entwerten. Weiters können die Emittentin und Konzernunternehmen soweit gesetzlich zulässig auch mit ihren im Eigenbestand gehaltenen S IMMO Schuldverschreibungen an der Einladung teilnehmen.

***Der Emittentin stehen Käufe und Tilgungen von S IMMO Schuldverschreibungen jederzeit frei***

Unabhängig von der Einladung können die Emittentin oder deren Tochterunternehmen soweit rechtlich zulässig, sowohl vor als auch nach dem Angebotsende außerhalb der Einladung S IMMO Schuldverschreibungen erwerben oder tilgen, wie beispielsweise am Markt oder im Rahmen von einzeln ausgehandelten Transaktionen, Rückkaufprogrammen oder Ähnlichem zu solchen Preisen und Konditionen, wie die Emittentin mit ihren jeweiligen Vertragspartnern vereinbart, wobei diese Preise oder Tilgungszahlungen höher oder niedriger als jene im Rahmen der Einladung und die Konditionen besser oder schlechter sein können.

***Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen sind für die Beurteilung der Einladung und Beiziehung von Beratern selbst verantwortlich***

Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen sollten ihren eigenen Steuer-, Rechnungslegungs-, Finanz und Rechtsberater betreffend der Auswirkungen einer Annahme der Einladung konsultieren. Weder die Emittentin noch der Tender Agent und Dealer Manager noch einer ihrer Mitarbeiter, Tochterunternehmen oder Erfüllungsgehilfen handelt für einen Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen oder ist einem solchen gegenüber für die Bereitstellung von Schutzmechanismen für Kunden oder für die Beratung im Zusammenhang mit der Einladung verantwortlich. Folglich geben weder die Emittentin noch der Tender Agent und Dealer Manager noch einer ihrer Mitarbeiter, Tochterunternehmen oder Erfüllungsgehilfen eine Empfehlung dazu ab, ob Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen ihre S IMMO Schuldverschreibungen zum Rückkauf anbieten sollten oder nicht.

***Die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen sind zur Einhaltung der Verbreitungsbeschränkungen verpflichtet***

Die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen werden auf die in Punkt 2 dieses Rückkauf-Memorandums enthaltenen Verbreitungsbeschränkungen und die Zustimmungen, Zusagen und Gewährleistungen, die die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen mit dem Angebot von S IMMO Schuldverschreibungen abgeben und die in Punkt 7 dieses Rückkauf-Memorandums angegeben sind, hingewiesen. Ein Verstoß gegen diese Bestimmungen könnte zur Rückabwicklung der Geschäfte und/oder Strafen führen.

***Die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen sind der Ungewissheit über künftige Preise der S IMMO Schuldverschreibungen ausgesetzt***

Der Marktwert der S IMMO Schuldverschreibungen, die nach einem Rückkauf gemäß der Einladung ausstehen, kann durch künftige Entwicklungen und Bekanntgaben betreffend die

Emittentin negativ oder positiv beeinflusst werden. Es kann zu negativen oder positiven Entwicklungen und/oder Ankündigungen betreffend die Emittentin kommen, die den Marktwert der S IMMO Schuldverschreibungen negativ oder positiv beeinflussen, weshalb eine Entscheidung, die S IMMO Schuldverschreibungen im Rahmen der Einladung der Emittentin zum Rückkauf anzubieten (im Falle positiver nachfolgender Entwicklungen) oder nicht anzubieten (im Falle negativer nachfolgender Entwicklungen), für die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen nachteilig sein kann.

#### **4.2 Besondere Risiken im Zusammenhang mit einer (Nicht-)Teilnahme am Rückkaufverfahren**

##### ***Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, die dieser Einladung nicht folgen, halten künftig Wertpapiere mit geringerer Liquidität***

Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, die dieser Einladung nicht folgen, setzen sich dem Risiko aus, Wertpapiere mit geringer Liquidität zu halten. Werden Angebote von vielen Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen abgegeben und von der Emittentin angenommen, kann dies dazu führen, dass sich der Markt für die S IMMO Schuldverschreibungen wesentlich verengt und diese nach Durchführung des Rückkaufs gemäß der Einladung eine geringere Liquidität und in weiterer Folge einen geringeren Marktwert haben als vergleichbare Titel. Auch kann der Marktwert der S IMMO Schuldverschreibungen volatiler als vor Durchführung des Rückkaufs gemäß der Einladung sein. Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen sollten sich bewusst sein, dass aus diesen Gründen der Marktwert jener S IMMO Schuldverschreibungen, welche diese nach Durchführung des Rückkaufs gemäß der Einladung weiterhin halten, nachteilig beeinflusst werden könnte, und dass deshalb ein Verkauf von S IMMO Schuldverschreibungen nur zu einem Preis möglich sein könnte, der unter dem bei höherer Liquidität erzielbaren Veräußerungserlös der S IMMO Schuldverschreibungen (und allenfalls unter dem Rückkaufpreis) liegt. Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen könnten außerstande sein, die S IMMO Schuldverschreibungen überhaupt oder zu einem für sie akzeptablen Preis zu verkaufen und sie könnten daher ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

##### ***Es bestehen Verfügungsbeschränkungen bezüglich der S IMMO Schuldverschreibungen***

Bei der Überlegung, S IMMO Schuldverschreibungen im Rahmen der Einladung anzubieten, sollten Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen bedenken, dass Beschränkungen der Verfügung über die S IMMO Schuldverschreibungen zur Anwendung kommen. Mit dem Angebot von S IMMO Schuldverschreibungen stimmen die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen einer Sperre der Verfügung über die zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen vom Zeitpunkt der Abgabe der Angebotsmitteilung bis zum Zeitpunkt der Abwicklung am Valutatag (oder in den eingeschränkten Umständen, unter denen ein Angebot der Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen widerrufen werden kann, dem Tag, an dem das Angebot widerrufen wird) zu. Bis zu diesem Zeitpunkt kann über die zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen nicht verfügt werden. Allfällige Kosten, die dem Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen von seiner Depotbank im Zusammenhang mit der Sperre der maßgeblichen S IMMO Schuldverschreibungen oder aus anderen Gründen in Rechnung gestellt werden, sind ausschließlich vom Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen selbst zu tragen. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird darauf hingewiesen, dass Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen keinen Ersatz für solche Kosten von der Emittentin erhalten.

##### ***Die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen trifft die Verantwortung, dem Verfahren und den Voraussetzungen der Einladung zu entsprechen***

Die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen selbst sind für die Einhaltung aller Voraussetzungen und Einhaltung des notwendigen Verfahrens für die wirksame Abgabe einer Angebotsmitteilung verantwortlich. Die Emittentin trifft keine Verpflichtung, Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen auf Verstöße oder Mängel, die deren Angebote betreffen,



aufmerksam zu machen. Nachteilige Folgen (wie insbesondere eine Zurückweisung von Angeboten) einer Nichteinhaltung des Verfahrens und/oder der Voraussetzungen der Einladung durch die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen treffen folglich diese Inhaber der S IMMO Schuldverschreibungen; sie erhalten dafür weder von der Emittentin noch von dem Tender Agent und Dealer Manager einen Ausgleich.

***Die abgegebenen Angebote sind unwiderruflich***

Gemäß der Einladung sind alle Angebotsmitteilungen, die der Emittentin vor dem Angebotsende zugehen, vom Zeitpunkt ihrer Übermittlung an einseitig unwiderruflich, mit Ausnahme der eingeschränkten Umstände, die im Abschnitt 7 („Verfahren für die Annahme der Einladung“) dieses Rückkauf-Memorandums beschrieben sind. Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen können daher nach Abgabe eines Angebotes grundsätzlich nicht darauf vertrauen, dass sie ihr Angebot widerrufen können.

***Die Abgabe eines Angebots könnte für die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen zu nachteiligen steuerlichen Folgen führen***

Bei der Überlegung, der Emittentin im Rahmen der Einladung S IMMO Schuldverschreibungen zum Rückkauf anzubieten, sollten Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen bedenken, dass sie mit allfälligen Erträgen aus der Veräußerung der S IMMO Schuldverschreibungen in dem Staat, in dem sie steuerlich ansässig sind, der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen könnten. Die Annahme der Einladung könnte daher für die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen zu nachteiligen steuerlichen Folgen führen. Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen sollten sich vor der Annahme der Einladung darüber informieren, welche steuerlichen Folgen die Annahme der Einladung für sie haben kann. Die Emittentin hat die steuerlichen Auswirkungen einer Annahme der Einladung auf die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen nicht geprüft und wird keinen Ersatz für allfällige von den Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen zu zahlende Steuern leisten.

***Allfällige im Zuge der Abgabe eines Angebots berechnete Spesen können die effektiven Erträge aus der Veräußerung von S IMMO Schuldverschreibungen verringern***

Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen, die ihre S IMMO Schuldverschreibungen in Depots bei der Erste Group Bank AG, Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG oder einer österreichischen Sparkasse halten, werden seitens dieser Institute im Zusammenhang mit der Abgabe eines Angebots keine Spesen in Rechnung gestellt. Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, die an der Einladung teilnehmen möchten und ihre S IMMO Schuldverschreibungen in einem Depot bei einem anderen Institut halten, müssen sich bei ihrer Depotbank erkundigen, ob Spesen im Zusammenhang mit der Abgabe von Angeboten anfallen. Allfällige Spesen, die Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen von solchen Instituten im Zusammenhang mit einer Annahme der Einladung berechnet werden, können die effektiven Erträge aus der Veräußerung von S IMMO Schuldverschreibungen verringern. Diese Verringerung der Erträge könnte insbesondere für Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, die im Zuge der Einladung nur wenige S IMMO Schuldverschreibungen zum Rückkauf anbieten, ein wesentliches Ausmaß haben.

***Es besteht die Möglichkeit von geringeren Renditen bei Alternativveranlagungen***

Gemäß den Endgültigen Bedingungen werden auf diese fixe Zinsen von 3,00% jährlich bezahlt. Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, die die Einladung annehmen, unterliegen dem Risiko, dass eine Alternativanlage geringere Erträge aufweist, als die S IMMO Schuldverschreibungen.

**5. VORAUSSICHTLICHER ZEITPLAN**

Die folgende Übersicht enthält einen voraussichtlichen Zeitplan des Rückkaufs gemäß der Einladung. Diese basiert auf den Daten und Annahmen dieses Rückkauf-Memorandums. Es

wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser voraussichtliche Zeitplan Änderungen unterworfen sein kann und der tatsächliche Zeitplan somit wesentlich von der nachstehenden Übersicht abweichen kann.

<b>Datum</b>	<b>Ereignis</b>
8. Mai 2019	Veröffentlichung des Rückkauf-Memorandums.
8. Mai 2019	Angebotsbeginn – Beginn der Frist, während der der Emittentin Angebotsmitteilungen von Inhabern der S IMMO Schuldverschreibungen rechtswirksam zugehen können.
17. Mai 2019, 15:00 Uhr MEZ	Angebotsende – Ende der Frist, während der der Emittentin Angebotsmitteilungen von Inhabern der S IMMO Schuldverschreibungen rechtswirksam zugehen können.
21. Mai 2019	Bekanntmachung des Ergebnisses des Rückkaufs – Bekanntgabe des Gesamtnennbetrags der von Inhabern der S IMMO Schuldverschreibungen zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen und ob und in welchem Ausmaß die S IMMO erhaltene Angebote annehmen wird.
22. Mai 2019	Valutatag – Tag, an dem gegen Rücknahme der zum Rückkauf eingereichten S IMMO Schuldverschreibungen der Rückkaufpreis als Gutschrift auf das maßgebliche Verrechnungskonto des Inhabers von S IMMO Schuldverschreibungen bezahlt wird.

Die von der Emittentin gesetzten Fristen für die Einbringung von und den Widerruf von Angebotsmitteilungen können früher enden, als oben vorgesehen. Siehe auch Punkt 7 dieses Rückkauf-Memorandums. Die Emittentin hat das Recht die oben angegebenen Termine, Fristen und Zeitpunkte abzuändern, zu verlängern, zu verkürzen oder die Einladung wiederaufzunehmen oder abubrechen.

Die Emittentin ist nicht verpflichtet, Angebote anzunehmen. Die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen werden aufgefordert, sich bei ihrer Bank, ihrem Wertpapierhändler oder sonstigen Finanzintermediär, über den sie die S IMMO Schuldverschreibungen halten, zu informieren, ob diese Intermediäre Anweisungen zur Annahme der Einladung oder (in den eingeschränkten Umständen, in denen ein Widerruf zulässig ist) Anweisungen zum Widerruf von Anweisungen vor Ende der in diesem Rückkauf-Memorandum enthaltenen Fristen erhalten müssen.

## **6. EINLADUNG ZUR ABGABE VON ANGEBOTEN**

### **6.1 Gründe für die Einladung**

Die Emittentin beabsichtigt, mit dem Rückkauf von Schuldverschreibungen ihre Kapitalstruktur zu optimieren und ihre laufende Zinsbelastung zu senken. Die Emittentin beabsichtigt die Einziehung und Entwertung erworbener Schuldverschreibungen.

### **6.2 Gegenstand und Inhalt der Einladung**

Die Emittentin lädt alle Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen ein, S IMMO Schuldverschreibungen nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Rückkauf-Memorandums der Emittentin zum Rückkauf anzubieten. Die S IMMO Schuldverschreibungen können

ausschließlich zum Rückkauf gegen Barzahlung angeboten werden. Ein Angebot kann ausschließlich auf Basis dieses Rückkauf-Memorandums sowie einer Angebotsmitteilung, die an die depotführende Stelle und/oder das Clearing System zu übermitteln oder bei diesen abzugeben ist, zu den darin enthaltenen Bedingungen und Konditionen abgegeben werden. Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, deren Angebot zum Rückkauf angenommen wird, erhalten für jede S IMMO Schuldverschreibungen, die von der Emittentin zum Rückkauf angenommen wird, den Rückkaufpreis (der „**Rückkaufpreis**“), der dem Produkt aus (i) dem Nennbetrag der S IMMO Schuldverschreibung und (ii) dem Rückkaufkurs entspricht. In diesem Rückkaufpreis sind bereits die Stückzinsen vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum Valutatag (ausschließlich) enthalten. Im Rahmen der Einladung von der Emittentin zurückgekauft S IMMO Schuldverschreibungen werden mit dem Valutatag nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eingezogen und anschließend entwertet.

**Die Emittentin ist nicht zur Annahme von Angeboten zum Rückkauf verpflichtet.**

### **6.3 Angebotsfrist**

Die Einladung kann von jedem Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen während der Angebotsfrist angenommen werden. Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, die die Einladung annehmen wollen, müssen rechtzeitig vor Angebotsende eine rechtswirksame Einreichung einer Angebotsmitteilung vornehmen oder erwirken. Angebote können im Zeitraum vom Tag des Angebotsbeginns am 8. Mai 2019 (einschließlich, der „**Angebotsbeginn**“) bis voraussichtlich am 16. Mai 2019, 15.00 Uhr (MEZ) (das „**Angebotsende**“, und der Zeitraum vom Angebotsbeginn bis zum Angebotsende, die „**Angebotsfrist**“) abgegeben werden. Eine Änderung der Angebotsfrist (Verkürzung, Verlängerung oder Abbruch) bleibt der Emittentin vorbehalten.

### **6.4 Bedingungen**

Ein Rückkauf gemäß der Einladung gilt als nicht wirksam zustande gekommen, wenn und insoweit bis zum Valutatag (i) ein Beschluss zur Liquidation der Emittentin gefasst wird und/oder (ii) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird und/oder (iii) die Emittentin von der Durchführung eines Rückkaufs aus eigenem Ermessen (auch teilweise und/oder in Hinblick auf einzelne S IMMO Schuldverschreibungen) Abstand nimmt. Sollte eines der oben genannten Ereignisse eintreten, wird die Emittentin dies den Inhabern der S IMMO Schuldverschreibungen wie in Punkt 6.8 dieses Rückkauf-Memorandums beschrieben, unverzüglich mitteilen. Für den Fall der nicht erfolgreichen Durchführung des Rückkaufs gemäß der Einladung oder für den Fall der (gänzlichen der teilweisen) Abstandnahme der Emittentin von der Einladung kommen keine wirksamen Vereinbarungen zwischen dem jeweiligen Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, der eine Angebotsmitteilung abgegeben hat, und der Emittentin hinsichtlich der zum Rückkauf eingereichten S IMMO Schuldverschreibungen zustande. Die zum Rückkauf eingereichten und gesperrten Schuldverschreibungen werden in einem solchen Fall unverzüglich freigegeben (d.h. die Sperre wird rückgängig gemacht).

### **6.5 Änderung der Einladung**

Die Emittentin hat das Recht, Termine, Fristen und Zeitpunkte im Zusammenhang mit der Einladung abzuändern, Fristen zu verlängern, zu verkürzen oder die Einladung zu unterbrechen, wiederaufzunehmen oder abzubrechen. Die Emittentin behält sich vor, die Bedingungen der Einladung jederzeit vor dem Ende der (unter Umständen verkürzten) Angebotsfrist nach ihrem Ermessen zu ändern, insbesondere die maßgeblichen Termine und Uhrzeiten. Die Emittentin wird derartige Änderungen unverzüglich in der in Punkt 6.8 dieses Rückkauf-Memorandums beschriebenen Vorgangsweise veröffentlichen. Ein Recht zum Widerruf einer bereits abgegebenen Angebotsmitteilung steht den Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen bei einer Verkürzung der Angebotsfrist grundsätzlich nicht zu.

## **6.6 Widerruf**

Wenn die Emittentin die Einladung, abgesehen von einer Verkürzung der Angebotsfrist, in einer Weise ändern sollte, die für jene Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, die bereits eine rechtswirksame Angebotsmitteilung abgegeben haben, nachteilig ist, sind die betroffenen Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen ab Bekanntmachung der Änderung bis zum Ende der Widerrufsfrist von nicht weniger als zwei (2) Geschäftstagen, die in dieser Bekanntmachung genannt wird (die „**Widerrufsfrist**“), berechtigt, ihre bereits erteilte Angebotsmitteilung durch Übermittlung einer schriftlichen Widerrufmitteilung an die Emittentin zu widerrufen.

## **6.7 Rückkauf und Zahlung des Rückkaufpreises**

Der Rückkauf setzt voraus, dass der betreffende Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen fristgerecht eine Angebotsmitteilung an die Emittentin abgegeben hat. Wenn und sobald feststeht, dass die in Punkt 6.4 dieses Rückkauf- Memorandums angeführten Bedingungen nicht eingetreten sind und soweit die Emittentin die Angebote zum Rückkauf angenommen hat, wird die Emittentin den Rückkaufpreis bezahlen.

Jede Annahme von Angeboten obliegt dem alleinigen und freien Ermessen der Emittentin. Rechtswirksame Angebote können ausschließlich in Übereinstimmung mit den Bestimmungen, wie in Punkt 6.4 dieses Rückkauf-Memorandums beschrieben, abgegeben werden.

Die Emittentin wird jenen Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen, deren Angebote angenommen wurden, am Valutatag oder, wenn dieser kein Geschäftstag sein sollte, am darauffolgenden Geschäftstag den gesamten Rückkaufpreis für ihre zum Rückkauf angenommenen S IMMO Schuldverschreibungen mit Wertstellung zum Valutatag Zug-um-Zug gegen Übertragung der dem Rückkauf unterliegenden S IMMO Schuldverschreibungen an die Emittentin im Wege einer Gutschrift auf das maßgebliche Verrechnungskonto des Inhabers von S IMMO Schuldverschreibungen gutschrieben.

Sofern der Rückkaufpreis von oder namens der Emittentin vor oder am Valutatag bis um 12:00 Uhr (MEZ) an das jeweilige Clearing System oder dessen Order geleistet wurde, haften weder die Emittentin noch der Tender Agent und Dealer Manager für eine Verzögerung in der Abwicklung der Zahlung des Rückkaufpreises, noch sind Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen berechtigt, aus diesem Umstand Zahlung weiterer Zinsen oder sonstiger Zahlungen aufgrund dieser Verspätung zu verlangen.

Die Gutschrift des Rückkaufpreises erfolgt über die jeweilige für den Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen depotführende Stelle. Alle Zahlungen werden kaufmännisch auf jeweils EUR 0,01 auf- oder abgerundet.

Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin liegt, zum Rückkauf angebotene S IMMO Schuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen zur Gänze oder teilweise nicht anzunehmen. Insbesondere können all jene Angebote zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen nicht angenommen werden, welche nicht in Übereinstimmung mit diesem Rückkauf-Memorandum erfolgen oder hinsichtlich welcher die Abgabe eines solchen Angebots nicht in Übereinstimmung mit den jeweiligen nationalen Gesetzen und Regularien erfolgt.

## **6.8 Mitteilungen**

Sofern nicht anderweitig erforderlich oder zweckmäßig, erfolgen Mitteilungen an die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen im Zusammenhang mit der Einladung oder anderen Bekanntmachungen im Zusammenhang mit dem Rückkauf von S IMMO Schuld-

verschreibungen über eines oder mehrere der nachfolgend angeführten Informationsverbreitungssysteme:

- (a) das jeweilige Clearing System,
- (b) Bloomberg und/oder Reuters,
- (c) auf der Webseite der Emittentin (<https://www.simmoag.at/investor-relations/>), und/oder
- (d) im Amtsblatt zur Wiener Zeitung.

Da bei Mitteilungen über das jeweilige Clearing System unter Umständen mit Verzögerungen zu rechnen ist, werden Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen aufgefordert, die Dealer Manager oder den Tender Agent bezüglich Mitteilungen während der Angebotsfrist zu kontaktieren, deren Kontaktdaten auf der letzten Seite des Rückkauf-Memorandum angeführt sind.

## **6.9 Allgemeine Grundsätze**

Angebote zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen können von Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen ausschließlich während der Angebotsfrist durch Abgabe eines Angebots in Form einer rechtswirksamen Angebotsmitteilung abgegeben werden. Zusätzlich ist erforderlich, dass über die zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen bei der depotführenden Stelle eine Depotsperre verfügt wird, gemäß der diese S IMMO Schuldverschreibungen bis zum Eintritt des frühesten der nachfolgend definierten Ereignisse, nämlich (i) der Abwicklung am Valutatag, (ii) der Mitteilung der Emittentin, dass die Einladung zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen zur Gänze zurückgenommen wird, (iii) der Mitteilung gegenüber den Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen, dass ihre Angebote zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen von der Emittentin nicht oder nur teilweise angenommen wurden, oder (iv) einem gemäß Punkt 6.6 dieses Rückkauf-Memorandums zulässigerweise erklärten Widerrufs, mit einem Sperrvermerk versehen und der Verfügbarkeit des jeweiligen Inhabers von S IMMO Schuldverschreibungen entzogen sind.

Der Umstand, dass einem Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen das gegenständliche Rückkauf-Memorandum und/oder sonstige Unterlagen oder Veröffentlichungen der Emittentin nicht übermittelt werden, ihm diese nicht zugegangen sind und/oder er davon nicht Kenntnis erlangt hat, beeinträchtigt die Rechtswirksamkeit der Einladung und/oder des Angebots in keiner Hinsicht. Weder die Emittentin noch der Tender Agent und Dealer Manager werden Empfangsbestätigungen über zugegangene Angebote oder sonstige Dokumente ausstellen.

## **6.10 Anwendbares Recht**

Sowohl das Angebot zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen als auch die S IMMO Schuldverschreibungen selbst und alle vertraglichen und außervertraglichen Schuldverhältnisse, die sich aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot und/oder den S IMMO Schuldverschreibungen ergeben, unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss seiner Bestimmungen des internationalen Privatrechts soweit diese zur Anwendung fremden Rechts führen würden.

Für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen und den S IMMO Schuldverschreibungen selbst (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit vertraglichen oder außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den S IMMO Schuldverschreibungen ergeben) ist das für Wien, Innere Stadt in Handelsachen zuständige Gericht zuständig, soweit dies nach den anwendbaren zwingenden Konsumentenschutzgesetzen zulässig ist.

## 7. VERFAHREN ZUR ABGABE VON ANGEBOTEN

Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, die bezüglich der Abwicklung des Angebots Hilfe benötigen, sollten den Tender Agent und Dealer Manager kontaktieren. Dessen Kontaktinformationen sind in Punkt 11 dieses Rückkauf-Memorandums zu finden.

### 7.1 Angebotsmitteilung

Die Emittentin wird im Rahmen der Einladung ausschließlich solche Angebote zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen annehmen, die durch Einreichung rechtswirksamer Angebotsmitteilungen gemäß diesem Rückkauf-Memorandum abgegeben werden. Um S IMMO Schuldverschreibungen im Rahmen der Einladung zum Rückkauf anzubieten, muss ein Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen eine rechtswirksame Angebotsmitteilung übermitteln oder deren Übermittlung in seinem Namen veranlassen, die vom Tender Agent und Dealer Manager als Vertreter der Emittentin innerhalb der (allenfalls einer gemäß Punkt 6.3 geänderten) Angebotsfrist empfangen werden muss. Das Angebot eines Inhabers von S IMMO Schuldverschreibungen an die Emittentin, S IMMO Schuldverschreibungen im Rahmen der Einladung zurückzukaufen, gilt mit dem Empfang einer rechtswirksamen Angebotsmitteilung durch den Tender Agent und Dealer Manager als abgegeben. Die Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen können nach Einbringung der Angebotsmitteilung nicht mehr rechtswirksam über die zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen disponieren.

**Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen sollten bedenken, dass die Möglichkeit zur Angebotsabgabe über ihre depotführende Stelle oder das relevante Clearing System bereits vor dem Angebotsende enden kann. Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen sollten weiters bedenken, dass keine Gewährleistung dafür besteht, dass innerhalb der Angebotsfrist abgegebene Angebote auch tatsächlich vor dem Angebotsende beim Tender Agent und Dealer Manager einlangen.**

### 7.2 Kein Mindestangebotsvolumen

S IMMO Schuldverschreibungen können im Rahmen der Einladung ohne Mindestangebotsvolumen, aber nur in ganzen Stücken (d.h. zu einem Vielfachen ihres Nennbetrags) angeboten werden. Jede Angebotsmitteilung muss den Gesamtnennbetrag der angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen ausweisen.

### 7.3 Abwicklung des Angebots

Alle Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, die S IMMO Schuldverschreibungen durch Euroclear oder Clearstream halten, müssen einen Direkten Teilnehmer bei Euroclear oder Clearstream organisieren, der die Angebotsmitteilung des Inhabers von S IMMO Schuldverschreibungen vor Ablauf der Angebotsfrist gegenüber Euroclear oder Clearstream abgeben muss. Nur ein Direkter Teilnehmer bei Euroclear oder Clearstream kann eine Angebotsmitteilung gegenüber Euroclear oder Clearstream abgeben. Alle Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen in Österreich müssen eine Angebotsmitteilung an ihre Depotbank abgeben. Angebotsmitteilungen betreffend S IMMO Schuldverschreibungen haben Folgendes zu enthalten:

- (a) die unwiderrufliche Anweisung:
  - (i) die zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen zu sperren und jegliche Übertragung bis zum Valutatag zu unterlassen; und
  - (ii) die über das jeweilige Wertpapierdepot gehaltenen Stücke, die zum Rückkauf angeboten wurden oder, im Falle, dass von der Emittentin lediglich eine geringere Anzahl an S IMMO Schuldverschreibungen angenommen wird, jene geringere

Anzahl nach Erhalt einer entsprechenden Anweisung der Emittentin, auszubuchen; und

- (b) die Ermächtigung der Emittentin, den Namen des Depotbesizers und Informationen über dessen erteilte Anweisungen bekanntzugeben.

Die Depotbanken sind verpflichtet, die Angebotsmitteilungen dem Tender Agent und Dealer Manager anzuzeigen und die zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen ab dem Zeitpunkt der Angebotsmitteilung gesperrt zu halten. Bis zur Übertragung des Eigentums an zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen, hinsichtlich derer die Emittentin das Angebot angenommen hat, verbleiben die zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen (wenngleich mit Sperrvermerk) im Wertpapierdepot des jeweiligen Inhabers von S IMMO Schuldverschreibungen.

Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, die das Rückkaufangebot durch Annahmeerklärung gegenüber ihrer Depotbank annehmen wollen, sollten sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung mit ihrer Depotbank in Verbindung setzen, weil Depotbanken aus abwicklungstechnischen Gründen kürzere Fristen zur Annahme (Dispositionsfristen) setzen könnten.

Aufgrund der Angebotsmitteilung ist der Tender Agent und Dealer Manager ermächtigt und bevollmächtigt, für die Übertragung des Eigentums an den zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen in Bezug auf die jeweiligen Depots zu sorgen und die zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen beim jeweiligen Wertpapierregister zur Übertragung vorzulegen und alle Leistungen zu erhalten und Rechte auszuüben, all dies in Übereinstimmung mit den Bedingungen in diesem Rückkaufangebot.

Bei Abgabe einer Angebotsmitteilung wird angenommen, dass der jeweilige Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen das Rückkauf-Memorandum erhalten hat und anerkennt und zustimmt, durch dessen Bestimmungen gebunden zu sein. Weiters anerkennt ein Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen durch die Abgabe seiner Angebotsmitteilung, dass die Emittentin diese Bestimmungen gegen ihn durchsetzen kann.

**Angebotsmitteilungen müssen unter Einhaltung der Verfahrensvorschriften bis zum Ablauf der in diesem Rückkauf-Memorandum angeführten Fristen abgegeben werden. Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen sind dafür verantwortlich, sich eigenständig über diese Fristen zu informieren und Angebotsmitteilungen rechtzeitig abzugeben.**

#### **7.4 Gewährleistung und sonstige Erklärungen**

Durch rechtswirksame Abgabe einer Angebotsmitteilung durch den Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen bestätigt, gewährleistet und garantiert dieser Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen gegenüber der Emittentin zum Tag des Ablaufs der Angebotsfrist und zum Valutatag (ohne, dass damit eine Beschränkung sonstiger in diesem Rückkauf-Memorandum enthaltener Verpflichtungen oder Zusagen verbunden ist), dass:

- (a) er die Bedingungen der Einladung, die Einladungs- und Verbreitungsbeschränkungen und die Risikofaktoren, wie sie in diesem Rückkauf-Memorandum beschrieben sind, erhalten, durchgelesen, verstanden und akzeptiert hat;
- (b) er berechtigt ist, über die gemäß seiner Angebotsmitteilung zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen frei von Rechten Dritter zu verfügen, und wenn das Angebot zum Rückkauf dieser S IMMO Schuldverschreibungen von der Emittentin angenommen wird, er an die Emittentin (oder für deren Rechnung) unbelastetes Eigentum an diesen S IMMO Schuldverschreibungen an die Emittentin frei von allen Pfandrechten, Ansprüchen, Belastungen und Forderungen Dritter überträgt;

- (c) er auf Aufforderung alle zusätzlichen Unterlagen beschaffen und liefern und/oder andere Handlungen setzen wird, die von der Emittentin (oder dem Tender Agent und Dealer Manager) als notwendig oder wünschenswert erachtet werden, um die Übertragung der zum Rückkauf angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen durchzuführen und/oder um die Berechtigung des jeweiligen Inhabers von S IMMO Schuldverschreibungen nachzuweisen;
- (d) die Annahme des Angebots des Inhabers von S IMMO Schuldverschreibungen durch die Emittentin einen bindenden Vertrag zwischen dem Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen und der Emittentin in Übereinstimmung mit den Bedingungen der Einladung zustande kommen lässt;
- (e) die Emittentin keine anderen Informationen in Bezug auf die Einladung erteilt, als die ausdrücklich im Rückkauf-Memorandum angeführten und sie keine Empfehlung zur Abgabe einer Angebotsmitteilung abgegeben hat und der Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen seine informierte, eigenständige und unabhängige Entscheidung in Bezug auf die Abgabe einer Angebotsmitteilung im Rahmen der Einladung (ohne Beratung seitens der Emittentin oder des Tender Agent und Dealer Manager sowie deren Organen, Mitarbeitern oder Erfüllungsgehilfen) getroffen hat;
- (f) er akzeptiert, dass der Rückkaufpreis in Euro ausbezahlt und am Valutatag den jeweiligen Clearing Systemen zur Überweisung gebracht werden;
- (g) er versteht und akzeptiert, dass die Emittentin nach ihrem alleinigen und freien Ermessen zu jedem Zeitpunkt die Einladung abändern, erweitern, erneuern oder auf Bedingungen verzichten kann oder die Einladung zur Gänze zurückziehen kann und dass im Fall einer Zurückziehung der Einladung abgegebene Angebote verfallen und die Depotsperre der angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen aufgehoben wird
- (h) er die Rechtsvorschriften aller maßgeblichen Jurisdiktionen beachtet und alle notwendigen behördlichen, devisenrechtlichen oder sonst erforderlichen Genehmigungen vorliegen und er keine Handlungen getätigt hat, die gegen die Einladung verstoßen, und alle Handlungen unterlassen hat, die dazu führen könnten, dass die Emittentin, der Tender Agent und Dealer Manager oder deren Organe, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen gegen rechtliche Erfordernisse weicher Jurisdiktion auch immer in Verbindung mit der Einladung verstößt;
- (i) er keine Person ist, der gegenüber die Einladung zur Abgabe eines Angebots zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen gegen geltende Wertpapiergesetze verstößt und er dieses Rückkauf-Memorandum oder andere Dokumente oder Materialien in Zusammenhang mit der Einladung an keine solche Person weitergeleitet hat und dass er (vor Abgabe einer Angebotsmitteilung) alle auf ihn anwendbaren Gesetze und Verordnungen im Hinblick auf die Annahme der Einladung beachtet hat; und
- (j) er die volle Verantwortung dafür übernimmt, dass er die mit einem Angebot und einer Angebotsmitteilung verbundenen Risiken übernimmt und der diese ohne untersucht und bedacht hat, ohne dabei auf irgendeine Art und Weise auf die Emittentin zu vertrauen.

## **7.5 Feststellung der Rechtswirksamkeit abgegebener Angebote**

Alle Fragen betreffend die Gültigkeit, die Form, die Anspruchsvoraussetzungen (einschließlich des Zugangszeitpunktes) und die Annahme zum Rückkauf für die jeweils angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen gemäß der oben beschriebenen Verfahrensvorschriften, sowie die Form und Gültigkeit (einschließlich dem Zugangszeitpunkt von Widerruf) sämtlicher Dokumente, werden durch die Emittentin nach eigenem und freiem Ermessen entschieden. Von der Emittentin getroffene Entscheidungen sind endgültig und bindend. Die Emittentin behält sich das Recht vor:



- (a) Angebote oder Widerrufsabweisungen, die nicht in ordnungsgemäßer Form erfolgen oder deren Annahme durch die Emittentin, nach Meinung ihrer Rechtsberater, rechtswidrig wäre, zurückzuweisen;
- (b) Angebote oder Widerrufsabweisungen trotz Fehlern, Verstößen oder Verspätungen bei der Abgabe dennoch zu akzeptieren, und/oder
- (c) trotz Fehlern, Verstößen oder Verspätungen, Schuldverschreibungen zu akzeptieren, unabhängig davon, ob die Emittentin bei anderen S IMMO Schuldverschreibungen mit ähnlichen Fehlern, Verstößen oder Verspätungen in gleicher Weise vorgeht.

Jegliche Fehler, Verstöße oder Verspätungen müssen bis zu dem von der Emittentin festgesetzten Zeitpunkt geheilt sein, es sei denn, die Emittentin verzichtet auf eine solche Heilung von Fehlern, Verstößen oder Verspätungen. Angebote gelten bis zu jenem Zeitpunkt als nicht abgegeben, bis sie entweder geheilt oder von der Emittentin dennoch angenommen werden. Weder die Emittentin, der Dealer Manager noch der Tender Agent haben die Verpflichtung, Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen auf Fehler, Verstöße oder Verspätungen bei Angeboten oder Widerruf von Angeboten hinzuweisen und sie trifft zudem keinerlei Haftung für die Unterlassung solcher Hinweise. Angebote sind ausschließlich an die jeweilige depotführende Stelle und/oder das jeweilige Clearing System zu übermitteln bzw. bei diesen abzugeben.

## **7.6 Widerruf von Angebotsmitteilungen**

Rechtswirksame Angebote, die in Übereinstimmung mit dem in diesem Rückkauf-Memorandum festgelegten Verfahren abgegeben werden, sind mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen eingeschränkten Fälle, in welchen ein Widerruf zulässig ist, unwiderruflich.

Eine abgegebene Angebotsmitteilung kann von einem Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen nur im Falle der eingeschränkten Umstände, die in Punkt 6.6 dieses Rückkauf-Memorandums beschrieben sind, widerrufen werden, indem dem Tender Agent und Dealer Manager eine Widerrufsmittteilung vor dem Ende der Widerrufsfrist rechtswirksam zugeht. Zu ihrer Rechtswirksamkeit muss eine Widerrufsmittteilung die S IMMO Schuldverschreibungen, auf die sich die maßgebliche Angebotsmitteilung bezog, das Wertpapierdepot, dem diese S IMMO Schuldverschreibungen gutgebucht sind und alle weiteren vom Tender Agent und Dealer Manager benötigten Informationen enthalten.

Wirtschaftlich Berechtigte von S IMMO Schuldverschreibungen, die durch eine dritte Partei gehalten werden, werden aufgefordert, mit dieser dritten Partei zu prüfen, bis zu welchem Zeitpunkt der Zugang eines Widerrufs erforderlich ist, um Angebote zum Rückkauf von S IMMO Schuldverschreibungen innerhalb der Widerrufsfrist zu widerrufen. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jeder Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen, der sein Widerrufsrecht in den Fällen und gemäß dem oben beschriebenen Verfahren nicht ausübt, auf sein Widerrufsrecht verzichtet und sein ursprüngliches Angebots daher aufrecht bleibt.

## **8. TENDER AGENT UND DEALER MANAGER**

### **8.1 Identität**

Die Emittentin hat die Erste Group Bank AG auf Basis eines Tender Agency und Dealer Manager Agreements als Tender Agent und Dealer Manager bestellt.

### **8.2 Interessenkonflikte**

Der Tender Agent und Dealer Manager und dessen Tochtergesellschaften und verbundene Unternehmen haben in der Vergangenheit an die Emittentin Investmentbanking- und andere

Bankdienstleistungen zu marktüblichen Konditionen erbracht und werden zukünftig solche Dienstleistungen erbringen. Aufgrund dieser oder ähnlicher Geschäftsbeziehungen können sich Interessen des Tender Agent und Dealer Managers ergeben, die nicht zwingend den Interessen von Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen entsprechen oder diesen sogar widersprechen.

### **8.3 Keine Haftung**

Der Tender Agent und Dealer Manager sowie dessen Organmitglieder, Angestellten und Tochtergesellschaften sowie verbundene Unternehmen übernehmen keinerlei Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Rückkauf-Memorandum enthaltenen Informationen oder das Versäumnis der Emittentin, in diesem Rückkauf-Memorandum Informationen aufzunehmen, welche von wesentlicher Bedeutung für die Beurteilung des Angebots sind.

### **8.4 Angebote durch den Tender Agent und Dealer Manager**

Der Tender Agent und Dealer Manager kann Angebote für S IMMO Schuldverschreibungen im Eigenbesitz oder, in seiner Funktion als Depotbank, im Namen von Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen abgeben.

### **8.5 Keine Empfehlungen**

Jeder Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen muss selbst entscheiden, ob – und wenn ja, in welchem Umfang – er seine S IMMO Schuldverschreibungen im Rahmen eines Angebots zum Rückkauf anbietet.

## **9. ABWICKLUNGSSPESEN**

Weder die Emittentin noch der Tender Agent und Dealer Manager übernehmen die im Zusammenhang mit der Abgabe eines Angebots oder der Abwicklung des Rückkaufs allenfalls den Inhabern der S IMMO Schuldverschreibungen entstehenden Kosten und Gebühren (wie z.B. Bankspesen, sonstige Transaktionskosten, Einkommen- und sonstige Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren, etc.). Diese sind von den Inhabern der S IMMO Schuldverschreibung selbst zu tragen.

Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen haben insbesondere keinen Rechtsanspruch gegen die Emittentin (oder den Tender Agent und Dealer Manager) auf Ersatz irgendwelcher Kosten, die bei einem Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen im Zusammenhang mit einem Angebot an die Emittentin oder der Durchführung und Abwicklung eines von der Emittentin allenfalls angenommenen Angebots anfallen.

Sollten zum Rückkauf angebotene S IMMO Schuldverschreibungen von der Emittentin nicht oder nur teilweise angenommen werden, sollte die Einladung der Emittentin für ein Angebot zum Rückkauf der S IMMO Schuldverschreibungen gänzlich zurückgenommen werden oder sollte von Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen in dem im Rückkauf-Memorandum beschriebenen Fällen ein Widerruf des Angebots erfolgen, so sind allfällige im Zusammenhang mit dem Angebot, insbesondere der Abgabe des Angebots und/oder der vom Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen hinsichtlich der angebotenen S IMMO Schuldverschreibungen zu veranlassenden Depotsperre entstandenen Kosten ausschließlich vom Inhaber von S IMMO Schuldverschreibungen zu tragen und besteht keinerlei Ersatzanspruch gegenüber der Emittentin und/oder dem Dealer Manager und Tender Agent.

## **10. STEUERN UND ABWICKLUNGSSPESEN**

Die Emittentin trägt lediglich die Transaktionskosten, insbesondere die Kosten des Tender Agent und Dealer Managers. Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht als Transaktionskosten zu werten sind, sowie Abwicklungsspesen, werden von der Emittentin

nicht übernommen. Angesichts der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den Inhabern von S IMMO Schuldverschreibungen empfohlen, sich von ihren steuerlichen Vertretern über die steuerlichen Folgen der Abgabe einer Angebotsmitteilung beraten zu lassen. Nur ihr steuerlicher Vertreter ist in der Lage, die besonderen Verhältnisse des Einzelfalls zu berücksichtigen.

## **11. WEITERE AUSKÜNFTE**

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht Herr Andreas Feuerstein, Abteilung Investor Relations, Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Tel. +43 (0)1 22795-1125, E-Mail: [andreas.feuerstein@simmoag.at](mailto:andreas.feuerstein@simmoag.at) zur Verfügung.

Auskünfte betreffend die Abwicklung des Angebots können bei Herrn Jürgen Höblinger, DCM Corporate Origination, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Tel. +43 (0)50 100 – 84003, E-Mail: [juergen.hoeblinger@erstegroup.com](mailto:juergen.hoeblinger@erstegroup.com) eingeholt werden.

Wien, am 8. Mai 2019

**S IMMO AG**