

**NOTE:**

HOLDERS OF SECURITIES IN 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 7.4 OF THIS OFFER DOCUMENT.

**HINWEIS:**

BETEILIGUNGSPAPIERINHABER DER S IMMO AG, DIE IHREN SITZ, WOHNSTZ ODER GEWÖHNLICHEN AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH HABEN, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF DIE INFORMATIONEN IN PUNKT 7.4 DIESER ANGEBOTSUNTERLAGE HINGEWIESEN.



**PFLICHTANGEBOT**

gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz

der **CPI PROPERTY GROUP S.A.**

40, rue de la Vallée, L-2661 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg

an die Aktionäre der

**S IMMO AG**

Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich

ISIN AT0000652250

Annahmefrist: 15. Juli 2022 bis 12. August 2022

## Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung enthält ausgewählte Informationen über das Angebot und sollte daher nur zusammen mit der gesamten Angebotsunterlage gelesen werden.

<b>Bieterin</b>	CPI PROPERTY GROUP S.A., eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg ordnungsgemäß errichtete und bestehende Aktiengesellschaft ( <i>société anonyme</i> ) mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254.	Punkt 1
<b>Zielgesellschaft</b>	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.	Punkt 2
<b>Gegenstand des Angebots</b>	Erwerb aller ausstehenden Stammaktien der S IMMO, die zum Handel an der Wiener Börse, Amtlicher Handel ( <i>Prime Market</i> ), zugelassen sind und nicht von der Bieterin oder IMMO-FINANZ als gemeinsam mit der Bieterin vorgehendem Rechts-träger gehalten werden oder eigene Aktien sind. Die S IMMO hält 3.084.797 eigene Aktien. Das Angebot bezieht sich daher (Stand: 7. Juli 2022) auf 39.205.994 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag, von denen jede einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der S IMMO (ISIN AT0000652250) repräsentiert, gemäß den Bedingungen des Angebots.	Punkt 3.1
<b>Angebotspreis</b>	<p>EUR 23,50 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der S IMMO, <i>cum</i> Dividende für das Geschäftsjahr 2021 (und, zur Klarstellung, <i>cum</i> Dividende für jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach der Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird). Der Angebotspreis reduziert sich daher um den Betrag einer zwischen der Absichtsbekanntgabe und dem Settlement beschlossenen Dividende je S IMMO-Aktie, sofern das Settlement des Angebots nach dem jeweiligen Dividendenstichtag erfolgt.</p> <p>In Hinblick auf die von der oHV 2022 beschlossene und am 13 Juni 2022 erfolgte Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2021 der S IMMO in Höhe von EUR 0,65 je S IMMO-Aktie erhält jeder S IMMO-Aktionär, der das gegenständliche Angebot angenommen hat, daher bei Settlement eine Zahlung in Höhe von EUR 22,85 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der S IMMO.</p>	Punkt 3.2
<b>Aufschiebende</b>	Das Angebot unterliegt keinen aufschiebenden Bedingungen.	Punkt 4

<b>Bedingung</b>		
<b>Annahmefrist</b>	15. Juli 2022 bis einschließlich 12. August 2022, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, d.h. 4 (vier) Wochen. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist zu verlängern.	Punkt 5.1
<b>Nachfrist</b>	Die Nachfrist beginnt gemäß § 19 Abs 3 ÜbG mit dem Tag der Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses der Annahmefrist und dauert drei Monate. Unter der Annahme, dass das Ergebnis am 17. August 2022 veröffentlicht wird, beginnt die Nachfrist am 17. August 2022 und endet am 17. November 2022.	Punkt 5.7
<b>Annahme des Angebots</b>	<p>Die Annahme dieses Angebots ist ausschließlich schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen S IMMO-Aktionärs zu erklären. Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn (i) die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank des jeweiligen S IMMO-Aktionärs eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, nach Ablauf der Annahmefrist die Umbuchung (die Übertragung von ISIN AT0000652250 auf ISIN AT0000A2YPD8 der Eingelieferten S IMMO-Aktien) vorgenommen wurde, und (ii) die Depotbank des jeweiligen S IMMO-Aktionärs ihrerseits die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtzahl der Aktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat sowie die Gesamtanzahl der bei ihr eingereichten Aktien, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle unter Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der S IMMO-Aktien die entsprechende Gesamtzahl der Aktien übertragen wurde.</p> <p>Für den Fall, dass die S IMMO-Aktionäre das Angebot innerhalb der Nachfrist angenommen haben, gilt das Vorstehende sinngemäß und die Annahme des Angebots wird wirksam und gilt als fristgerecht abgegeben, wenn (i) die Annahmeerklärung innerhalb der Nachfrist bei der Depotbank einlangt, und spätestens bis 17:00 Uhr Wiener Ortszeit am zweiten Börsetag nach Ablauf der Nachfrist die Umbuchung abgeschlossen ist (die Umbuchung von der ISIN AT0000652250 in die ISIN AT0000A2YPE6 der Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist), und (ii) die Depotbank des jeweiligen S IMMO-Aktionärs ihrerseits die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge mitgeteilt hat und die Gesamtzahl der Aktien, auf die sich die Annahmeerklärungen beziehen, die bei der Depotbank während der Nachfrist eingegangen sind, sowie die Gesamtzahl der über sie eingelieferten Aktien über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle unter der Anga-</p>	Punkt 5.3

	be der entsprechenden Gesamtanzahl der S IMMO-Aktien die entsprechende Gesamtanzahl der Aktien übertragen wurde.	
<b>Zahl- und Abwicklungsstelle</b>	Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, 1030 Wien, FN 122119 m.	Punkt 5.2
<b>Abwicklung des Angebots</b>	<p>Der Angebotspreis wird den S IMMO-Aktionären, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsenstage nach dem Ende der Annahmefrist gezahlt.</p> <p>S IMMO-Aktionäre, die das Angebot erst während der Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, erhalten den Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach dem Ende der Nachfrist.</p>	Punkt 5
<b>Kein Handel mit eingelieferten Aktien</b>	<p>Eingelieferte S IMMO-Aktien sind bis nach dem Settlement des Angebots nicht an einer Börse handelbar.</p> <p>Soweit S IMMO-Aktionäre bei ihrer Depotbank schriftliche Erklärungen über die Annahme des Angebots in Bezug auf alle oder einen Teil ihrer S IMMO-Aktien abgegeben haben, werden die in dieser Erklärung angegebenen S IMMO-Aktien unter ISIN AT0000A2YPD8 (für Eingelieferte S IMMO-Aktien) und/oder ISIN AT0000A2YPE6 (für Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist) in das Depot des annehmenden S IMMO-Aktionärs umgebucht.</p>	Punkt 5.3
<b>ISINs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S IMMO-Aktien: ISIN AT0000652250</li> <li>- Eingelieferte S IMMO-Aktien: ISIN AT0000A2YPD8</li> <li>- Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist: ISIN AT0000A2YPE6</li> </ul>	
<b>Gesellschafterausschluss</b>	Die Bieterin hat derzeit keine Entscheidung darüber getroffen, ob nach Abschluss des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt ein Squeeze-out gemäß dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) durchgeführt werden soll, falls die Bieterin mehr als 90% des Grundkapitals und mehr als 90% der stimmberechtigten S IMMO-Aktien hält. Ein Squeeze-out ist aus heutiger Sicht nicht beabsichtigt.	Punkt 6.2
<b>Listing / Delisting</b>	<p>Obwohl eine endgültige Entscheidung darüber unter anderem vom Ergebnis des Angebots (sowie von anderen Änderungen der Umstände und Marktbedingungen, die von Zeit zu Zeit auftreten können) beeinflusst werden kann, ist es die derzeitige Absicht der Bieterin, dass die S IMMO im Amtlichen Handel (<i>Prime Market</i>) der Wiener Börse notiert bleiben soll, d.h. die Bieterin beabsichtigt derzeit nicht, ein Delisting der Zielgesellschaft von der Wiener Börse anzustreben.</p> <p>Die Bieterin weist jedoch darauf hin, dass bei einer hohen Annahmequote des Angebots der erforderliche Mindeststreu-</p>	Punkt 6.2

	<p>besitz des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktien zum Amtlichen Handel (§§ 38 ff BörseG) bzw. eine Fortführung im Marktsegment <i>Prime Market</i> der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Bei diesem Angebot handelt es sich nicht um ein Delisting-Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.</p>	
--	---	--

## Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung der Bieterin.....	11
1.1	Die Bieterin.....	11
1.2	Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin .....	11
1.3	Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger .....	12
1.4	Beteiligung und Stimmrechte der Bieterin und der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage	13
1.5	Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft.....	14
2.	Beschreibung der Zielgesellschaft.....	15
2.1	Die Zielgesellschaft.....	15
2.2	Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft.....	15
3.	Das Angebot .....	15
3.1	Gegenstand des Angebots .....	16
3.2	Angebotspreis .....	16
3.3	Ermittlung der Gegenleistung .....	16
3.4	Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen.....	18
3.5	Verbesserung des Angebots.....	18
3.6	Bewertung der Zielgesellschaft.....	18
3.7	Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft.....	19
3.8	Gleichbehandlung .....	20
4.	Aufschiebende Bedingung .....	21
5.	Annahme und Abwicklung des Angebots .....	21
5.1	Annahmefrist.....	21
5.2	Zahl- und Abwicklungsstelle .....	21
5.3	Annahme des Angebots.....	21
5.4	Erklärungen der S IMMO-Aktionäre.....	23
5.5	Rechtsfolgen der Annahme .....	24
5.6	Zahlung und Settlement des Angebots.....	25
5.7	Nachfrist .....	25
5.8	Abwicklungsspesen / Steuern .....	25
5.9	Rücktrittsrecht der S IMMO-Aktionäre bei Konkurrenzangeboten.....	26
5.10	Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses .....	26
6.	Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik .....	26
6.1	Gründe für das Angebot.....	26
6.2	Künftige Geschäftspolitik.....	27
6.3	Auswirkungen auf den Sitz der Verwaltung und die Beschäftigungssituation .....	28
6.4	Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft.....	30

7.	Weitere Angaben .....	30
7.1	Finanzierung des Angebots .....	30
7.2	Steuerliche Hinweise.....	30
7.3	Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....	33
7.4	Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication .....	34
7.5	Verbindlichkeit der deutschen Fassung .....	35
7.6	Berater der Bieterin .....	35
7.7	Weitere Auskünfte .....	35
7.8	Angaben zum Sachverständigen der Bieterin .....	35

## Definitionen

<b>AktG</b>	bedeutet das österreichische Aktiengesetz (AktG).
<b>Angebot</b>	bedeutet das Angebot zum Erwerb der Angebotsaktien gemäß den Bestimmungen und Bedingungen dieser Angebotsunterlage.
<b>Angebotsaktien</b>	hat die in Punkt 3.1 zugewiesene Bedeutung.
<b>Angebotspreis</b>	hat die in Punkt 3.2 zugewiesene Bedeutung.
<b>Angebotsunterlage</b>	bedeutet dieses Dokument, das die Bestimmungen und Bedingungen des Angebots festlegt.
<b>Annahmeerklärung</b>	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>Annahmefrist</b>	15. Juli 2022 bis einschließlich 12. August 2022, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, das sind 4 (vier) Wochen.
<b>BAO</b>	bedeutet die österreichische Bundesabgabenordnung (BAO).
<b>BBG 2011</b>	bedeutet das Budgetbegleitgesetz 2011 idF BGBl I 2010/111.
<b>Bieterin oder CPIPG</b>	bedeutet CPI PROPERTY GROUP S.A., eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg ordnungsgemäß errichtete und bestehende Aktiengesellschaft ( <i>société anonyme</i> ) mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254.
<b>BörseG</b>	bedeutet das österreichische Börsegesetz 2018 (BörseG 2018).
<b>Depotbank</b>	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>Eingelieferte S IMMO-Aktien</b>	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist</b>	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.



<b>Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts</b>	hat die in Punkt 1.4 zugewiesene Bedeutung.
<b>ESTG</b>	bedeutet das österreichische Einkommensteuergesetz (ESTG).
<b>Gemeinsam vorgehende Rechtsträger</b>	hat die in Punkt 1.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>Höchststimmrecht</b>	hat die in Punkt 1.4 zugewiesene Bedeutung.
<b>IMMOFINANZ</b>	bedeutet IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425 y.
<b>Nachfrist</b>	hat die in Punkt 5.7 zugewiesene Bedeutung.
<b>OeKB CSD</b>	bedeutet die OeKB CSD GmbH.
<b>oHV 2022</b>	bedeutet die 33. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO, die am 1. Juni 2022 abgehalten wurde.
<b>S IMMO oder Zielgesellschaft</b>	bedeutet 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.
<b>S IMMO-Aktie</b>	bedeutet eine auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der S IMMO (ISIN AT0000652250), die einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der S IMMO repräsentiert.
<b>S IMMO-Aktionär</b>	bedeutet ein Inhaber einer oder mehrerer Angebotsaktien.
<b>Settlement</b>	hat die in Punkt 5.5 zugewiesene Bedeutung.
<b>Takeover Framework Agreement</b>	hat die in Punkt 1.5 zugewiesene Bedeutung.
<b>ÜbG</b>	bedeutet das österreichische Übernahmegesetz (ÜbG).

**VWAP**

hat die in Punkt 3.3 zugewiesene Bedeutung.

**WAG 2018**

bedeutet das österreichische Wertpapieraufsichtsgesetz 2018 (WAG 2018).

**WXZ1**

bedeutet WXZ1 a.s., eine hundertprozentige unmittelbare Tochtergesellschaft der Bieterin, die nach tschechischem Recht errichtet wurde und mit Sitz in Prag und der Geschäftsanschrift Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Prag 1, Tschechische Republik, Unternehmensidentifikationsnummer 091 76 772, im Handelsregister des Amtsgerichts Prag unter B 25322 eingetragen ist.

**Zahl- und Abwicklungsstelle**

bedeutet Raiffeisen Bank International AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 122119 m.

## **1. BESCHREIBUNG DER BIETERIN**

### **1.1 Die Bieterin**

Die Bieterin, CPI PROPERTY GROUP S.A., ist eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg ordnungsgemäß errichtete und bestehende Aktiengesellschaft (*société anonyme*) mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter B102254. Aktien der Bieterin notieren im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse unter ISIN LU0251710041.

CPIPG ist eine führende Immobiliengesellschaft und ein langfristiger Investor in ertragsgenerierende Vermögenswerte, vor allem in der Tschechischen Republik, Berlin und Polen sowie in Mittel- und Osteuropa (CEE). Die größten Sektoren des CPIPG-Portfolios sind Büro- und Einzelhandelsflächen, aber CPIPG verfügt auch über Hotels, Wohn-, Landwirtschafts-, Industrie- und Logistikimmobilien und hält Grundstücksreserven (*land banks*) hauptsächlich in der Tschechischen Republik, von denen sich der größte Teil in Prag befindet. Zum 31. März 2022 befanden sich etwa 65 Prozent der Immobilien von CPIPG in der Tschechischen Republik, in Deutschland und in Polen. Die übrigen Immobilien liegen in anderen Ländern der CEE-Region (Ungarn, Slowakei, Kroatien, Rumänien und eine kleine Investition in Russland) und in Westeuropa (Großbritannien, Italien, Frankreich, Schweiz und Österreich). CPIPG besitzt und betreibt ein großes, qualitativ hochwertiges und diversifiziertes Immobilienportfolio, dessen Wert zum 31. März 2022 auf EUR 18,1 Milliarden geschätzt wird. Büroimmobilien sind das größte Segment von CPIPG und machen 49 % des Portfoliowertes zum 31. März 2022 aus, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (24 %), Wohnimmobilien (8 %), Hotels und Resorts (5 %) sowie Grundstücksreserven (*land banks*) und sonstigen Immobilien (Entwicklungs-, Industrie-, Landwirtschafts- und Logistikimmobilien) (insgesamt 14 %).

Der Verwaltungsrat von CPIPG setzt sich aus Edward Hughes, Jonathan Lewis, Philippe Magistretti, Martin Němeček, Tomáš Salajka, Omar Sattar, Oliver Schlink und Tim Scoble zusammen. Keines der Mitglieder des Verwaltungsrats der Bieterin hält S IMMO-Aktien.

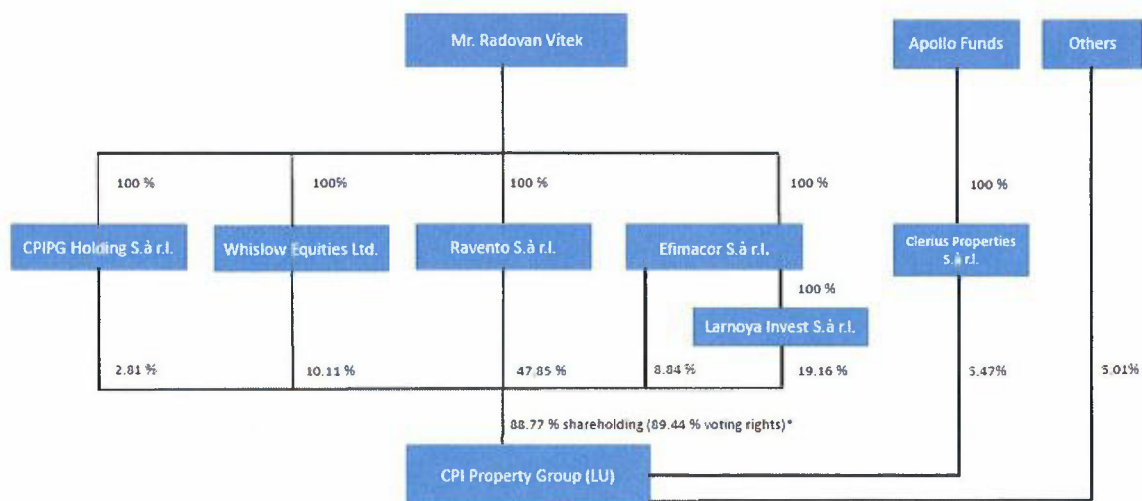
### **1.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin**

#### **1.2.1 Eingetragenes Grundkapital der Bieterin**

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage belief sich das Grundkapital der Bieterin auf EUR 890.291.529,80, zerlegt in 8.902.915.298 Stammaktien.

#### **1.2.2 Aktionärsstruktur der Bieterin**

Die aktuelle Aktionärsstruktur der Bieterin stellt sich wie folgt dar:



\* CPIPG controls 0.75% of own shares

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage kontrolliert Herr Radovan Vitek, ein tschechischer Unternehmer, ca. 88,8 % des Grundkapitals und ca. 89,4 % der Stimmrechte der Bieterin. Zweitgrößter Aktionär ist Clerius Properties, eine von verbundenen Unternehmen der Apollo Global Management, Inc. verwaltete Fondsgesellschaft, die ca. 5,5 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Bieterin hält.

### 1.3 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

#### 1.3.1 CPIPG Gruppengesellschaften

Gemäß § 1 Z 6 ÜbG sind gemeinsam vorgehende Rechtsträger natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen (die "**gemeinsam vorgehenden Rechtsträger**"). Die Bieterin hat keine Absprachen gemäß § 1 Z 6 ÜbG mit anderen als den von ihr kontrollierten oder sie beherrschenden Rechtsträgern in Bezug auf die Zielgesellschaft getroffen.

Nach der vorstehenden Definition sind auch alle anderen von der Bieterin kontrollierten Gesellschaften sowie Gesellschaften, die die Bieterin kontrollieren (siehe Punkt 1.2.2), gemeinsam mit der Bieterin vorgehende Rechtsträger. Die Bieterin verweist in diesem Zusammenhang auf § 7 Z 12 ÜbG, wonach detaillierte Angaben zu den im Organigramm in Punkt 1.2.2 dargestellten Zwischenholdinggesellschaften sowie sonstigen Tochtergesellschaften der Bieterin als gemeinsam mit der Bieterin vorgehende Rechtsträger unterbleiben können, da diese Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

### 1.3.2 IMMOFINANZ

Die Bieterin hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage unmittelbar und mittelbar – über ihre hundertprozentige unmittelbare Tochtergesellschaft WXZ1 – insgesamt 106.579.581 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der IMMOFINANZ, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der IMMOFINANZ repräsentieren und zusammen einer Beteiligung von rund 76,87 % am Grundkapital und der insgesamt ausstehenden Stimmrechte und damit einer kontrollierende Beteiligung an der IMMOFINANZ entsprechen. Gemäß § 1 Z 6 ÜbG gilt die IMMOFINANZ daher als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger.

Herr Martin Němeček, Mitglied des Verwaltungsrats und CEO der Bieterin, ist Mitglied und Stellvertreter der Vorsitzenden des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ. Weiters hat die Bieterin in Vorbereitung der 29. ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ, die für den 12. Juli 2022 einberufen wurde, gemäß § 109 AktG den Beschlussvorschlag erstattet, Herrn Martin Matula, Leiter der Rechtsabteilung (*General Counsel*) der Bieterin, als Mitglied in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ zu wählen.

### 1.3.3 Zielgesellschaft

Die Bieterin hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage unmittelbar und mittelbar insgesamt 31.318.105 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) an der Zielgesellschaft, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentieren und zusammen einer Beteiligung von rund 42,55 % am Grundkapital und 44,41 % der insgesamt ausstehenden Stimmrechte der Zielgesellschaft entsprechen (siehe Punkt 1.4). Gemäß § 1 Z 6 ÜbG gilt die Zielgesellschaft daher als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger.

## 1.4 Beteiligung und Stimmrechte der Bieterin und der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Die Bieterin hat im Zeitraum zwischen 16. Juli 2021 und 31. Januar 2022 insgesamt 11.818.668 S IMMO-Aktien in 69 börslichen Erwerbstransaktionen erworben. Die Kaufpreise für diese börslichen Erwerbe lagen zwischen EUR 19,44 und EUR 22,00 je S IMMO-Aktie und somit stets unter dem Angebotspreis.

Die Bieterin hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage daher unmittelbar **11.818.668** auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Zielgesellschaft, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentieren und zusammen einer Beteiligung von rund 16,06 % am Grundkapital und 16,76 % der insgesamt ausstehenden Stimmrechte entsprechen.

Weiters hält IMMOFINANZ als gemeinsam mit der Bieterin vorgehendem Rechtsträger (siehe Punkt 1.3.2) zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage unmittelbar **19.499.437** auf

den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Zielgesellschaft, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentieren und zusammen einer Beteiligung von rund 26,49 % am Grundkapital und 27,65 % der insgesamt ausstehenden Stimmrechte entsprechen.

Die Bieterin hält daher zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage unmittelbar und mittelbar insgesamt **31.318.105** auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) an der Zielgesellschaft, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentieren und zusammen einer Beteiligung von rund 42,55 % am Grundkapital und **44,41 % der insgesamt ausstehenden Stimmrechte der Zielgesellschaft** entsprechen.

Am 1. Juni 2022 hat die oHV 2022 mit den gesetzlich und nach der Satzung der S IMMO erforderlichen Mehrheiten einen (aufschiebend bedingten) Beschluss zur ersatzlosen Streichung von § 13 Abs 3 der Satzung der Zielgesellschaft (das "**Höchststimmrecht**") gefasst, mit dem das Höchststimmrecht aufgehoben wurde.

Nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingung wurde dieser Hauptversammlungsbeschluss am 14. Juni 2022 wirksam und die geänderte Satzung einschließlich der Aufhebung des Höchststimmrechts wurde am 28. Juni 2022 in das österreichische Firmenbuch eingetragen (die "**Eintragung der Aufhebung der Höchststimmrechts**"). Mit dieser Eintragung erlangte die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft im Sinne des § 22 ÜbG und löste damit die Verpflichtung zur Anzeige des Angebots bei der Österreichischen Übernahmekommission aus.

### **1.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft**

Am 2. Mai 2022 haben die Bieterin und die Zielgesellschaft eine Vereinbarung im Zusammenhang mit der von der Bieterin am 14. April 2022 bekanntgegebenen Absicht der Bieterin, ein Pflichtangebot an die S IMMO-Aktionäre zu stellen, abgeschlossen (das "**Takeover Framework Agreement**"). Gemäß dem Takeover Framework Agreement hat der Vorstand der Zielgesellschaft zugestimmt, die Aufhebung des Höchststimmrechts zu unterstützen, um der Bieterin die Abgabe eines Pflichtangebots an die S IMMO-Aktionäre zu ermöglichen. Im Gegenzug hat die Bieterin zugestimmt, den Angebotspreis um EUR 1,50 pro S IMMO-Aktie von zuvor EUR 22,00 pro S IMMO-Aktie (*cum* Dividende) auf EUR 23,50 pro S IMMO-Aktie (*cum* Dividende) zu erhöhen. Dieser Angebotspreis ist nach Ansicht der Bieterin fair und führt zu einer attraktiven Ausstiegsmöglichkeit für die S IMMO-Aktionäre. Weitere Einzelheiten des Takeover Framework Agreements sind in Punkt 6 dieser Angebotsunterlage zusammengefasst.

Außer dem Takeover Framework Agreement bestehen keine weiteren wesentlichen Vereinbarungen oder Verpflichtungen und keine wesentlichen Rechtsbeziehungen zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft.

## 2. BESCHREIBUNG DER ZIELGESELLSCHAFT

### 2.1 Die Zielgesellschaft

S IMMO ist eine nach österreichischem Recht errichtete und bestehende Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 58358 x. Das Grundkapital der S IMMO beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag zerlegt, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der S IMMO repräsentieren. Die Aktien notieren unter ISIN AT0000652250 im Amtlichen Handel (*Prime Market*) der Wiener Börse AG.

Die S IMMO ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft, die ausschließlich in Europa investiert, wobei der Schwerpunkt auf Hauptstädten in Österreich, Deutschland und Mittel- und Osteuropa liegt. Rund 65,5 % der Immobilien befinden sich in Österreich und Deutschland, die restlichen 34,5 % in Mittel- und Osteuropa. Zum 31. März 2022 besteht das Immobilienportfolio der S IMMO aus 375 Objekten mit einem Buchwert von EUR 2.832,6 Millionen. 67,3 % des Immobilienportfolios bestehen aus Gewerbeimmobilien (Büros, Einkaufszentren und Hotels). Die restlichen 32,7 % bestehen aus Wohnimmobilien. Die wichtigsten Objekte der S IMMO sowie aktuelle Projekte finden Sie unter <http://www.simmoag.at/en/properties.html>. Einen Überblick über alle Immobilien der S IMMO gibt der Geschäftsbericht.

### 2.2 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Die nachstehende Tabelle zeigt alle Aktionäre, die am Börsetag, der der Anzeige dieser Angebotsunterlage bei der Österreichischen Übernahmekommission unmittelbar vorausging, mehr als 4 % der Stimmrechte an der Zielgesellschaft hielten, basierend auf öffentlich zugänglichen Daten und der Veröffentlichung von Beteiligungsmeldungen gemäß §§ 130 ff. BörseG.

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in % (nach Rundung)	Anteil an den Stimmrechten in % (nach Rundung, unter Berücksichtigung eigener Aktien)*
IMMOFINANZ AG**	19,499,437	26.49 %	27.65 %
CPI PROPERTY GROUP S.A.	11,818,668	16.06 %	16.76 %
EVAX Holding GmbH	3,846,368	5.23 %	5.45 %

\*3.084.797 eigene Aktien zum 1. Juni 2022

\*\*IMMOFINANZ ist ein mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger, siehe Punkt 1.3.2

## 3. DAS ANGEBOT

Das Angebot richtet sich an die S IMMO-Aktionäre in Bezug auf ihre S IMMO-Aktien. Die S IMMO-Aktionäre können das Angebot nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage in Bezug auf alle oder einen Teil ihrer S IMMO-Aktien annehmen.

### 3.1 Gegenstand des Angebots

Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb aller ausstehenden Stammaktien der S IMMO, die zum Handel an der Wiener Börse, Amtlicher Handel (*Prime Market*), zugelassen sind und die nicht (i) von der Bieterin oder IMMOFINANZ als mit der Bieterin gemeinsam vorgehendem Rechtsträger gehalten werden; oder (ii) eigene Aktien der S IMMO sind.

Zum 1. Juni 2022 hielt S IMMO 3.084.797 eigene Aktien.

Das Angebot bezieht sich daher (Stand: 7. Juli 2022) auf 39.205.994 auf den Inhaber lautende Stammaktien der S IMMO ohne Nennbetrag, von denen jede einen anteiligen Betrag von EUR 3,63 am Grundkapital der S IMMO (ISIN AT0000652250) repräsentiert (die "**Angebotsaktien**"), gemäß den Bestimmungen und Bedingungen des Angebots.

### 3.2 Angebotspreis

Gemäß der gegenständlichen Angebotsunterlage bietet die Bieterin an, die Angebotsaktien zu einem Preis von EUR 23,50 je Aktie (der "**Angebotspreis**"), *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2021 (und, zur Klarstellung, *cum* Dividende für jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird) zu kaufen.

Der Angebotspreis reduziert sich daher um den Betrag einer zwischen der Absichtsbekanntgabe und dem Settlement beschlossenen Dividende je S IMMO-Aktie, sofern das Settlement des Angebots nach dem jeweiligen Dividendenstichtag erfolgt.

In Hinblick auf die von der oHV 2022 beschlossene und am 13. Juni 2022 erfolgte Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2021 der S IMMO in Höhe von EUR 0,65 je S IMMO-Aktie erhält jeder S IMMO-Aktionär, der das gegenständliche Angebot angenommen hat, daher bei Settlement eine Zahlung in Höhe von EUR 22,85 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der S IMMO.

### 3.3 Ermittlung der Gegenleistung

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG hat der Preis für jedes Beteiligungspapier bei einem Pflichtangebot zumindest dem volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurs (der "**VWAP**") des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate unmittelbar vor dem Tag zu entsprechen, an dem die Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot zu unterbreiten, bekannt gegeben wurde.

Der VWAP für die letzten sechs Monate vor der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu unterbreiten (14. April 2022), d. h. für den Zeitraum vom 13. Oktober 2021 bis einschließlich 13. April 2022, beträgt EUR 21,48 je S IMMO-Aktie. Der Angebotspreis von EUR 23,50 je S IMMO-Aktie liegt daher 9,4 % über dem VWAP der letzten sechs Monate unmittelbar vor dem Tag, an dem die Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot zu unterbreiten, bekannt gegeben wurde.



Der VWAP für den letzten Monat, die letzten drei, sechs, zwölf und vierundzwanzig Monate vor der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu unterbreiten (14. April 2022), stellt sich wie folgt dar:

VWAP	1 Monat <sup>1</sup>	3 Monate <sup>2</sup>	6 Monate <sup>3</sup>	12 Monate <sup>4</sup>	24 Monate <sup>5</sup>
S IMMO VWAP, Wiener Börse, Amtlicher Markt ( <i>Prime Market</i> )	EUR 21,91	EUR 21,93	EUR 21,48	EUR 21,25	EUR 18,49
<b>Prämie Angebotspreis</b>	(7,3) %	(7,2) %	(9,4) %	(10,6) %	(27,1) %
<b>Differenz Angebotspreis – VWAP</b>	(1,59)	(1,57)	(2,02)	(2,25)	(5,01)

<sup>1</sup> Zeitraum vom 14. März 2022 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

<sup>2</sup> Zeitraum vom 14. Januar 2022 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

<sup>3</sup> Zeitraum vom 14. Oktober 2021 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

<sup>4</sup> Zeitraum vom 14. April 2021 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

<sup>5</sup> Zeitraum vom 14. April 2020 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

Quelle: Bloomberg

Weiters darf gemäß § 26 Abs 1 ÜbG der Preis für ein Beteiligungspapier bei einem Pflichtangebot nicht niedriger sein als die höchste von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung. Gleiches gilt für die Gegenleistung für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

Die höchste von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots für S IMMO-Aktien in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung betrug EUR 22,00 je S IMMO-Aktie. Da die Absicht der Bieterin, das Angebot zu unterbreiten, bereits am 14. April 2022 bekannt gemacht wurde, bestätigt die Bieterin hiermit ausdrücklich, dass dies auch für die letzten 12 Monate vor dem Datum der Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, das Angebot zu unterbreiten, zutrifft.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger haben daher in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots und in den letzten 12 Monaten vor dem Datum der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu unterbreiten, keine S IMMO-Aktien zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis erworben oder dies vereinbart.

Die gesamte derzeitige (direkte) Beteiligung der Bieterin an der S IMMO in Höhe von 11.818.668 S IMMO-Aktien wurde zwischen 16. Juli 2021 und 31. Januar 2022 über die Börse erworben. Die Kaufpreise für diese Erwerbe lagen zwischen EUR 19,44 und EUR 22,00 je S IMMO-Aktie und somit stets unter dem Angebotspreis. Weder IMMOFINANZ, noch ein anderer mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger hat in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots und in den letzten 12 Monaten vor dem Datum der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu unterbreiten, S IMMO-Aktien zu einem höheren Preis als EUR 22,00 erworben oder sich zum Erwerb verpflichtet.

Grundlage für die Ermittlung des Mindestangebotspreises gemäß § 26 Abs 1 ÜbG ist daher die höchste von der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots und in den letzten 12 Monaten vor dem Datum der Bekanntgabe der

Absicht, das Angebot zu unterbreiten, für S IMMO-Aktien in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung.

### 3.4 Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen

Der Angebotspreis entspricht den folgenden Prämien im Vergleich zu den historischen Aktienkursen der S IMMO-Aktien am letzten Börsenitag vor dem Tag der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu stellen, also dem 14. April 2022:

VWAP	1 Monat <sup>1</sup>	3 Monate <sup>2</sup>	6 Monate <sup>3</sup>	12 Monate <sup>4</sup>	24 Monate <sup>5</sup>
S IMMO VWAP, Wiener Börse, Amtlicher Markt ( <i>Prime Market</i> )	EUR 21,91	EUR 21,93	EUR 21,48	EUR 21,25	EUR 18,49
<b>Prämie Angebotspreis</b>	(7,3) %	(7,2) %	(9,4) %	(10,6) %	(27,1) %
<b>Differenz Angebotspreis – VWAP</b>	(1,59)	(1,57)	(2,02)	(2,25)	(5,01)

<sup>1</sup> Zeitraum vom 14. März 2022 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

<sup>2</sup> Zeitraum vom 14. Januar 2022 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

<sup>3</sup> Zeitraum vom 14. Oktober 2021 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

<sup>4</sup> Zeitraum vom 14. April 2021 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

<sup>5</sup> Zeitraum vom 14. April 2020 bis zum 13. April 2022 (einschließlich)

Quelle: Bloomberg

Nach Eintragung der Aufhebung des Höchststimmrechts und der daraus resultierenden Erlangung einer kontrollierenden Beteiligung an der S IMMO durch die Bieterin stellt das Angebot eine attraktive Ausstiegsmöglichkeit und ein Liquiditätsereignis für größere Mengen an S IMMO-Aktien dar, wenn man die eingeschränkte Liquidität der S IMMO-Aktien berücksichtigt. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen an der Wiener Börse lag in den letzten zwölf Monaten vor dem 13. April 2022 bei EUR 1,47 Millionen, was 69.207 S IMMO-Aktien entspricht.

### 3.5 Verbesserung des Angebots

Die Bieterin behält sich das Recht vor, das Angebot nachträglich zu verbessern.

### 3.6 Bewertung der Zielgesellschaft

Die Bieterin hat keine Bewertung der Zielgesellschaft veranlasst, um die Gegenleistung unter dem Angebot zu bestimmen. Der Angebotspreis von EUR 23,50 je S IMMO-Aktie *cum* Dividende wurde im Takeover Framework Agreement vereinbart und ist nach Ansicht des Vorstands der Zielgesellschaft fair. Der Angebotspreis berücksichtigt die gesetzlichen Preisvorgaben und den Vergleich mit der Entwicklung des Börsenkurses der Zielgesellschaft (siehe Punkt 3.4).

Die folgende Tabelle zeigt das von Wertpapieranalysten veröffentlichte Kursziel (in EUR):

Analyst	Kursziel	Empfehlung	Datum
Hauck & Aufhaeuser	27,00	Kaufen	28. Februar 2022
SRC Research	26,00	Kaufen	6. Dezember 2021
Erste Group	24,00	Akkumulieren	15. März 2022

Raiffeisen Bank International	24,00	Halten	14. Januar 2022
Wood & Company	23,90	Kaufen	6. Dezember 2021
Baader Bank	23,50	Zukaufen	26. November 2021

Die obige Tabelle spiegelt das Kursziel der Wertpapieranalysten vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht der Bieterin am 14. April 2021 wider. Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Kursziel von EUR 24,73 je S IMMO-Aktie.

Die folgenden Analysten veröffentlichten Kursziele nach dem 13. April 2022 (in EUR):

Analyst	Kursziel	Empfehlung	Datum
Hauck & Aufhaeuser	23,50	Halten	31. Mai 2022
SRC Research	28,00	Kaufen	28. April 2022
Raiffeisen Bank International	21,80	Verringern	8. Juni 2022
Kepler Cheuvreux	24,00	Halten	1. Juni 2022
Erste Group	24,00	Akkumulieren	18. April 2022

Unter Berücksichtigung der revidierten Kursziele und der zusätzlichen Aufnahme bei Kepler Cheuvreux nach der Absichtsbekanntgabe vom 13. April 2022 läge das durchschnittliche Kursziel bei EUR 24,10 pro S IMMO-Aktie.

### 3.7 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft

In der Folge sind ausgewählte Finanzkennzahlen in EUR der Zielgesellschaft für die letzten 3 (drei) Geschäftsjahre, abgeleitet aus den nach IFRS erstellten konsolidierten Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2019, 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2021, sowie aus den Quartalsberichten zum 31. März 2021 und 31. März 2022, dargestellt:

	2019	2020	2021	Q1 2021	Q1 2022
EPRA NTA per Share	26,23	24,06	29,09	24,79	29,11
EPRA NAV per Share	26,45	24,32	29,29	25,05	29,31
EBIT in EUR million	271.444	100.956	270.37	18,2	20,4
EBT in EUR million	251.423	71.586	271.042	12.835	22.089
FFO I in EUR million	64.727	42.375	60.820	9.536	14.582
Earnings per Share	3,21	0,79	3,24	0,14	0,34

Quellen: S IMMO Jahresfinanzberichte 2021, Quartalsbericht Q1 2021, Quartalsbericht Q 1 2022

Die folgende Tabelle zeigt die Jahreshöchst- und Jahrestiefstkurse der an der Wiener Börse gehandelten S IMMO-Aktie in EUR:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 YTD*
<b>Annual High</b>	9,77	16,15	18,60	22,85	27,15	22,25	23,15
<b>Annual Low</b>	6,65	9,59	13,94	14,36	12,56	16,62	19,76

\* Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 13. April 2022.

Quelle: Bloomberg

Weitere Informationen über die S IMMO sind auf der Website der Zielgesellschaft (<https://www.simmoag.at/index.html>) verfügbar. Alle Informationen auf dieser Website sind nicht Teil dieser Angebotsunterlage.

### 3.8 Gleichbehandlung

Die Bieterin bestätigt, dass die von ihr angebotene Gegenleistung für alle S IMMO-Aktionäre gleich (hoch) ist. Weder die Bieterin noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger haben innerhalb der letzten 12 Monate vor Anzeige des Angebots S IMMO-Aktien zu einem Preis von mehr als EUR 22,00 je S IMMO-Aktie erworben oder deren Erwerb zu einem höheren Preis vereinbart.

Bis zum Ablauf der Nachfrist (§ 19 Abs 3 ÜbG) dürfen die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen über den Erwerb von S IMMO-Aktien zu besseren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen abgeben, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die Österreichische Übernahmekommission gewährt eine Ausnahme aus wichtigem Grund.

Erklärt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch, dass sie S IMMO-Aktien zu besseren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen erwerben wird, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen S IMMO-Aktionäre, selbst wenn diese das Angebot bereits angenommen haben.

Soweit die Bieterin während der Annahmefrist oder während der Nachfrist, aber außerhalb des Angebots, S IMMO-Aktien erwirbt, sind diese Transaktionen unverzüglich unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder zu erwerbenden S IMMO-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach Maßgabe der einschlägigen österreichischen Rechtsvorschriften bekannt zu geben.

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist S IMMO-Aktien und wird dafür eine höhere Gegenleistung erbracht oder vereinbart, so ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG verpflichtet, den Differenzbetrag an alle S IMMO-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, zu zahlen. Dies gilt nicht, wenn die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger im Falle einer Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Ausübung von gesetzlichen Bezugsrechten oder im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz eine höhere Gegenleistung für S IMMO-Aktien erbringt.

Veräußert die Bieterin innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft, so ist allen S IMMO-Aktionären, die das Angebot angenommen haben, gemäß § 16 Abs 7 ÜbG ein anteiliger Veräußerungsgewinn zu zahlen.

Sollte ein solches Ereignis, das zu einer Nachzahlung führt, eintreten, hat die Bieterin dies unverzüglich mitzuteilen. Die Bieterin wird die Nachzahlung über die Zahl- und Abwicklungsstelle auf ihre Kosten innerhalb von 10 Börsetagen nach Veröffentlichung der vorgenannten Mitteilung durchführen. Tritt ein solches Ereignis nicht innerhalb der Neunmonatsfrist ein, wird die Bieterin eine entsprechende Erklärung gegenüber der Österreichischen Übernahmekommission abgeben. Der Sachverständige der Bieterin wird die Erklärung prüfen und den Inhalt bestätigen.

#### **4. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG**

Das Angebot unterliegt keinen aufschiebenden Bedingungen.

#### **5. ANNAHME UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS**

##### **5.1 Annahmefrist**

Das Angebot kann von 15. Juli 2022 bis einschließlich 12. August 2022, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, angenommen werden. Die Frist für die Annahme des Angebotes beträgt daher 4 (vier) Wochen. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

Im Falle eines konkurrierenden Angebots verlängert sich die Annahmefrist für das Angebot gemäß § 19 Abs 1c ÜbG automatisch bis zum Ende der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots.

Bezüglich der Nachfrist siehe Punkt 5.7.

##### **5.2 Zahl- und Abwicklungsstelle**

Die Bieterin hat Raiffeisen Bank International AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 122119 m, zur Zahl- und Abwicklungsstelle für eingelieferten S IMMO-Aktien (die "**Zahl- und Abwicklungsstelle**") unter diesem Angebot bestellt.

##### **5.3 Annahme des Angebots**

S IMMO-Aktionäre können das Angebot nur dadurch annehmen, dass sie gegenüber dem Wertpapierdienstleister oder dem Finanzinstitut, bei dem der jeweilige S IMMO-Aktionär sein Wertpapierdepot unterhält (die "**Depotbank**"), die Annahme des Angebots für eine genau bestimmte Anzahl von S IMMO-Aktien erklären, wobei die Anzahl der S IMMO-Aktien jedenfalls in der Annahmeerklärung anzugeben ist (die "**Annahmeerklärung**").

Die jeweilige Depotbank leitet die Annahmeerklärungen unter Angabe der Anzahl der erhaltenen Annahmeerklärungen sowie der Gesamtanzahl der S IMMO-Aktien jener Annahmeerklärungen, die sie während der Annahmefrist von ihren Kunden erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle weiter und wird die bei ihr eingereichten S IMMO-Aktien mit der ISIN AT0000652250 Zug um Zug gegen die Einbuchung der "**Eingelieferten S IMMO-Aktien**" ausbuchen und über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle übertragen. Eingelieferte S IMMO-Aktien werden mit der ISIN AT0000A2YPD8 vorgemerkt. Dasselbe gilt auch in Bezug auf Annahmeerklärungen, die die Depotbanken während der Nachfrist von ihren Kunden erhalten, während der die Depotbanken die bei ihnen eingereichten S IMMO-Aktien mit der ISIN AT0000652250 Zug um Zug gegen die Einbuchung der "**Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist**" ausbuchen und an die Zahl- und Abwicklungsstelle wie folgt übertragen wird: Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist werden mit der ISIN AT0000A2YPE6 vorgemerkt. Bis zur Übertragung des Eigentums an eingelieferten S IMMO-Aktien verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen S IMMO-Aktien (wenngleich mit anderer ISIN) im Wertpapierdepot des annehmenden S IMMO-Aktionärs gesperrt und sind nicht an der Börse handelbar.

Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (Ausbuchung der ISIN AT0000652250 und Einbuchung der Eingelieferten S IMMO-Aktien mit AT0000A2YPD8) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der S IMMO-Aktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle unter der Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der S IMMO-Aktien die entsprechende Gesamtanzahl der Aktien übertragen wurde. Soweit S IMMO-Aktionäre das Angebot innerhalb der Nachfrist angenommen haben, gelten die Ausführungen des vorangehenden Absatzes sinngemäß und die Annahme des Angebots ist wirksam und fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Nachfrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Nachfrist (i) die Umbuchung (Ausbuchung der ISIN AT0000652250 und Einbuchung der Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist mit ISIN AT0000A2YPE6) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der S IMMO-Aktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Nachfrist erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle unter der Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der Aktien übertragen wurde.

Die Bieterin empfiehlt den S IMMO-Aktionären, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei Börsetage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen. Die Depotbanken werden ersucht, die Annahme dieses

Angebots über die Verwahrkette unverzüglich anzuzeigen. Die bei der Zahl- und Abwicklungsstelle eingereichten S IMMO-Aktien mit der ISIN AT0000652250 werden vom Zeitpunkt des Zugangs der Annahmeerklärung gesperrt gehalten und können nicht gehandelt werden.

Mit Abgabe der Annahmeerklärung ermächtigt und beauftragt der S IMMO-Aktionär die Depotbank und etwaige zwischengeschaltete Depotbanken, die Zahl- und Abwicklungsstelle und die Bieterin laufend über die Anzahl der Eingelieferten S IMMO-Aktien und der Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist zu informieren.

#### **5.4 Erklärungen der S IMMO-Aktionäre**

Mit der Annahme des Angebots gemäß Punkt 5.3 dieser Angebotsunterlage erklärt jeder S IMMO-Aktionär gleichzeitig, dass:

- (i) er das Angebot der Bieterin zum Abschluss eines Kaufvertrags über die in seiner Annahmeerklärung angegebene Anzahl von S IMMO-Aktien gemäß Punkt 5.5 und den übrigen Bestimmungen dieser Angebotsunterlage annimmt und seine Depotbank sowie die Zahl- und Abwicklungsstelle beauftragt und ermächtigt, die in der Annahmeerklärung angegebenen S IMMO-Aktien auf Basis der jeweiligen Annahmeerklärung in die ISIN AT0000A2YPD8 (Eingelieferte S IMMO-Aktien) und/oder ISIN AT0000A2YPE6 (Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist) umzubuchen;
- (ii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, die im Zusammenhang mit der Annahme des Angebots gelieferten S IMMO-Aktien auf das von der Zahl- und Abwicklungsstelle über die OeKB CSD geführte Wertpapierdepot zum Zwecke der Abwicklung des Angebots nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage zu übertragen;
- (iii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, ihrerseits die Zahl- und Abwicklungsstelle anzuweisen und zu ermächtigen, die S IMMO-Aktien, für die er das Angebot angenommen hat, zu verwahren und sodann gegen Zahlung des Angebotspreises an die Zahl- und Abwicklungsstelle an die Bieterin zu übertragen;
- (iv) er, sofern er das Angebot angenommen hat, die Zahl- und Abwicklungsstelle ermächtigt und anweist, die von ihm eingelieferten S IMMO-Aktien gemeinsam mit allen anderen eingelieferten S IMMO-Aktien, jeweils einschließlich aller damit verbundenen Rechte, zum Zeitpunkt des Settlements gegen Zahlung des Angebotspreises an die Zahl- und Abwicklungsstelle an die Bieterin zu übertragen; die Zahl- und Abwicklungsstelle wird ihrerseits den Angebotspreis über die OeKB CSD an die Depotbank überweisen, und die Depotbank wird den Angebotspreis für die jeweiligen eingelieferten S IMMO-Aktien dem Depot des S IMMO-Aktionärs gutschreiben;
- (v) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, die Eingelieferten S IMMO-Aktien und/oder die Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist nach Gutschrift des Angebotspreises aus dem Depot auszubuchen;

- (vi) er sich damit einverstanden erklärt und akzeptiert, dass er während des Zeitraums, der mit der Umbuchung der in der Annahmeerklärung angegebenen S IMMO-Aktien in die ISIN AT0000A2YPD8 (für die Eingelieferten S IMMO-Aktien) und/oder die ISIN AT0000A2YPE6 (für die Eingelieferten S IMMO-Aktien Nachfrist) beginnt und mit dem Eingang des Angebotspreises für die eingelieferten S IMMO-Aktien (ISIN AT0000652250) endet, über die eingelieferten S IMMO-Aktien nicht verfügen kann und nur einen Anspruch auf Zahlung des Angebotspreises nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage hat;
- (vii) er seine Depotbank und die Zahl- und Abwicklungsstelle bevollmächtigt, beauftragt und ermächtigt, unter ausdrücklicher Gestattung von In-Sich Geschäften nach österreichischem Recht und der Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens, alle zur Abwicklung des Angebots zweckdienlichen oder erforderlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere im Hinblick auf die Übertragung des Eigentums an den S IMMO-Aktien an die Bieterin;
- (viii) er seine Depotbank und allfällige Zwischenverwahrer anweist und ermächtigt, ihrerseits die Zahl- und Abwicklungsstelle anzuweisen und zu ermächtigen, laufend Informationen an die Bieterin zu übermitteln über die Anzahl der eingelieferten S IMMO-Aktien, die in die ISIN AT0000A2YPD8 (für Eingelieferte S IMMO-Aktien) bzw. ISIN AT0000A2YPE6 (für Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist) umgebucht und an die Zahl- und Abwicklungsstelle geliefert wurden; sowie
- (ix) seine S IMMO-Aktien zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung im Alleineigentum des S IMMO-Aktionärs stehen und frei von jeglichen Belastungen, Rechten oder Ansprüchen Dritter sind.

Die in den vorstehenden Absätzen (i) bis (ix) genannten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung des Angebots unwiderruflich erteilt. Sie erlöschen nur für den Fall, dass der durch die Annahme des Angebots zustande gekommene Kaufvertrag gemäß Punkt 5.9 wirksam aufgehoben wird.

## **5.5 Rechtsfolgen der Annahme**

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein unbedingter Kaufvertrag über den Erwerb der eingelieferten S IMMO-Aktien zwischen jedem annehmenden S IMMO-Aktionär und der Bieterin mit der Verpflichtung der Übertragung der eingelieferten S IMMO-Aktien an die Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande. Zweck des jeweiligen Kaufvertrags ist es, den Erwerb der S IMMO-Aktien durch die Bieterin herbeizuführen.

Weiters erteilt der annehmende S IMMO-Aktionär durch die Annahme des Angebots unwiderruflich die in Punkt 5.4 dieser Angebotsunterlage angeführten Weisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten und gibt die in diesem Abschnitt der Angebotsunterlage angeführten Erklärungen ab.



Der dingliche Vollzug des Kaufvertrags (das "**Settlement**") erfolgt frühestens zum Settlement gemäß Punkt 5.6 dieser Angebotsunterlage. Mit der Übertragung des Eigentums an den eingelieferten S IMMO-Aktien gehen alle damit verbundenen Rechte und Ansprüche auf die Bieterin über.

## **5.6 Zahlung und Settlement des Angebots**

Der Angebotspreis wird an die S IMMO-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsenstage nach Ende der Annahmefrist gegen Übertragung der S IMMO-Aktien gezahlt. Bei Ende der Annahmefrist am 12. August 2022 erfolgt das Settlement daher spätestens am 26. August 2022.

## **5.7 Nachfrist**

Die Frist zur Annahme des Angebots für alle S IMMO-Aktionäre, die das Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich gemäß § 19 Abs 3 Z 1 ÜbG um drei Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses (die "**Nachfrist**").

Für die Annahme des Angebots während der Nachfrist gelten die in Punkt 5 dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen und Ausführungen sinngemäß. S IMMO-Aktien, die während dieser Frist eingeliefert werden, erhalten eine eigene ISIN und werden als Eingelieferte S IMMO-Aktien Nachfrist (ISIN AT0000A2YPE6) gekennzeichnet.

S IMMO-Aktionäre, die das Angebot während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, erhalten den Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach dem Ende der Nachfrist. Das Settlement erfolgt nach Maßgabe von Punkt 5 dieser Angebotsunterlage.

## **5.8 Abwicklungsspesen / Steuern**

Die Bieterin trägt alle von den Depotbanken in Rechnung gestellten Gebühren und Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Abwicklung des Angebots stehen, bis zu einem Höchstbetrag von EUR 8,00 pro Wertpapierdepot. Die Depotbanken erhalten daher eine einmalige Pauschalzahlung von EUR 8,00 pro Depot zur Deckung etwaiger Kosten, insbesondere Provisionen und Spesen, und werden gebeten, sich mit der Zahlungs- und Abwicklungsstelle in Verbindung zu setzen.

Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haften gegenüber S IMMO-Aktionären oder Dritten für Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder ähnliche Abgaben und Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und Abwicklung dieses Angebots im In- oder Ausland; solche Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder ähnliche Abgaben und Steuern sind von jedem S IMMO-Aktionär selbst zu tragen.

Alle Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und Abwicklung des Angebots sind ebenfalls von den S IMMO-Aktionären selbst zu tragen. Den S IMMO-Aktionären wird daher empfohlen, vor An-

nahme des Angebots eine unabhängige steuerliche Beratung über die möglichen Folgen auf der Grundlage ihrer individuellen steuerlichen Situation einzuholen.

## **5.9 Rücktrittsrecht der S IMMO-Aktionäre bei Konkurrenzangeboten**

Für den Fall, dass ein konkurrierendes Angebot während der Annahmefrist veröffentlicht wird, können S IMMO-Aktionäre gemäß § 17 ÜbG von ihren Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurücktreten.

S IMMO-Aktionäre müssen ihre Rücktrittserklärung in sinngemäßer Anwendung von Punkt 5.3. dieser Angebotsunterlage an ihre Depotbank übermitteln. Die jeweilige Depotbank wird ersucht, die Rücktrittserklärung über die Verwahrkette unverzüglich an die OeKB CSD weiterzuleiten, damit diese an die Zahl- und Abwicklungsstelle weitergeleitet werden kann.

## **5.10 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Das Ergebnis des Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist durch Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt der Wiener Zeitung sowie auf den Websites der Bieterin (<https://www.cpihg.com/>), der Zielgesellschaft (<https://www.simmoag.at>) und der Österreichischen Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht.

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

# **6. KÜNFTIGE BETEILIGUNGS- UND UNTERNEHMENSPOLITIK**

## **6.1 Gründe für das Angebot**

Die Bieterin ist der Ansicht, dass der Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung an der Zielgesellschaft eine optimale strategische Ergänzung ihres Geschäfts darstellt.

Die Bieterin sieht das Immobilienportfolio der Zielgesellschaft als komplementär zu ihrem regionalen und sektoralen Engagement. Die Bieterin beabsichtigt, durch ihre erweiterte Beteiligung eine aktivere Rolle in der zukünftigen Geschäftsentwicklung der Zielgesellschaft einzunehmen.

Die Bieterin ist überzeugt, dass die Zielgesellschaft mit ihrer aktiven Beteiligung als Unternehmen viel mehr erreichen kann. Die Bieterin verfügt über beträchtliche Erfahrung im erfolgreichen Management und Betrieb vergleichbarer Immobilienunternehmen und ist gut positioniert, um die Entwicklung und das Wachstum der Zielgesellschaft zu unterstützen.

Nach der Erlangung der Kontrolle über die IMMOFINANZ ist die Stellung dieses Angebots ein weiterer logischer Schritt in der Entwicklung der Bieterin von einem regionalen Marktführer zu einem bedeutenden europäischen Immobilienunternehmen.

## 6.2 Künftige Geschäftspolitik

Die Bieterin ist ein langfristiger Investor in der mitteleuropäischen Region mit Erfahrung in der Konsolidierung börsennotierter Unternehmen. Die Bieterin erwartet, ein langfristiger, aktiver Aktionär der Zielgesellschaft zu bleiben und die Entwicklung und das Wachstum der Zielgesellschaft zu unterstützen. Die Bieterin geht überdies von Synergien mit anderen von ihr kontrollierten Immobiliengesellschaften, wie etwa der IMMOFINANZ, aus. Die geografische Ausrichtung und der Fokus der Zielgesellschaft sind komplementär und stimmen in diesem Sinne gut mit dem Marktfokus und den Geschäftsstrategien der Bieterin und der IMMOFINANZ überein.

Die Bieterin erwartet ein hohes Maß an Kontrolle und die Fähigkeit, künftige strategische Maßnahmen der Zielgesellschaft unter Berücksichtigung des Österreichischen Corporate Governance Kodex sowie anderer Vorschriften und Regelungen und in enger Zusammenarbeit mit dem Management und anderen Stakeholdern zum Wohle der Zielgesellschaft stark zu beeinflussen. Die Bieterin wird Einfluss auf die ESG- und Diversity-Initiativen der Zielgesellschaft nehmen.

Die Bieterin beabsichtigt keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen der Geschäftsstrategie der Zielgesellschaft, d.h. die Zielgesellschaft soll eine führende Immobilieninvestmentgesellschaft bleiben, die in Europa mit Schwerpunkt auf Hauptstädte investiert. Die von der Bieterin in Erwägung gezogenen Handlungsalternativen umfassen jedoch eine geografische Spezialisierung der Zielgesellschaft und/oder der IMMOFINANZ auf Westeuropa bzw. Osteuropa sowie eine mögliche Spezialisierung nach Segmenten, stets vorbehaltlich von Gesprächen zwischen den beteiligten Parteien, einer detaillierten Evaluierung, unter anderem in kommerzieller, operativer, finanzieller, steuerlicher und rechtlicher Hinsicht, sowie einer regulatorischen Prüfung, insbesondere in kartellrechtlicher Hinsicht. Weiters evaluieren die Bieterin, die Zielgesellschaft und IMMOFINANZ mögliche zukünftige Transaktionen betreffend einen möglichen An- und/oder Verkauf von Immobilien zwischen einander.

Was die Beteiligung der Bieterin sowohl an der Zielgesellschaft als auch an der IMMOFINANZ betrifft, so beabsichtigt und präferiert die Bieterin derzeit, dass die Zielgesellschaft und die IMMOFINANZ nach Vollzug des Angebots vorbehaltlich einer detaillierten Prüfung einer möglichen Verschmelzung, unter anderem in finanzieller, operativer, wirtschaftlicher, steuerlicher und rechtlicher Hinsicht, separate Unternehmen bleiben. Wesentliche Beurteilungskriterien sind insbesondere, aber nicht beschränkt darauf, ein mögliches Umtauschverhältnis und die Frage, ob steuerliche Verlustvorträge der Zielgesellschaft oder der IMMOFINANZ durch eine Verschmelzung der Zielgesellschaft mit der IMMOFINANZ mit hinreichender Wahrscheinlichkeit wesentlich beeinträchtigt werden. Die Bieterin behält sich vor, Aktien der S IMMO, einschließlich S IMMO-Aktien, die die Bieterin allenfalls im Rahmen des gegenständlichen Angebots erwirbt, nach Abschluss des Angebots an die IMMOFINANZ oder ein anderes verbundenes Unternehmen der Bieterin – stets unter Einhaltung der übernahmerechtlichen Vorschriften und sonstiger gesetzlicher Regelungen – zu veräußern. Eine abschließende Entscheidung dazu wurde von der Bieterin bislang nicht getroffen.

Gleichzeitig kann ein mögliches Szenario – immer unter Beachtung anwendbarer Rechtsvorschriften – die Vereinheitlichung und Zusammenlegung von (Verwaltungs)Dienstleistungen für die Portfolios der Unternehmensgruppe der Bieterin sein, um von Synergien und einem effizienteren und rationalisierten Betrieb und Kosteneinsparungen in der gesamten Gruppe zu profitieren.

Die Bieterin hat zum aktuellen Zeitpunkt keine Absichten oder Pläne, die zu einer wesentlichen Erhöhung der derzeitigen Verschuldung der Zielgesellschaft und künftiger Verpflichtungen außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs führen könnten.

Die Bieterin fördert und unterstützt die aktuelle und zukünftige Wachstumsstrategie der Zielgesellschaft und verfügt über ausreichende finanzielle Mittel, um diese Strategie als stabile und verlässliche Finanzierungspartnerin zu unterstützen. Die Bieterin ist daher vorbehaltlich positiver Entscheidungen ihrer jeweils zuständigen Organe offen, sich an zukünftigen Finanzierungsmaßnahmen der Zielgesellschaft zu beteiligen, die zur Umsetzung der Strategie der Zielgesellschaft geeignet und erforderlich sind.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die Annahmquote des Angebots Auswirkungen auf die Streubesitzquote bei der Zielgesellschaft haben kann.

Die Bieterin hat derzeit keine Entscheidung darüber getroffen, ob nach Abschluss des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt ein Squeeze-out gemäß dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) durchgeführt werden soll, falls die Bieterin mehr als 90% des Grundkapitals und mehr als 90% der stimmberechtigten S IMMO-Aktien hält. Ein Squeeze-out ist aus heutiger Sicht nicht beabsichtigt.

Obwohl eine endgültige Entscheidung darüber unter anderem vom Ergebnis des Angebots (sowie von anderen Änderungen der Umstände und Marktbedingungen, die von Zeit zu Zeit auftreten können) beeinflusst werden kann, ist es die derzeitige Absicht der Bieterin, dass die S IMMO im Amtlichen Handel (*Prime Market*) der Wiener Börse notiert bleiben soll, d.h. die Bieterin beabsichtigt derzeit nicht, ein Delisting der Zielgesellschaft von der Wiener Börse anzustreben. Die Bieterin weist jedoch darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote des Angebots der erforderliche Mindeststreubesitz des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktien zum Amtlichen Handel (§§ 38 ff BörseG) bzw. eine Fortführung im Marktsegment *Prime Market* der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Bei diesem Angebot handelt es sich nicht um ein Delisting-Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.

### **6.3 Auswirkungen auf den Sitz der Verwaltung und die Beschäftigungssituation**

#### **6.3.1 Sitz der Verwaltung**

Der Unternehmenssitz (Verwaltungssitz) der Zielgesellschaft soll in Wien, Österreich, bleiben.

#### **6.3.2 Beschäftigungssituation**

Die Bieterin misst den Fähigkeiten und der Erfahrung des bestehenden Managementteams und der Mitarbeiter der Zielgesellschaft große Bedeutung bei. Die Bieterin ist der Ansicht, dass die fortlaufen-

de Beteiligung des Senior Management Teams der Zielgesellschaft für die Zukunft der Zielgesellschaft wichtig ist.

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage haben jedoch noch keine näheren Gespräche über Vereinbarungen zur Beschäftigungssituation stattgefunden. Die Bieterin beabsichtigt, nach Vollzug des Angebots die bestehenden vertraglichen und gesetzlichen Ansprüche aller Beschäftigten der Zielgesellschaft, einschließlich allfälliger Pensionsansprüche, in Übereinstimmung mit anwendbaren Rechtsvorschriften vollständig zu wahren.

Die Bieterin beabsichtigt ferner nicht, wesentliche Änderungen oder Ergänzungen der allgemeinen Arbeitsbedingungen der Arbeitnehmer der Zielgesellschaft insgesamt oder der bestehenden Arbeitnehmervertretung vorzunehmen. Gleichzeitig sollen – unter Einhaltung anwendbarer Rechtsvorschriften – in der gesamten Unternehmensgruppe der Bieterin, einschließlich der Zielgesellschaft und der IMMOFINANZ, erhebliche Synergien durch verbesserte Betriebsabläufe, die Zusammenlegung von Back-Office-Funktionen, den Abbau von Doppelgleisigkeiten in der Verwaltung und eine verbesserte Zuordnung von Verantwortlichkeiten und organisatorischen Aufgaben erzielt werden.

Die Bieterin weist darauf hin, dass Fragen wie die zu erwartenden Auswirkungen des Angebots auf die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten) auch in der noch zu veröffentlichenden Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft gemäß § 14 ÜbG zu behandeln sind.

Die oben zusammengefassten Ansichten und Absichten der Bieterin stehen jedoch immer unter dem Vorbehalt, dass unter anderem Änderungen der Umstände (einschließlich, aber nicht beschränkt auf das Ergebnis des Angebots) und der Marktbedingungen von Zeit zu Zeit auftreten können.

### **6.3.3 Vorstand**

Die Bieterin schätzt den derzeitigen Vorstand der Zielgesellschaft und hat keine unmittelbaren Pläne, die derzeitigen Positionen zu verändern. Sie behält sich jedoch das Recht vor, die Bestellung eines oder mehrerer Vorstandsmitglieder im Einklang mit der Corporate Governance Praxis und den österreichischen aktienrechtlichen Vorschriften vorzuschlagen. Das übergeordnete Ziel der Bieterin ist es, die Entscheidungsprozesse zu optimieren und die Zielgesellschaft in eine bessere Lage zu versetzen, einen Geschäftsplan für die Zukunft umzusetzen.

### **6.3.4 Aufsichtsrat**

Die Bieterin beabsichtigt, Änderungen im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft vorzunehmen, um den beherrschenden Einfluss der Bieterin auf die Zielgesellschaft widerzuspiegeln, einschließlich der Verringerung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder oder der Ernennung von Vertretern der Bieterin, unter Beachtung der anwendbaren Gesetze und Vorschriften sowie der marktüblichen Corporate Governance Praxis. Gemäß den Bestimmungen des Takeover Framework Agreement soll die Größe und Zusammensetzung des Aufsichtsrats der S IMMO der jeweiligen (Aktionärs-)Struktur der Zielge-

sellschaft und dem Ergebnis des Angebots entsprechen, jedoch wird die Bieterin unabhängig von der Größe des Aufsichtsrats die Wahl von zumindest einem unabhängigen Aufsichtsratsmitglied unterstützen, solange der Streubesitz der S IMMO 10 % übersteigt.

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

Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben verbleibenden oder allenfalls ausscheidenden Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit dem Angebot finanzielle Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen.

### **7.       WEITERE ANGABEN**

#### **7.1      Finanzierung des Angebots**

Auf Basis der gemäß der gegenständlichen Angebotsunterlage von der Bieterin zu zahlenden Gegenleistung in Höhe von EUR 22,85 je S IMMO-Aktie und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Transaktions- und Abwicklungskosten rechnet die Bieterin mit einem gesamten (Bar)Finanzierungsvolumen für das Angebot von rund EUR 1 Mrd., wenn alle S IMMO-Aktionäre das Angebot annehmen. Die Bieterin verfügt über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Angebots in Bezug auf alle von dem Angebot erfassten S IMMO-Aktien und hat sichergestellt, dass diese Mittel rechtzeitig zur vollständigen Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen werden.

#### **7.2      Steuerliche Hinweise**

Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht zu den Transaktions- und Abwicklungskosten zählen, werden von der Bieterin nicht übernommen.

Die folgenden Informationen sind für S IMMO Aktionäre relevant, die in Österreich steuerlich ansässig sind oder in Österreich der beschränkten Steuerpflicht unterliegenden. Die folgenden Informationen sollen lediglich einen allgemeinen Überblick über die Auswirkungen in Bezug auf das österreichische Ertragssteuerrecht geben, die sich unmittelbar aus der Veräußerung von S IMMO-Aktien gegen Barzahlung ergeben. Es ist nicht möglich, detaillierte, auf die individuellen Umstände eines jeden S IMMO-Aktionärs zugeschnittene Informationen zu geben. S IMMO-Aktionäre werden darauf hingewiesen, dass diese Angaben auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Angebots geltenden und angewendeten österreichischen Steuergesetzen beruhen. Diese können sich (auch rückwirkend) aufgrund von Änderungen der Rechtslage bzw. des Rechtssystems oder der Rechtsanwendung in der Praxis durch die österreichischen Steuerbehörden ändern.

In Anbetracht der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den S IMMO-Aktionären daher empfohlen, sich hinsichtlich der steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots mit ihren steuerlichen Vertretern zu beraten. Nur solche steuerlichen Vertreter sind in der Lage, die spezifische steuerliche Situation jedes einzelnen S IMMO-Aktionärs angemessen zu berücksichtigen.

### 7.2.1 Allgemeine steuerrechtliche Informationen

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

Körperschaften, die ihren Ort der Geschäftsleitung und/oder ihren Sitz im Sinne des § 27 BAO in Österreich haben, unterliegen mit ihrem gesamten Welteinkommen (*weltweites Einkommen*) der österreichischen Körperschaftsteuer (*unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht*). Körperschaften, die weder den Ort ihrer Geschäftsleitung noch ihren Sitz in Österreich haben, unterliegen nur mit Einkünften aus bestimmten österreichischen Quellen der österreichischen Körperschaftsteuer (*beschränkte Körperschaftsteuerpflicht*).

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

### 7.2.2 S IMMO-Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige natürliche Personen

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

Werden S IMMO-Aktien von einer in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Person im Privatvermögen gehalten, so gilt hinsichtlich der steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots und der damit verbundenen Veräußerung jeweils Folgendes:

Wurden S IMMO-Aktien nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben (sogenannter *Neubeitrag*), führt der mit der Annahme des Angebots verbundene Realisationsvorgang generell zu einer Steuerpflicht gemäß § 27 Abs 3 EStG. Die Bemessungsgrundlage des Veräußerungsgewinns ist grundsätzlich der Veräußerungserlös abzüglich der dem jeweiligen S IMMO-Aktionärs entstandenen Anschaffungskosten. Andere damit verbundene Aufwendungen können nicht als steuerlich abzugsfähige Ausgaben behandelt werden. Die daraus erzielten Einkünfte unterliegen einem besonderen Steuersatz iHv 27,5%.

Erfolgt die Abwicklung der Realisierung durch eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische Zahlstelle, wird die Einkommensteuer im Wege des Steuerabzugs (Kapitalertragsteuer) erhoben. Mit dem Abzug der Kapitalertragsteuer in Höhe von 27,5 % gilt die Einkommensteuerpflicht des S IMMO-Aktionärs für diese Einkünfte aus Kapitalvermögen als abgegolten. Wird keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten (z.B., weil die depotführende Stelle im Ausland ansässig ist), sind die Einkünfte durch den S IMMO-Aktionär in die Steuererklärung aufzunehmen und nach den allgemeinen Bestimmungen zu versteuern. Die Einkünfte unterliegen auch in diesem Fall dem be-

sonderen Steuersatz iHv 27,5 %. Die Verwertung von entstandenen Veräußerungsverlusten unterliegt erheblichen Einschränkungen.

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

S IMMO-Aktien, die bis einschließlich 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden (sogenannter *Altbestand*), unterliegen grundsätzlich dem bisherigen Besteuerungsregime für Spekulationsgeschäfte im Sinne des § 30 EStG in der Fassung vor dem BBG 2011. In diesem Fall führt die Annahme des Angebots aufgrund des Ablaufs der einjährigen Spekulationsfrist des § 30 EStG i.d.F. vor dem BBG 2011 nicht zu einer Steuerpflicht. Steuerpflichtig sind jedoch Aktien des Altbestands, die die Voraussetzungen des § 31 EStG i.d.F. vor dem BBG 2011 erfüllen (somit, wenn die Beteiligung des Veräußerers innerhalb der letzten fünf Jahre mindestens 1 % betragen hat).

Wurden solche Beteiligungen im Sinne des § 31 EStG in der Fassung vor dem BBG 2011 jedoch vor dem 1. Januar 2011 erworben, besteht keine Abzugspflicht der Kapitalertragsteuer.

Bei Beteiligungspapieren, die im Betriebsvermögen gehalten werden, führt die Annahme des Angebots zu einer Steuerpflicht, unabhängig davon, ob die Aktien dem Neubestand oder Altbestand zuzuordnen sind. Der anwendbare Steuersatz beträgt 27,5 %. Eine Verpflichtung zum Kapitalertragsteuerabzug besteht nur für Aktien des Neubestands, wenn eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische Zahlstelle vorliegt und die Realisation abwickelt.

### **7.2.3 S IMMO-Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Kapitalgesellschaften**

Sowohl Einkünfte als auch Veräußerungsgewinne von in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften gelten als Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Beteiligungspapieren unterliegen daher dem Körperschaftsteuersatz von 25 %.

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



#### **7.2.4 S IMMO-Aktionäre als in Österreich steuerlich ansässige Personengesellschaften**

Personengesellschaften sind keine eigenständigen Steuersubjekte sondern steuerlich transparent. Werden Beteiligungspapiere aus dem Vermögen einer österreichischen Personengesellschaft veräußert, werden die Veräußerungsgewinne oder -verluste den einzelnen Gesellschaftern zugerechnet. Die steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen oder -verlusten hängt davon ab, ob der jeweilige Gesellschafter eine natürliche Person oder eine Körperschaft ist, sowie davon, ob der einzelne Gesellschafter in Österreich unbeschränkt oder beschränkt steuerpflichtig ist.

#### **7.2.5 Nicht in Österreich ansässige S IMMO-Aktionäre**

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

Allerdings kann das Besteuerungsrecht Österreichs an den Beteiligungspapieren aufgrund doppelbesteuerungsabkommensrechtlicher Vorschriften eingeschränkt oder beschränkt sein. Ist der S IMMO-Aktionär in einem Staat steuerlich ansässig, der mit Österreich ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, sind die Veräußerungsgewinne nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen oft nicht in Österreich steuerpflichtig. Die steuerlichen Folgen hängen dann von der Besteuerung im Ansässigkeitsstaat des jeweiligen S IMMO-Aktionärs ab. Werden die Beteiligungspapiere im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte in Österreich gehalten, unterliegen die Veräußerungsgewinne sowohl nach innerstaatlichen als auch abkommensrechtlichen Vorschriften grundsätzlich demselben Besteuerungsregime wie bei einem unbeschränkt Steuerpflichtigen, der die Beteiligungspapiere im Betriebsvermögen hält.

#### **7.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Das Angebot, seine Abwicklung und insbesondere die bei Annahme des Angebots abgeschlossenen Kauf- und Übertragungsverträge über eingelieferte S IMMO-Aktien sowie alle außervertraglichen Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.

Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

#### **7.4 Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication**

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Angebotsunterlage oder sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet noch zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Insbesondere wird das vorliegende Angebot weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder Besitzungen oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan abgegeben, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden. Diese Angebotsunterlage stellt keine Einladung dar, Beteiligungspapiere an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus 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. Das Angebot wurde von keiner Behörde außerhalb von Österreich geprüft oder genehmigt und es wurde auch kein Genehmigungsantrag gestellt. Beteiligungspapierinhabern, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen und/oder die das Angebot außerhalb der Republik Österreich annehmen wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und diese Vorschriften zu beachten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebots außerhalb der Republik Österreich.

*Other than in compliance with applicable law, the publication, dispatch, distribution, dissemination or granting access to this Offer Document or other documents connected with the Offer outside of the Republic of Austria is not permitted. The Bidder does not assume any responsibility for any violation of the above-mentioned provision. In particular, the Offer 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 it be accepted in or from the United States of America other than as expressly set forth herein. Further, this Offer is not being made, directly or indirectly, in Australia or Japan, nor may it be accepted in or from Australia or Japan. This Offer Document does not constitute a solicitation to offer shares in the Target Company in or from any jurisdiction where it is prohibited to make such offer or solicitation or where it is prohibited to launch an offer by or to certain individuals. Shareholders who come into possession of the Offer Document outside the Republic of Austria and/or who wish to accept the Offer outside the Republic of Austria are advised to inform themselves of the relevant applicable legal provisions and to comply with them. The bidder does not assume any responsibility in connection with an acceptance of the Offer outside the Republic of Austria.*

## **7.5 Verbindlichkeit der deutschen Fassung**

Diese Angebotsunterlage wird in deutscher Sprache erstellt. Verbindlich und maßgebend ist allein die deutschsprachige Angebotsunterlage. Die englische Übersetzung der Angebotsunterlage ist nicht verbindlich und dient lediglich zu Informationszwecken.

## **7.6 Berater der Bieterin**

Als Berater der Bieterin sind unter anderem tätig:

- Als Rechtsberaterin der Bieterin und deren Vertreterin gegenüber der Österreichischen Übernahmekommission

WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH & Co KG  
Schubertring 6  
1010 Wien  
Österreich

- Als Berater der Bieterin und unabhängiger Sachverständiger gemäß § 9 ÜbG

Mazars Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft GmbH  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien  
Österreich

## **7.7 Weitere Auskünfte**

Für Informationen über das Settlement wenden Sie sich bitte an Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich, E-Mail: [ecm@rbinternational.com](mailto:ecm@rbinternational.com).

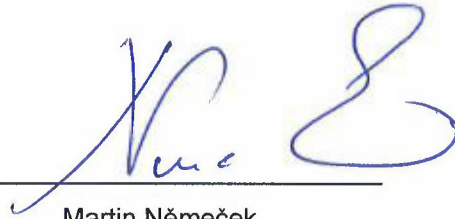
Weitere Informationen können auf den Websites der Bieterin (<https://www.cpipg.com/>), der Zielgesellschaft (<https://www.simmoag.at>) und der Österreichischen Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) abgerufen werden. Die Informationen auf diesen Websites sind nicht Teil dieser Angebotsunterlage.

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

Die Bieterin hat am 15. Februar 2022 Mazars Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft GmbH als Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG bestellt.

Luxemburg, am 07.07. 2022

**CPI PROPERTY GROUP S.A.**



---

Martin Němeček

CEO

### **Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG**

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 ÜbG konnten wir feststellen, dass das Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG der Bieterin an die Aktionäre der S IMMO AG als Zielgesellschaft vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotenen Gegenleistungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

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

Wien, am 07.07.2022

Mazars Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft GmbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ppa. B. Szaurer', is written over the printed name.

ppa Mag. Bettina Maria Szaurer

Wirtschaftsprüfer & Steuerberater