

B E R I C H T

des Sachverständigen gemäß §§ 13 ff Übernahmegesetz der
Zielgesellschaft des freiwilligen öffentlichen Teilangebotes
gem § 4 ff ÜbG der CEE Immobilien GmbH

IMMOFINANZ AG
Wien

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
2. Beurteilung des Angebots	3
2.1. Allgemeines	3
2.2. Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben gem. § 7 ÜbG	5
2.3. Angebotspreis	6
2.4. Zusammengefasste Beurteilung des Angebots	8
3. Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates	9
3.1. Allgemeines	9
3.2. Äußerung des Vorstandes	10
3.3. Äußerung des Aufsichtsrates	12
3.4. Zusammengefasste Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrats	14
4. Zusammenfassende Beurteilung	15

Anlagen

- 1 Äußerung des Vorstandes vom 9. Jänner 2022
- 2 Äußerung des Aufsichtsrates vom 9. Jänner 2022
- 3 Freiwilliges öffentliches Teilangebot gem § 4 ff ÜbG der CEE Immobilien GmbH an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG vom 23. Dezember 2021
- 4 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe

Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
EPRA	European Public Real Estate
EUR	EURO
ff	fortfolgende
FH	Fachhochschule
gem.	gemäß
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
IFRS	International Financial Reporting Standards
iSd	im Sinne des
iVm	in Verbindung mit
NAV	Net Asset Value
NTA	Net Tangible Assets
ÜbG	Übernahmegesetz
z.B.	zum Beispiel

1. Auftrag und Auftragsdurchführung

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2021 wurden wir vom Vorstand der

IMMOFINANZ AG, Wien,

(„IMMOFINANZ“ oder „Zielgesellschaft“)

beauftragt, als Sachverständige gemäß §§ 13 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) tätig zu werden und demgemäß die Zielgesellschaft während des gesamten Übernahmeverfahrens zu beraten und die Äußerungen der Verwaltungsorgane der IMMOFINANZ zu prüfen. Die diesbezügliche Zustimmung des Aufsichtsrates zur Bestellung des Sachverständigen, welche gemäß § 13 letzter Satz ÜbG erforderlich ist, liegt vor.

Unsere Gesellschaft ist gegenüber der Zielgesellschaft im Sinne der einschlägigen Vorschriften des ÜbG sowie der berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig. Der gemäß § 13 iVm § 9 Abs 2 lit a ÜbG geforderte Versicherungsschutz liegt vor.

Für die Durchführung des Auftrages wurden die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB, siehe Anlage 4) vereinbart.

Für die ordnungsgemäße Durchführung dieses Auftrages ist Frau Mag. Marieluise Krimmel, Wirtschaftsprüferin, verantwortlich.

Gemäß § 14 Abs 2 ÜbG hat der Sachverständige der Zielgesellschaft seine Beurteilung

- des Angebotes,
- der Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft sowie
- der Äußerung des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft

schriftlich zu erstatten, wobei auch die Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit der Angebotsunterlagen zu beurteilen ist. Der Vorstand der IMMOFINANZ hat durch Unterfertigung einer Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass er uns alle ihm zur Verfügung stehenden und für die Beurteilung der Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebots, der Äußerungen des Vorstandes und der Äußerung des Aufsichtsrates erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt hat.

Wir haben unsere Arbeiten vom 22. Dezember 2021 bis 9. Jänner 2022 durchgeführt.

Im Rahmen der Auftragsdurchführung haben wir Gespräche mit Vorstandsmitgliedern und Aufsichtsratsmitgliedern der Zielgesellschaft, den von ihnen benannten Auskunftspersonen und mit den vom Vorstand bzw. vom Aufsichtsrat beauftragten externen Beratern geführt.

Als Unterlagen für unsere Tätigkeit standen uns zur Verfügung:

- Freiwilliges öffentliches Teilangebot der CEE Immobilien GmbH, Wien, vom 23. Dezember 2021 („Angebot“; siehe Anlage 3)
- Die von Citigroup Global Markets Europe AG, Frankfurt/Main, (idF „Citi“) im Auftrag des Vorstandes der Zielgesellschaft erstellten Bewertungsüberlegungen und die daraus abgeleitete Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises („Inadequacy Opinion“, datiert 9. Jänner 2022)
- Die von Ithuba Capital AG, Wien, (idF „Ithuba“) im Auftrag des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft erstellten Bewertungseinschätzung als Basis der Fairness Opinion (zur Angemessenheit der von S IMMO AG angebotenen Gegenleistung) und die daraus abgeleitete Stellungnahme („Inadequacy Opinion“, datiert 8. Jänner 2022)
- Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2020 und Quartalszwischenmitteilung zum 30. September 2021
- Analysteneinschätzungen sowie Kursziele der IMMOFINANZ
- Veröffentlichungen der Zielgesellschaft auf Ihrer Homepage (Aktienbestände und -kurse, Ad-hoc Meldungen, etc.)
- Abfragen in Datenbanken (z.B. Capital IQ, Refinitiv, Bloomberg, Daten der Wiener Börse AG)

2. Beurteilung des Angebots

2.1. Allgemeines

Das Grundkapital der IMMOFINANZ beträgt am Tag der Veröffentlichung des freiwilligen Angebotes (23. Dezember 2021) sowie zum Berichtszeitpunkt EUR 123.293.795 und ist in 123.293.795 auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt.

Der Bestand an eigenen Aktien der IMMOFINANZ beläuft sich zum 23. Dezember 2021 und zum Berichtszeitpunkt auf 1.028 Stück, was einem Anteil am Grundkapital von 0,00% entspricht.

IMMOFINANZ hat am 24. Jänner 2017 2,0%-Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 (ISIN XS1551932046) mit Gesamtnominale von EUR 297.200.000, mit Stückelung zu je EUR 100.000 und Laufzeit bis 24. Jänner 2024 begeben („Wandelschuldverschreibungen“). Die Verzinsung beträgt aktuell 1,5% p.a. Der Vorstand hat in seiner Stellungnahme unter Punkt 1.3 Erläuterungen zur Ausübung des Wandlungsrechtes aufgenommen, insbesondere hinsichtlich des Eintritts eines Kontrollwechsels sowie des aufgrund des Kontrollwechsels temporär angepassten Wandlungspreises. Bei vollständiger Wandlung der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen (Nominale EUR 294.500.000) zum angepassten Wandlungspreis sind bis zu 15.583.082 neue Aktien, entsprechend rund 12,64% des derzeitigen Grundkapitals, auszugeben.

Die Bieterin CEE Immobilien GmbH ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft der S IMMO AG („S IMMO“). S IMMO ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien (FN 58358x), welche über ihre 100% Beteiligung an der CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH (FN 205014t) an der Bieterin CEE Immobilien GmbH beteiligt ist.

Im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot sind iSd § 1 Z 6 ÜbG folgende konzernverbundene juristische Personen als mit CEE Immobilien GmbH gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren:

- S IMMO AG (FN 58358x) mit dem Sitz in Wien. Dabei handelt es sich um die Konzernobergesellschaft der S IMMO AG-Gruppe.
- CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH (FN 205014t) mit dem Sitz in Wien. Diese Gesellschaft ist unmittelbare Gesellschafterin der Bieterin.

Gemäß Angebotsunterlage hält die Bieterin am 23. Dezember 2021 17.543.937 Aktien an der Zielgesellschaft. Dies entspricht einem Anteil von 14,23% am Grundkapital der IMMOFINANZ.

Das freiwillige öffentliche Angebot vom 23. Dezember 2021 der CEE Immobilien GmbH richtet sich auf den Erwerb von Aktien der Zielgesellschaft (ISIN) AT0000A21KS2, sowie allfällige nach 30. November 2021 ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft. Das gilt insbesondere für allfällige zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen 2017 durch Kapitalmaßnahmen ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft, und zwar unabhängig davon, ob sie dieselbe Wertpapierkennnummer wie die bereits bestehenden Aktien tragen. Das Angebot betrifft bis zu 12.663.043 Aktien (rund 10,27% des Grundkapitals).

Die Annahmefrist für das Angebot beträgt vier Wochen und vier Börsetage. Das Angebot kann daher von (einschließlich) 23. Dezember 2021 bis (einschließlich) 26. Jänner 2022 angenommen werden. Für den Fall, dass während der Annahmefrist ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmefrist ex lege verlängert. Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängert sich die Annahmefrist dieses Angebots durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots ex lege bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat. Die Höchstfrist des Angebots beträgt grundsätzlich 10 Wochen (§ 19 Abs 1d ÜbG). Die Übernahmekommission kann jedoch eine angemessene Verlängerung der Annahmefristen auf mehr als 10 Wochen gewähren, soweit die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft dadurch nicht ungebührlich behindert wird.

Gemäß Angaben auf der Internetseite der Übernahmekommission hat CPI PROPERTY GROUP S.A. („CPIPG“) der Übernahmekommission am 22. Dezember 2021 ein antizipiertes Pflichtangebot angezeigt (§ 10 ÜbG). Für den Fall der Veröffentlichung des CPIPG-Angebots während der Annahmefrist des Angebots der CEE Immobilien GmbH ist davon auszugehen, dass sich die Annahmefrist dieses Angebots ex lege bis zum Ende der Annahmefrist für das CPIPG-Angebot verlängert, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von ihrem Angebot erklärt hat.

Die Bieterin behält sich in ihrem Angebot gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Aktien der Zielgesellschaft veröffentlicht.

2.2. Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben gem. § 7 ÜbG

Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir zu beurteilen, ob das Angebot die erforderlichen Mindestangaben gem. § 7 ÜbG enthält. Diesbezüglich haben wir keine Würdigung der Richtigkeit, Vollständigkeit bzw. Umsetzungsmöglichkeit der getätigten Aussagen vorgenommen, sondern lediglich überprüft, ob die gesetzlich geforderten Angaben im Angebot enthalten sind.

Die vorgenommene Analyse lässt sich wie folgt darstellen, wobei bei der entsprechenden gesetzlichen Bestimmung auf die entsprechende Stelle im Angebot Bezug genommen wird.

ÜbG	Regelungsinhalt	Referenz im Angebot
§ 7 Z.1	Angaben zum Inhalt des Angebots	4.1. Kaufgegenstand
§ 7 Z.2	Angaben zum Bieter, insbesondere, wenn es sich um eine Gesellschaft handelt, Rechtsform, Firma und Sitz der Gesellschaft; weiters Angaben über mittelbare und unmittelbare Beteiligungen am Bieter im Sinn der §§ 91f BörseG und seine Zugehörigkeit zu einem Konzern;	3.1. Zur Bieterin 3.3. Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger
§ 7 Z.3	Beteiligungspapiere, die Gegenstand des Angebots sind;	4.1. Kaufgegenstand
§ 7 Z.4	Die für jedes Beteiligungspapier gebotene Gegenleistung sowie die bei der Bestimmung der Gegenleistung angewandte Bewertungsmethode, in den Fällen des § 26 die Grundlagen der Berechnung; weiters Angaben über die Durchführung des Angebots, insbesondere über die zur Entgegennahme von Annahmeerklärungen und zur Erbringung der Gegenleistung beauftragten Stellen;	4.2. Angebotspreis 4.3. Ermittlung des Angebotspreises
§ 7 Z.5	Gegebenenfalls den prozentuellen Mindest- und Höchstanteil oder die Mindest- und Höchstzahl der Beteiligungspapiere, zu deren Erwerb sich der Bieter verpflichtet, sowie eine Darstellung der Zuteilungsregelung im Sinn des § 20;	4.1. Kaufgegenstand (Teilangebot, kein Angebot für Wandelschuldverschreibungen) 6.6. Zuteilung der Angebotsaktien bei Überzeichnung des Angebots
§ 7 Z.6	Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft, über die der Bieter und mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger bereits verfügen oder zu deren zukünftigem Erwerb sie berechtigt oder verpflichtet sind	2.2. Grundkapital und Aktionärsstruktur (der Zielgesellschaft)
§ 7 Z.7	Bedingungen und Rücktrittsvorbehalte, an die das Angebot gebunden ist;	5. Aufschiebende Bedingungen
§ 7 Z.8	Die Absichten des Bieters in Bezug auf die künftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und, soweit vom Angebot betroffen, des Bieters, sowie in Bezug auf die Weiterbeschäftigung ihrer Arbeitnehmer und ihrer Geschäftsleitung einschließlich etwaiger wesentlicher Änderungen der Beschäftigungsbedingungen; dies betrifft insbesondere die strategische Planung des Bieters für diese Gesellschaften und deren voraussichtliche Auswirkungen auf Arbeitsplätze und Standorte;	7. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik

ÜbG	Regelungsinhalt	Referenz im Angebot
§ 7 Z.9	Frist für die Annahme des Angebots und für die Erbringung der Gegenleistung;	6.1. Annahmefrist 6.7. Zahlung des Kaufpreises und Übereignung ("Settlement")
§ 7 Z.10	Im Fall einer Gegenleistung in Form von Wertpapieren Angaben zu diesen Wertpapieren gemäß § 7 KMG und §§ 74 ff BörseG	nicht anwendbar, da Barleistung vorgesehen
§ 7 Z.11	Bedingungen der Finanzierung des Angebots durch den Bieter	8.1. Finanzierung des Angebots
§ 7 Z.12	Angaben zu den Rechtsträgern, die gemeinsam mit dem Bieter oder, soweit diesem bekannt, gemeinsam mit der Zielgesellschaft vorgehen, im Fall von Gesellschaften auch deren Rechtsform, Firma und Sitz sowie deren Verhältnis zum Bieter beziehungsweise zur Zielgesellschaft; Angaben über vom Bieter kontrollierte Rechtsträger (§ 1 Z 6 zweiter Satz) können entfallen, wenn die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind;	3.3. Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger
§ 7 Z.13	Angaben über die gebotene Entschädigung, wenn Rechte aufgrund der Durchbrechung von Beschränkungen gemäß § 27a entzogen werden, sowie Einzelheiten über die Art, in der die Entschädigung zu zahlen ist, und die Methode, nach der sie bestimmt wird;	nicht anwendbar
§ 7 Z.14	Angabe des nationalen Rechts, dem die Verträge unterliegen, die zwischen dem Bieter und den Inhabern der Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft durch die Annahme des Angebots zustande kommen, sowie die Angabe des Gerichtsstands.	9.3. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

2.3. Angebotspreis

Der im öffentlichen freiwilligen Teilangebot enthaltene Angebotspreis beträgt EUR 23,00 je Angebotsaktie cum Dividende 2021 sowie allfälliger sonstiger (Sonder-)Dividenden. „Cum Dividende 2021“ bedeutet, dass die annehmenden Aktionäre zusätzlich zum Angebotspreis keine Dividende für das Wirtschaftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2021 erhalten, sofern Dividenden ausgeschüttet werden.

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4 ff ÜbG. § 26 ÜbG findet damit keine Anwendung. Die Bieterin ist hinsichtlich der Höhe des Angebotspreises an keine Mindestpreisregeln gebunden. Die Preisgestaltung liegt im Ermessen der Bieterin.

Die Aktien der IMMOFINANZ (ISIN) AT0000A21KS2 sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse (Prime Market) und der Warschauer Börse (Main Market – rynek podstawowy) zugelassen. Am 3. Dezember 2021, dem Tag der Bekanntgabe der Angebotsabsicht, lag der Börsenkurs der IMMOFINANZ an der Wiener Börse bei EUR 21,36. Der Angebotspreis liegt somit 7,68% über diesem Schlusskurs.

Der nach dem gesamten Handelsvolumen gewichtete durchschnittliche Börsenkurs während der letzten sechs Monate vor dem 3. Dezember 2021 (Tag der Bekanntgabe der Angebotsabsicht) beträgt EUR 20,36 je Aktie. Der Angebotspreis von EUR 23,00 übersteigt somit diesen Kurs um EUR 2,64 oder 12,94%.

Zu den durch die Bieterin angewandten Bewertungsmethoden zur Ermittlung des Angebotspreises werden in der Angebotsunterlage keine Angaben gemacht.

Die Bieterin hat in ihrem Angebot unter Abschnitt 4.4. – 4.8. Analysen

- zu historischen Referenztransaktionen der Bieterin,
- zu dem nach jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs (Durchschnittskurs; VWAP) für die letzten 1, 3, 6, 12 sowie 24 Monate,
- zum Abschlag des Börsenkurses vom 30. September 2021 auf den EPRA Net Asset Value je Aktie (unverwässert) zum 30. September 2021,
- zu den wesentlichen Finanzkennzahlen (auf Basis IFRS) der letzten zwei Konzernabschlüsse zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 sowie der letzten Konzernzwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2021 (einschließlich Angaben zum Vorjahr) der Zielgesellschaft und den davon abgeleiteten Buchwerten pro Aktie,
- zu verfügbaren, von Investmentbanken zur Aktie verlautbarten Kurszielen und Empfehlungen und
- zum Angebotspreis im Verhältnis zum angekündigten CIPG-Angebot

dargestellt.

Die Ergebnisse dieser Analysen können im Detail der Anlage 3 entnommen werden. Wir haben die zahlenmäßigen Angaben mit den uns zugänglichen Unterlagen überprüft und konnten diese Zahlenangaben nachvollziehen.

Im Abschnitt der Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft ist für 2019 ein EPRA NAV je Aktie (unverwässert) von EUR 31,05 ausgewiesen, es handelt sich dabei jedoch um den EPRA NAV je Aktie (verwässert). Der unverwässerte EPRA NAV zum 31. Dezember 2019 betrug EUR 32,49.

2.4. Zusammengefasste Beurteilung des Angebots

Als Sachverständiger der IMMOFINANZ gem. § 13 ÜbG können wir die formale Vollständigkeit des Angebots bestätigen. Die im § 7 ÜbG festgelegten Mindestangaben sind im Angebot enthalten.

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4 ff ÜbG. § 26 ÜbG findet damit keine Anwendung. Die Bieterin ist hinsichtlich der Höhe des Angebotspreises an keine Mindestpreisregeln gebunden. Die Preisgestaltung liegt somit im Ermessen der Bieterin.

3. Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

3.1. Allgemeines

Die Äußerungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes der Zielgesellschaft haben gemäß § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:

- eine Beurteilung, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung tragen
- eine Beurteilung, welche Auswirkung das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer, die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird.

Falls sich Vorstand und Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Der Vorstand der Zielgesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Mag. Dietmar Reindl
- Mag. Stefan Schönauer, BA

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Mag. Bettina Breiteneder (Vorsitzende)
- Prof. Dr. Sven Bienert (Stellvertreter der Vorsitzenden)
- Dkfm. Michael Mendel Michael (Stellvertreter der Vorsitzenden)
- Dorothee Deuring, Msc. MBA
- Gayatri Narayan
- Stefan Guetter
- Werner Ertelthalner (vom Betriebsrat entsandt)
- Mag. Rita Macskasi-Temesvary (vom Betriebsrat entsandt)
- Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair (vom Betriebsrat entsandt)

3.2. Äußerung des Vorstandes

Der Vorstand hat zum öffentlichen freiwilligen Teilangebot der Bieterin am 9. Jänner 2022 eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG („Äußerung des Vorstandes“) abgegeben. Diese Äußerung des Vorstandes ist diesem Bericht als Anlage 1 angeschlossen. In der Äußerung des Vorstandes wird zu den laut § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere vorzunehmenden Beurteilungen Stellung genommen.

Der Vorstand hat eine abschließende Empfehlung gegen die Annahme des Angebots abgegeben. Auf die Notwendigkeit hinweisend, die individuelle Situation der einzelnen Aktionäre zu beachten, führt der Vorstand unter Punkt 9 folgende Argumente, die für und gegen eine Annahme des Angebots sprechen, an:

- Für eine Annahme des Angebots durch Aktionäre sprechen folgende Gründe:
 - Prämie gegenüber historischen Börsenkursen
 - Verkaufsoption für Aktionäre mit größeren Stückzahlen
 - Zukünftige Börsenkursentwicklung ungewiss
 - Ungewissheiten bei der Entwicklung der Geschäftstätigkeit
 - Möglicher Verkaufsdruck unmittelbar nach Durchführung des Angebots
 - Absinken des Streubesitzes - künftige Verwertung möglicherweise erschwert
 - Mögliche Blockade durch Aktionärsblöcke
 - Verstärkung der Kreuzbeteiligung
- Gegen eine Annahme des Angebots durch Aktionäre sprechen folgende Gründe
 - Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS-Buchwert je Aktie
 - Angebotspreis liegt deutlich unter dem Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19- Pandemie
 - Angebotspreis liegt unter dem durchschnittlichen Kursziel von Analysten
 - Gegengewicht zur Kontrollerlangung und/oder Kontrollausübung durch CPIPG
 - Mit der Zuteilungsbeschränkung des Teilangebots verbundene Risiken
 - Prämie des Angebotspreises deutlich niedriger als Prämien anderer öffentlicher Unternehmenstransaktionen
 - Anhaltender Trend für positive Entwicklung und Geschäftsausblick

Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises für die Angebotsadressaten (Aktionäre der IMMOFINANZ mit Ausnahme der Bieterin und mit dieser gemeinsam vorgehende Rechtsträger) hat der Vorstand der IMMOFINANZ die Citigroup Global Markets Europe AG („Citi“) als Finanzberater beauftragt, den Vorstand der IMMOFINANZ in Bezug auf die Analyse des Angebots zu beraten und bei der Vorbereitung der Äußerung des Vorstands zu unterstützen. Diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises für die Angebotsadressaten (Aktionäre der IMMOFINANZ mit Ausnahme der Bieterin und mit dieser gemeinsam vorgehende Rechtsträger).

Auf dieser Grundlage hat Citi eine Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Beurteilung vergleichbarer Transaktionen im Immobiliensektor üblicherweise angewendeter Verfahren erstellt. Die unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen des Angebots der Bieterin angewendeten Verfahren umfassen unter anderem aus Börsenkursen ableitbare Multiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, Prämienanalysen öffentlicher Unternehmenstransaktionen, Aktien-Analysten-Schätzungen, Discounted Cash Flow-Verfahren sowie sonstige von Citi als angemessen erachtete Faktoren.

In dieser Stellungnahme kommt Citi zu dem Ergebnis, dass auf Basis und vorbehaltlich der in der Stellungnahme genannten Gesichtspunkte und der dargelegten Annahmen der Angebotspreis von EUR 23,00 je Aktie der IMMOFINANZ für die Aktionäre der IMMOFINANZ in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist („Inadequacy Opinion“).

Der Vorstand weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass seine Äußerung kein Ersatz dafür sein kann, dass sich jeder Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ selbst und auf eigene Verantwortung unter Heranziehung sämtlicher Informationsquellen mit dem Angebot auseinandersetzt, um auf dieser Basis eine Entscheidungsgrundlage für die Annahme oder Nicht-Annahme herbeizuführen.

Der Vorstand weist schließlich darauf hin, dass der Inhalt dieser Äußerung nur den Wissensstand der Mitglieder des Vorstands zum heutigen Tag wiedergibt und sich auf die von der Bieterin am 23. Dezember 2021 veröffentlichte Angebotsunterlage bezieht. Weiters, dass diese Äußerung auch Angaben der Bieterin aus dem Angebot enthält, die der Vorstand nicht umfassend auf ihre Richtigkeit überprüfen kann und dies auch nicht getan hat.

Wir haben mit dem Vorstand und dem involvierten externen Berater die dargestellten Argumente für die Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes unter Berücksichtigung der wesentlichen Gesichtspunkte besprochen und uns hierfür Nachweise und Aufklärungen beschafft. Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß §§ 13 f ÜbG die vorliegende Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft und die Grundlagen, auf denen diese Äußerung basiert, analysiert.

Wir haben keine eigene Bewertung der Zielgesellschaft vorgenommen. Der unverwässerte Buchwert je Aktie der Zielgesellschaft liegt auf Basis der (ungeprüften) Konzernzwischenmitteilung zum 30. September 2021 bei EUR 27,79, der unverwässerte EPRA NAV je Aktie bei EUR 30,43 und der unverwässerte EPRA NTA je Aktie bei EUR 30,77. Der unverwässerte Buchwert je Aktie, der unverwässerte EPRA NAV und der unverwässerte EPRA NTA je Aktie zum 30. September 2021 liegen daher um 17,3%, 24,4% bzw. 25,2% über dem Angebotspreis.

3.3. Äußerung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat zum öffentlichen freiwilligen Teilangebot der Bieterin am 9. Jänner 2022 eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG („Äußerung des Aufsichtsrates“) abgegeben. Diese Äußerung des Aufsichtsrates ist diesem Bericht als Anlage 2 angeschlossen. Der Aufsichtsrat stimmt nach intensiver Befassung mit dem Angebot und ausführlicher Prüfung, Diskussion und finanzieller Beurteilung mit den Ausführungen des Vorstandes in der Äußerung des Vorstandes überein und schließt sich der zusammenfassenden Beurteilung und Empfehlung des Vorstandes an.

Der Aufsichtsrat hat wie unter Punkt 1.2.4 der Äußerung des Aufsichtsrates ausgeführt ergänzende Schritte zur Prüfung und finanziellen Beurteilung des Angebots gesetzt und eine abschließende Empfehlung gegen die Annahme des Angebots abgegeben. Der Aufsichtsrat führt in seiner Äußerung als Argumente für die Ablehnung des Angebotes unter Punkt 5.2 finanzielle Gründe (die Nicht-Angemessenheit des Angebotspreises in Höhe von EUR 23,00 (cum Dividende) je IMMOFINANZ-Aktie in bar auf Basis der unter Punkt 2 dargestellten Grundlagen) sowie die bisher zum Angebot öffentlich kommunizierten nicht stringenten Absichten der Bieterin betreffend die IMMOFINANZ an.

Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises durch die IMMOFINANZ-Aktionäre hat der Aufsichtsrat Ithuba als unabhängige Finanzberaterin beauftragt, ihn in der Analyse des Angebots zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen; diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises – also einer Fairness oder Inadequacy Opinion - für die IMMOFINANZ-Aktionäre.

Dieser Beauftragung entsprechend hat Ithuba eine solche Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Beurteilung vergleichbarer Transaktionen im Immobiliensektor üblicherweise angewendeter Verfahren erstellt. Die unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen des Angebots angewendeten Verfahren umfassen unter anderem (i) aus Börsenkursen ableitbare, am Markt beobachtbare Bewertungsmultiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, (ii) Analysen zu in vergleichbaren Transaktionen gezahlten Prämien für den Erwerb von Minderheitsbeteiligungen an vergleichbaren Unternehmen, (iii) eine Discounted Cash Flow-Bewertung, sowie (iv) sonstige von Ithuba als relevant erachtete Faktoren, wie die historische Kursentwicklung (Performance) der IMMOFINANZ-Aktie, die Relation des Angebotspreises zu historischen Kursen und zum Buchwert/EPRA NAVs, Finanzkennzahlen und die aktuelle Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ, die Bewertungen und veröffentlichten Zielkurse (Target Prices) in Research Berichten von Aktien-Analysten, die Relation des Angebotspreises zu Finanzkennzahlen der IMMOFINANZ verglichen mit vergleichbaren Transaktionen und die historische Entwicklung der Funds from Operations (FFO) der IMMOFINANZ.

In ihrer auf den 8. Jänner 2022 datierten Stellungnahme gelangt Ithuba zu dem Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme und vorbehaltlich der darin enthaltenen Annahmen und Einschränkungen der gemäß der Angebotsunterlage an die das Angebot annehmenden IMMOFINANZ-Aktionäre zu zahlende Angebotspreis in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist ("Inadequacy Opinion").

Wir haben mit dem Aufsichtsrat und dem involvierten externen Berater die dargestellten Argumente für die Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes unter Berücksichtigung der wesentlichen Gesichtspunkte besprochen und uns hierfür Nachweise und Aufklärungen beschafft. Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß §§ 13 f ÜbG die vorliegende Äußerung des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft und die Grundlagen, auf denen diese Äußerung basiert, analysiert.

3.4. Zusammengefasste Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrats

Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG die vorliegenden Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft analysiert. Hierbei haben wir keine Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit dieser Äußerungen begründen. Die vorgebrachten Argumente und die daraus abgeleitete Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes sind für uns schlüssig und nachvollziehbar.

Die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates enthalten die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile. Die vorgebrachten Argumente versetzen die Aktionäre der Zielgesellschaft in die Lage, eine eigenständige Einschätzung der Sachlage im Hinblick auf die Annahme oder Ablehnung des vorliegenden Angebotes vornehmen zu können.

4. Zusammenfassende Beurteilung

Als Sachverständiger der Zielgesellschaft gemäß §§ 13 ff Übernahmegesetz erstatten wir zum öffentlichen freiwilligen Angebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz der CEE Immobilien GmbH vom 23. Dezember 2021 und zu den vom Vorstand und vom Aufsichtsrat der IMMOFINANZ dazu vorgelegten Äußerungen vom 9. Jänner 2022 folgende abschließende Beurteilung:

Wir können die formale Vollständigkeit des Angebots bestätigen. Die im § 7 ÜbG festgelegten Mindestangaben sind im Angebot enthalten.

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4 ff ÜbG. § 26 ÜbG findet damit keine Anwendung. Die Bieterin ist hinsichtlich der Höhe des Angebotspreises an keine Mindestpreisregeln gebunden. Die Preisgestaltung liegt somit im Ermessen der Bieterin.

Der Vorstand der Zielgesellschaft hat eine abschließende Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes abgegeben und stellt die wesentlichen Argumente für die Ablehnung des Angebotes in seiner Äußerung dar.

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft schließt sich der zusammenfassenden Beurteilung und Empfehlung des Vorstandes an und hat eine Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes abgegeben bzw. stellt die wesentlichen Argumente für die Ablehnung des Angebotes in seiner Äußerung dar.

Die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates enthalten die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile.

Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG die vorliegenden Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft analysiert. Hierbei haben wir keine Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit dieser Äußerungen begründen. Die vorgebrachten Argumente und die daraus abgeleitete Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes sind für uns schlüssig und nachvollziehbar.

Die vorgebrachten Argumente versetzen die Aktionäre der Zielgesellschaft in die Lage, eine eigenständige Einschätzung der Sachlage im Hinblick auf die Annahme oder Ablehnung des vorliegenden Angebotes vornehmen zu können.

Wien

9. Jänner 2022

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluise Krimmel
Wirtschaftsprüferin

Qualifiziert elektronisch signiert:	DocuSigned by: Marieluise Krimmel 849005D870A0491...
Datum:	
Die Überprüfung der qualifizierten elektronischen Signatur ist unter www.signaturpruefung.gv.at möglich	

Anlagen

IMMOFINANZ

Äußerung des Vorstandes

der

IMMOFINANZ AG

zum

freiwilligen öffentlichen Teilangebot
(§§ 4 ff Übernahmegesetz)

der

CEE Immobilien GmbH

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage	6
1.1 Angaben zur IMMOFINANZ AG	6
1.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ	7
1.2.1 Grundkapital der Zielgesellschaft	7
1.2.2 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft	7
1.3 Weitere Beteiligungspapiere: Wandelschuldverschreibungen	8
1.3.1 Kontrollwechsel gemäß Emissionsbedingungen durch CIPG-Beteiligungserwerb	8
1.3.2 Erhöhung des Grundkapitals bei Ausgabe von Lieferaktien	9
1.3.3 Ausgabe von Lieferaktien und mögliche Angebotsannahme	9
1.3.4 Möglicher weiterer Kontrollwechsel gemäß Emissionsbedingungen durch Abwicklung des Angebots	10
1.4 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Bieterin	11
1.5 Aktuelle Entwicklungen in Bezug auf die Aktionärsstruktur von IMMOFINANZ – angekündigtes Angebot der CPI PROPERTY GROUP S.A.	11
1.6 Die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger	12
1.6.1 CEE Immobilien	12
1.6.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin und der S IMMO	12
1.6.3 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger	13
2. Angebot der CEE Immobilien (Bieterin)	13
2.1 Kaufgegenstand	13
2.2 Angebotspreis	14
2.3 Abwicklungsspesen und Steuern	14
2.4 Aufschiebende Bedingungen für das Angebot	15
2.4.1 Keine wesentliche nachteilige Veränderung	15
2.4.2 Keine Kapitalerhöhung	15
2.4.3 Keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft	15
2.4.4 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß	16
2.4.5 Keine Marktzerüttung	16
2.4.6 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der aufschiebenden Bedingungen	16
2.5 Annahmefrist, Annahme und Abwicklung des Angebots („Settlement“)	16
2.6 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses	17
2.7 Gleichbehandlung und gesetzliche Nachzahlungspflichten	17
2.8 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten	18
3. Beurteilung des Angebotspreises durch den Vorstand	19
3.1 Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen	19
3.2 Angebotspreis in Relation zu IFRS-Buchwert, EPRA NAV und EPRA NTA	20
3.3 Kennzahlen und Geschäftsausblick für 2022	21
3.4 Analysteneinschätzungen zur IMMOFINANZ-Aktie	22
3.5 Angebotspreis im Verhältnis zum angekündigten CIPG-Angebot	22
3.6 Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Unternehmenstransaktionen	23
3.7 Stellungnahme von Citi	24
4. Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder	25
4.1 Gründe der Bieterin für das Angebot	25
4.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ	26
4.3 Auswirkung auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur	27
4.3.1 Keine stringente Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ	27
4.3.2 Sperrminorität der Bieterin	27
4.3.3 Aktionärsblöcke	27
4.3.4 Mögliche aktienrechtliche Auswirkungen für die Beteiligung von IMMOFINANZ an S IMMO	28
4.3.5 Verstärkung der Kreuzbeteiligung und Kapitalallokation	28
4.4 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation, Standortfragen	28
4.5 Auswirkung auf Gläubiger und das öffentliche Interesse	28
4.6 Finanzierung der Bieterin	29
5. Sachverständige gemäß § 13 ÜbG	29
6. Berater der IMMOFINANZ	29
7. Weitere Auskünfte	29
8. Interessenlage von Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ	30
9. Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot	30
9.1 Grundsätzliche Erwägungen	30

9.2	Für eine Annahme des Angebots durch Aktionäre sprechen folgende Gründe	31
9.2.1	Prämie gegenüber historischen Börsenkursen	31
9.2.2	Verkaufsoption für Aktionäre mit größeren Stückzahlen	31
9.2.3	Zukünftige Börsenkursentwicklung ungewiss	31
9.2.4	Ungewissheiten bei der Entwicklung der Geschäftstätigkeit	32
9.2.5	Möglicher Verkaufsdruck unmittelbar nach Durchführung des Angebots	32
9.2.6	Absinken des Streubesitzes - künftige Verwertung möglicherweise erschwert	32
9.2.7	Mögliche Blockade durch Aktionärsblöcke	33
9.2.8	Verstärkung der Kreuzbeteiligung	33
9.3	Gegen eine Annahme des Angebots durch Aktionäre sprechen folgende Gründe	33
9.3.1	Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS-Buchwert je Aktie	33
9.3.2	Angebotspreis liegt deutlich unter dem Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19- Pandemie	33
9.3.3	Angebotspreis liegt unter dem durchschnittlichen Kursziel von Analysten	34
9.3.4	Gegengewicht zur Kontrollerlangung und/oder Kontrollausübung durch CIPG	34
9.3.5	Mit der Zuteilungsbeschränkung des Teilangebots verbundene Risiken	34
9.3.6	Prämie des Angebotspreises deutlich niedriger als Prämien anderer öffentlicher Unternehmenstransaktionen	34
9.3.7	Anhaltender Trend für positive Entwicklung und Geschäftsausblick	35
9.4	Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des Vorstands	36

Vorbemerkung

Bieterin, Angebot und Zielgesellschaft

Bieterin ist die CEE Immobilien GmbH („**CEE Immobilien**“ oder die „**Bieterin**“), die gemäß Angebotsunterlage eine indirekte 100% Tochtergesellschaft der S IMMO AG („**S IMMO**“) ist.

Die Bieterin hat am 23.12.2021 ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („**ÜbG**“) an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG („**IMMOFINANZ**“ oder „**Zielgesellschaft**“) für den Erwerb von bis zu 12.663.043 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ, entsprechend rund 10,27% der Gesamtzahl der derzeit von IMMOFINANZ ausgegebenen Aktien, erstattet („**Angebot**“). Dazu hat die Bieterin am 23.12.2021 eine Angebotsunterlage veröffentlicht („**Angebotsunterlage**“). Gegenstand des Angebots sind die derzeit ausgegebenen Aktien der Zielgesellschaft (ISIN AT0000A21KS2) sowie allfällige nach 30.11.2021 ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft. Der Angebotspreis je Aktie ist EUR 23,00 (*cum Dividende*).

Wechselseitige Beteiligungen

CEE Immobilien hält derzeit ausweislich der Angebotsunterlage 17.543.937 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend rund 14,23% des derzeitigen Grundkapitals.

IMMOFINANZ wiederum hält 19.499.437 S IMMO-Aktien, entsprechend rund 26,49% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO.

Angekündigtes antizipatorisches Pflichtangebot der CPI PROPERTY GROUP S.A.

Am 03.12.2021 hat CPI PROPERTY GROUP S.A. („**CPIPG**“) ihre Absicht veröffentlicht, ein antizipiertes Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG an die Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ zum Erwerb IMMOFINANZ-Aktien sowie der Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 zu stellen („**CPIPG-Angebot**“). Als Angebotspreis hat CPIPG EUR 21,20 je Aktie (*cum Dividende*) bekanntgegeben.

CPIPG hält gemäß Bekanntmachungen (direkt und indirekt) 26.387.094 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend rund 21,4% des derzeitigen Grundkapitals.

CPIPG hat ferner bekanntgegeben, dass CPIPG und RPPK Immo GmbH am 03.12.2021 einen (bedingten) Aktienkaufvertrag zum Erwerb von weiteren 13.029.155 Stück IMMOFINANZ-Aktien durch CPIPG, entsprechend rund 10,57% des derzeitigen Grundkapitals, abgeschlossen haben. Das entspricht einer (kombinierten) Beteiligung von 39.416.249 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend rund 31,97% des derzeitigen Grundkapitals.

CPIPG ist auch an S IMMO beteiligt. Gemäß Bekanntmachungen und ausweislich der Angebotsunterlage der CEE Immobilien hält CPIPG 8.543.690 Stück S IMMO-Aktien, entsprechend rund 11,61% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO.

CPIPG hat das antizipierte Pflichtangebot der Übernahmekommission am 22.12.2021 gemäß § 10 ÜbG angezeigt (Anzeige gemäß Angabe auf der Internetseite der Übernahmekommission). CPIPG hat die Angebotsunterlage gemäß § 11 ÜbG frühestens am zwölften Börsetag (11.01.2022) und

spätestens am fünfzehnten Börsetag (14.01.2022) nach Einlangen bei der Übernahmekommission zu veröffentlichen, es sei denn, dass die Übernahmekommission die Veröffentlichung des CIPG-Angebots (vorläufig) untersagt.

Der Vorstand wird zum antizipierten Pflichtangebot der CIPG eine gesonderte Äußerung gemäß den übernahmerechtlichen Bestimmungen veröffentlichen. Da die Angebotsunterlage zum Zeitpunkt dieser Äußerung noch nicht veröffentlicht ist, kann der Vorstand die Angebotsunterlage des CIPG-Angebots für diese Äußerung nicht berücksichtigen. Der Vorstand weist darauf hin, dass abhängig vom Zeitpunkt der Veröffentlichung einer Angebotsunterlage für das CIPG-Angebot, auch die Äußerung des Vorstands dazu im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot berücksichtigt werden soll. Es ist auch vorbehalten, dass der Vorstand im weiteren Verlauf allenfalls ergänzende Äußerungen erstattet.

Übernahmegesetzliche Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Erstattung der Äußerung

Diese Äußerung des Vorstandes wird gemäß § 14 Abs 1 ÜbG zum Angebot der Bieterin erstattet.

Die Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebotes dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die IMMOFINANZ, insbesondere auf die Arbeitnehmer (betreffend Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen, Standortfragen), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der Bieterin für die IMMOFINANZ voraussichtlich haben wird. Falls keine abschließende Empfehlung abgegeben werden kann, hat der Vorstand die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Einschätzungen des Vorstands in dieser Äußerung über den Angebotspreis oder Entwicklungen der IMMOFINANZ beziehen sich auch auf zukünftige Entwicklungen und basieren auf Annahmen im Zeitpunkt der Abgabe dieser Äußerung, die naturgemäß mit Beurteilungsunsicherheiten verbunden sind. Für deren Zutreffen wird keine Haftung übernommen. Die Entwicklung der IMMOFINANZ sowie deren Konzerngesellschaften kann durch verschiedenste Faktoren beeinflusst werden, etwa die Entwicklungen des Finanzmarktes, die allgemeine oder branchenspezifische Wirtschaftslage oder Änderungen des Wettbewerbsumfelds, etc. Im Zusammenhang mit Rechtsfragen ist zu beachten, dass die österreichische Übernahmekommission und andere Entscheidungsinstanzen zu anderen Beurteilungen gelangen können.

Der Vorstand weist schließlich darauf hin, dass der Inhalt dieser Äußerung nur den Wissensstand der Mitglieder des Vorstands zum heutigen Tag wiedergibt und sich auf die von der Bieterin am 23.12.2021 veröffentlichte Angebotsunterlage bezieht. Weiters, dass diese Äußerung auch Angaben der Bieterin aus dem Angebot enthält, die der Vorstand nicht umfassend auf ihre Richtigkeit überprüfen kann und dies auch nicht getan hat.

Diese Äußerung kann folglich kein Ersatz dafür sein, dass sich jeder Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ selbst und auf eigene Verantwortung unter Heranziehung sämtlicher Informationsquellen mit dem Angebot auseinandersetzt, um auf dieser Basis eine Entscheidungsgrundlage für die Annahme oder Nicht-Annahme des Angebots herbeizuführen.

Äußerung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ wird gemäß § 14 ÜbG ebenfalls eine Äußerung zum Angebot erstatten.

Beurteilung durch den Sachverständigen

IMMOFINANZ hat Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG bestellt. Der Sachverständige wird eine Beurteilung des Angebots, der vorliegenden Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft sowie der Äußerung des Aufsichtsrats erstatten.

Äußerung des Betriebsrats

Der Betriebsrat hat den Vorstand informiert, dass eine Äußerung zum Angebot erstattet wird.

Die vorliegende Äußerung des Vorstands, die Äußerung des Aufsichtsrats und die Beurteilung durch den Sachverständigen sowie die Äußerung des Betriebsrats sind unter anderem auf der Internetseite der Zielgesellschaft (www.immofinanz.com) und der Internetseite der Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht.

1. Ausgangslage

1.1 Angaben zur IMMOFINANZ AG

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

IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Büro und Einzelhandel in acht Kernmärkten in Europa (Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und die Adriatic-Region). Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Dabei verfolgt IMMOFINANZ eine Markenstrategie mit den hoch standardisierten Marken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO! (Einzelhandel) und myhive (Büro). Darüber hinaus hat IMMOFINANZ im August 2021 den Einstieg in die Assetklasse leistbares nachhaltiges Wohnen durch Überbauung der im Eigentum befindlichen Fachmärkte (STOP SHOP) bekannt gegeben (TOP on STOP).

Zum 30.09.2021 umfasst das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 207 Objekte (exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Immobilien die unter IFRS 5 fallen) mit einem Portfoliowert von EUR 5.046,4 Mio. Davon entfällt mit EUR 4.506,2 Mio. bzw. 89,3% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m². Projektentwicklungen sind EUR 377,5 Mio. bzw. 7,5% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 162,7 Mio. bzw. 3,2% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

1.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ

1.2.1 Grundkapital der Zielgesellschaft

Das Grundkapital der IMMOFINANZ beträgt zum Zeitpunkt dieser Äußerung EUR 123.293.795 und ist in 123.293.795 auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Zur Erhöhung des Grundkapitals bei Ausgabe von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen siehe nachstehend Punkt 1.3.2. Der anteilige Betrag am Grundkapital je Aktie beträgt EUR 1,00.

1.2.2 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Gemäß Angebotsunterlage hält die Bieterin 17.543.937 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einer Beteiligung von rund 14,23% am Grundkapital der IMMOFINANZ.

Die RPPK Immo GmbH hält 13.029.155 IMMOFINANZ-Aktien (gemäß börserechtl. Stimmrechtsmitteilung vom 06.12.2021), entsprechend einer rund 10,57%-Beteiligung an der Zielgesellschaft. RPPK Immo GmbH wird durch EUROVEA Services s.r.o. kontrolliert, die Herrn Peter Korbačka zuzurechnen ist.

Die CPIPG hält – gemäß börserechtl. Stimmrechtsmitteilung vom 03.12.2021 – 26.387.094 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einer rund 21,40%-Beteiligung an IMMOFINANZ.

Gemäß Ad-hoc Mitteilung vom 03.12.2021 und börserechtl. Stimmrechtsmitteilung (§§ 130 ff. BörseG 2018) vom 03.12.2021 hat die CPIPG am 03.12.2021 einen bedingten Aktienkaufvertrag mit RPPK Immo GmbH über den Erwerb der von RPPK Immo GmbH gehaltenen 10,57%-Beteiligung an IMMOFINANZ abgeschlossen. Der Aktienkaufvertrag zwischen CPIPG und RPPK Immo GmbH ist bedingt mit der fusionskontrollrechtlichen Freigabe in mehreren Jurisdiktionen. In Hinblick auf das Closing dieses Aktienkaufvertrags hat die CPIPG am 03.12.2021 die Angebotsabsicht zur Erstattung eines antizipierten Pflichtangebots bekannt gegeben (siehe dazu nachstehend Punkt 1.5).

Petrus Advisers Ltd hält – gemäß börserechtl. Stimmrechtsmitteilung – 2.070.089 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend rund 1,68% am Grundkapital sowie 4.125.000 Stimmrechte aus Call-Optionen (Verfalldatum: Jänner 2022 – März 2022, Ausübungsfrist: jederzeit), die bei Ausübung einer Beteiligung von rund 3,35% am Grundkapital entsprechen. Petrus Advisers Ltd wird von Herrn Klaus Umek kontrolliert.

Aktionär¹	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in % rund
CPI PROPERTY GROUP S.A.	26.387.094	21,40
RPPK Immo GmbH ²	13.029.155	10,57
Subtotal	39.416.249	31,97
CEE Immobilien GmbH (Bieterin)	17.543.937	14,23
Petrus Advisers Ltd ³	2.070.089	1,68
Eigene Aktien	1.028	0,00
Streubesitz	64.262.492	52,12
Summe	123.293.795	100,00

¹ Informationen gemäß zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmeldungen und Bekanntmachungen zur Angebotsabsicht, bezogen auf das aktuelle Grundkapital der Zielgesellschaft.

² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 06.12.2021 wird die RPPK Immo GmbH von der EUROVEA Services s.r.o. kontrolliert und diese wird von Herrn Peter Korbačka kontrolliert.

³ Zusätzlich 4.125.000 Stimmrechte, entsprechend rd 3,35% am Grundkapital, aus Call-Optionen.

1.3 Weitere Beteiligungspapiere: Wandelschuldverschreibungen

IMMOFINANZ hat am 24.01.2017 2,0%-Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 (ISIN XS1551932046) mit Gesamtnominale von EUR 297.200.000, mit Stückelung zu je EUR 100.000 und Laufzeit bis 24.01.2024 begeben („**Wandelschuldverschreibungen**“).

Die Wandelschuldverschreibungen sind zum Handel in den Vienna MTF einbezogen (multilaterales Handelssystem; kein geregelter Markt). Die Verzinsung beträgt aktuell 1,5% p.a. Das derzeit ausstehende Volumen beträgt EUR 294.500.000. Die Wandelschuldverschreibungen berechtigen die Inhaber zur Wandlung in Inhaberaktien der IMMOFINANZ.

Die Wandelschuldverschreibungen sind Beteiligungspapiere gemäß § 1 Z 4 ÜbG. Das gegenständliche Angebot ist ein Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG und muss sich als solches – anders als ein Pflichtangebot oder ein freiwilliges Angebot zur Kontrollenerlangung – nicht auf den Erwerb sämtlicher Beteiligungspapiere beziehen. Das Angebot bezieht sich auch nicht auf die Wandelschuldverschreibungen.

Allerdings sind IMMOFINANZ-Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden („**Lieferaktien**“), Gegenstand des Angebots, sofern die entsprechenden Lieferaktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.

Die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen werden darauf hingewiesen, dass wegen der Abwicklungsfristen zur Aktienaussgabe und Annahme des Angebots eine frühzeitige Wandlung erforderlich ist, um das Angebot für Lieferaktien annehmen zu können, wobei aber von der Zielgesellschaft zur Annahmemöglichkeit mit Lieferaktien keine Zusage gemacht wird (siehe dazu die nachstehenden Hinweise).

1.3.1 Kontrollwechsel gemäß Emissionsbedingungen durch CPIPG-Beteiligungserwerb

Die Wandelschuldverschreibungen berechtigen die Inhaber zum Umtausch in Lieferaktien zum Wandlungspreis. Die Emissionsbedingungen regeln bei Kontrollwechsel (wie in den Emissionsbedingungen definiert) (i) ein Kündigungsrecht der Inhaber sowie (ii) die temporäre Anpassung des Wandlungspreises, der bei Ausübung von Wandlungsrechten an oder vor dem gemäß den Emissionsbedingungen festzusetzenden Kontrollstichtag gilt.

Nach Erhalt der Stimmrechtsmitteilung der CPIPG vom 03.12.2021 über den Erwerb einer direkten und indirekten Beteiligung von rund 21,4% am Grundkapital von IMMOFINANZ, hat IMMOFINANZ am 07.12.2021 Bekanntmachungen¹ zum Kontrollwechsel veröffentlicht:

- Am 03.12.2021 ist ein Kontrollwechsel der Wandelschuldverschreibungen infolge des Erlangens einer kontrollierenden Beteiligung von CPIPG an IMMOFINANZ gemäß § 22 ÜbG iVm § 27 ÜbG eingetreten.
- Der Kontrollstichtag ist mit 19.01.2022 festgelegt.

¹ Siehe dazu die Bekanntmachung der IMMOFINANZ vom 07.12.2021, abrufbar unter <https://immofinanz.com/de/news/immofinanz-ag-anpassung-des-wandlungspreises-der-wandelschuldverschreibungen-fällig-2024-infolge-eines-kontrollwechselerignisses>.

- Der Eintritt des Kontrollwechsels führt zu einer temporären Anpassung des Wandlungspreises bei der Ausübung von Wandlungsrechten an oder vor dem Kontrollstichtag.
- Der unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts des Kontrollwechsels geltende Wandlungspreis war EUR 20,6333 und der aufgrund des Kontrollwechsels angepasste Wandlungspreis bei Ausübung von Wandlungsrechten am oder vor dem Kontrollstichtag beträgt EUR 18,8987.

Der Kontrollwechsel gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen gilt infolge des Erlangens einer formal kontrollierenden Beteiligung durch CPIPG gemäß § 22 ÜbG iVm § 27 ÜbG iVm § 28 der Satzung der IMMOFINANZ (dh einer Stimmrechtsbeteiligung von mehr als 15%).

Der Wandlungspreis bei Ausübung von Wandlungsrechten nach dem Kontrollstichtag entspricht grundsätzlich wieder dem unmittelbar vor dem Eintritt des Kontrollwechsels geltenden Wandlungspreis, d.h. EUR 20,6333 (dh vorbehaltlich etwaiger künftiger Anpassungen des Wandlungspreises nach Maßgabe der Emissionsbedingungen, wie etwa dem Eintritt eines weiteren Kontrollwechselereignisses gemäß Emissionsbedingungen – siehe Punkt 1.3.4).

Bei Ausübung des Wandlungsrechts zum angepassten Wandlungspreis ist eine höhere Anzahl an Lieferaktien für zum Umtausch eingereichte Wandelschuldverschreibungen auszugeben: Für eine Wandelschuldverschreibung mit Nominale von EUR 100.000 sind rund 5.291 Stück Lieferaktien auszugeben; zum Wandlungspreis nach dem Kontrollstichtag rund 4.846 Stück Lieferaktien (jeweils ohne Berücksichtigung eines in bar zu leistenden Ausgleichs von Bruchteilen von Lieferaktien).

1.3.2 Erhöhung des Grundkapitals bei Ausgabe von Lieferaktien

Bei vollständiger Wandlung der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen (Nominale EUR 294.500.000) zum angepassten Wandlungspreis sind bis zu 15.583.082 neue Aktien, entsprechend rund 12,64% des derzeitigen Grundkapitals, auszugeben.

Bei Wandlung sind Lieferaktien gemäß den Emissionsbedingungen auszugeben und zu übertragen. Zur Ausgabe der Lieferaktien besteht bedingtes Kapital (§ 159 Abs 2 Z 1 AktG). Der Vorstand beabsichtigt, Lieferaktien aus bedingtem Kapital auszugeben.

1.3.3 Ausgabe von Lieferaktien und mögliche Angebotsannahme

Für die Ausgabe und Übertragung von Lieferaktien nach Ausübung des Wandlungsrechts gilt eine Höchstfrist. Lieferaktien sind spätestens am fünfzehnten Geschäftstag nach dem Wandlungstag auf das in der Wandlungserklärung angegebene Wertpapierdepot des Inhabers der Wandelschuldverschreibungen zu übertragen. Von Seiten IMMOFINANZ wird angestrebt, im Hinblick auf den Ablauf der Annahmefrist des Angebots die Lieferaktien früher auszugeben, damit eine Möglichkeit zur Annahme des Angebots gegeben ist. Für Erläuterungen zur Annahme des Angebots siehe Punkt 2.5 der Äußerung und Punkt 6 der Angebotsunterlage.

Der Vorstand weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass abhängig von der jeweiligen Depotbank unterschiedliche Dispositionsfristen bestehen können, sodass Aktien, die in das Angebot der Bieterin eingeliefert werden sollen, bereits einige Börsetage vor Ende der Annahmefrist auf dem

Depot gebucht sein müssen. Es wird daher empfohlen, sich rechtzeitig mit der jeweiligen Depotbank in Verbindung zu setzen.

IMMOFINANZ übernimmt aufgrund der Abwicklungsfristen für die Ausgabe und Übertragung der Lieferaktien sowie der Annahme für das Angebot keine Verpflichtung oder Garantie, wonach die Übertragung von Lieferaktien so rechtzeitig auf das Depot der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen erfolgt, dass die Annahme des Angebots in Bezug auf die Lieferaktien bis zum Ende der Annahmefrist (26.01.2022, 16:00 Uhr (Wiener Zeit)) auch tatsächlich erfolgen kann.

Siehe auch die Erläuterungen in Punkt 2.5. zur einer *ex lege* Verlängerung der Annahmefrist für das Angebot, wenn während der Annahmefrist ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht wird, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt vom Angebot erklärt hat.

1.3.4 Möglicher weiterer Kontrollwechsel gemäß Emissionsbedingungen durch Abwicklung des Angebots

Die CEE Immobilien hält derzeit 17.543.937 Stück Aktien der IMMOFINANZ, entsprechend rund 14,23% des derzeitigen Grundkapitals. Durch Abwicklung des vorliegenden Angebots kann auch die Bieterin eine (formal) kontrollierende Beteiligung (§ 22 iVm § 27 ÜbG) gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen erlangen, sofern die Bieterin nach Abwicklung eine Beteiligung von mehr als 15% (Stimmrechtsanteil gemäß § 22 ÜbG) an IMMOFINANZ hält. In diesem Fall kommt es zu einem (weiteren) Kontrollwechselereignis gemäß den Emissionsbedingungen.

IMMOFINANZ wird in diesem Fall den Kontrollwechsel, einen angepassten Wandlungspreis und einen Kontrollstichtag gemäß den Emissionsbedingungen bekannt machen. Für das Angebot als Teilangebot gilt keine gesetzliche Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG, sodass dieses Angebot für Lieferaktien, die bei Wandlung nach diesem allfälligen weiteren Kontrollwechselereignis ausgegeben werden, nicht mehr angenommen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Eintritt dieses (weiteren) Kontrollwechsels vom Ergebnis des Angebots abhängt, ob CEE Immobilien dadurch eine (formal) kontrollierende Beteiligung (§ 22 iVm § 27 ÜbG), dh eine Beteiligung von mehr als 15% (Stimmrechtsanteil gemäß § 22 ÜbG), erlangt. Für den Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots und eines allenfalls damit verbundenen Kontrollwechselereignisses ist auch zu beachten, dass sich die Annahmefrist für das Angebot *ex lege* verlängert, wenn während der Annahmefrist ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht wird, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt vom Angebot erklärt hat (siehe Punkt 2.5).

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass IMMOFINANZ gemäß den Emissionsbedingungen berechtigt ist, die verbleibenden Wandelschuldverschreibungen zu kündigen und zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, wenn zu irgendeinem Zeitpunkt der gesamte Nennbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen auf 20% (oder weniger) des ursprünglich ausgegebenen Gesamtnennbetrags; dh auf einen Gesamtnennbetrag von EUR 59.400.000 (oder weniger) sinkt (Clean-up Call). Die Kündigungsfrist muss mindestens 30 Tage und darf nicht mehr als 90 Tage betragen. In der Bekanntmachung zu einer Kündigung hat IMMOFINANZ den Wahl-Rückzahlungstag und den letzten Tag, an dem die Wandlungsrechte gemäß Emissionsbedingungen ausgeübt werden dürfen, bekannt zu geben. Es ist nicht ausgeschlossen, dass dieser Termin vor einem allfälligen weiteren Kontrollwechselereignis gemäß den Emissionsbedingungen liegt.

1.4 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Bieterin

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

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

Die Zielgesellschaft hält 19.499.437 Stück S IMMO-Aktien, entsprechend einer Beteiligung von rund 26,49% am derzeitigen Grundkapital. Die Bieterin ist an IMMOFINANZ zu rund 14,23% des derzeitigen Grundkapitals beteiligt.

1.5 Aktuelle Entwicklungen in Bezug auf die Aktionärsstruktur von IMMOFINANZ – angekündigtes Angebot der CPI PROPERTY GROUP S.A.

Am 03.12.2021 hat CPIPG die Absicht veröffentlicht, ein antizipiertes Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG an die Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ zum Erwerb aller auf Inhaber lautender Stückaktien der IMMOFINANZ sowie der Wandelschuldverschreibungen zu stellen. Als Angebotspreis hat CPIPG EUR 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie (*cum Dividende*) bekanntgegeben.

CPI PROPERTY GROUP S.A. ist eine Kapitalgesellschaft (*société anonyme*) nach luxemburgischem Recht mit dem Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter der Registernummer B 102 254.

CPIPG hält ausweislich der Bekanntmachungen (direkt und indirekt) eine 21,4%-Beteiligung an IMMOFINANZ und hat bekanntgegeben, dass CPIPG und RPPK Immo GmbH am 03.12.2021 einen (bedingten) Aktienkaufvertrag betreffend den Erwerb der 10,57%-Beteiligung durch CPIPG abgeschlossen haben. Das entspricht einer (kombinierten) Beteiligung von rund 31,97% am Grundkapital der IMMOFINANZ.

CPIPG hat das antizipierte Pflichtangebot der Übernahmekommission am 22.12.2021 gemäß § 10 ÜbG angezeigt (Angabe auf der Übernahmekommission-Internetseite). CPIPG hat die Angebotsunterlage gemäß § 11 ÜbG frühestens am zwölften Börsetag (11.01.2022) und spätestens am fünfzehnten Börsetag (14.01.2022) nach dessen Anzeige zu veröffentlichen (Angaben gemäß Internetseite Übernahmekommission), sofern die Übernahmekommission die Veröffentlichung nicht (vorläufig) untersagt.

Der Vorstand wird zum CPIPG-Angebot eine gesonderte Äußerung gemäß den übernahmerechtlichen Bestimmungen erstatten. Diese Äußerung des Vorstands ist innerhalb von zehn Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage der CPIPG zu veröffentlichen (§ 14 Abs 3 ÜbG).

Da die Angebotsunterlage zum Zeitpunkt dieser Äußerung noch nicht veröffentlicht ist, kann der Vorstand die Angebotsunterlage des CPIPG-Angebots für diese Äußerung nicht berücksichtigen. Der Vorstand weist darauf hin, dass abhängig vom Zeitpunkt der Veröffentlichung einer Angebotsunterlage für das CPIPG-Angebot, auch die gesonderte Äußerung des Vorstands dazu im Zusammenhang mit

dem vorliegenden Angebot berücksichtigt werden soll. Es ist auch vorbehalten, dass der Vorstand im weiteren Verlauf allenfalls ergänzende Äußerungen erstattet.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass sich die Annahmefrist für das Angebot der Bieterin im Fall der Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebots *ex lege* bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot verlängert, sofern die Bieterin nicht ihren Rücktritt vom Angebot erklärt. Die Höchstfrist für das Angebot beträgt grundsätzlich 10 Wochen (§ 19 Abs 1d ÜbG). Die Übernahmekommission kann jedoch eine angemessene Verlängerung der Annahmefrist auf mehr als 10 Wochen gewähren, soweit die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft dadurch nicht ungebührlich behindert wird.

Hinweis: Der Vorstand weist darauf hin, dass sich die Bieterin das Recht zum Rücktritt von diesem Angebot für den Fall eines konkurrierenden Angebots vorbehalten hat (siehe Punkt 2.8).

1.6 Die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger

1.6.1 CEE Immobilien

CEE Immobilien GmbH (Bieterin) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 217290 w.

Die Bieterin ist laut Angaben in der Angebotsunterlage eine indirekte 100% Tochtergesellschaft der S IMMO AG, einer Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 58358 x.

S IMMO ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien. Die Aktien der S IMMO notieren an der Wiener Börse (ISIN AT0000652250). Das Portfolio der S IMMO besteht laut Angebotsunterlage zu etwa 69% aus Gewerbeimmobilien (Büros, Shoppingcenters und Hotels) und zu etwa 31% aus Wohnimmobilien. Gemäß Angebotsunterlage liegt das gesamte Portfolio der S IMMO in der EU, wobei ein starker Fokus auf Hauptstädten in Österreich, Deutschland sowie der CEE-Region liegt.

1.6.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin und der S IMMO

Das Stammkapital der Bieterin beträgt EUR 35.000 und wird zur Gänze von CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH (FN 205014 t) gehalten. Alleinige Gesellschafterin der CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH ist S IMMO.

Das Grundkapital der S IMMO beträgt EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 Stückaktien zerlegt.

Laut Angebotsunterlage stellt sich die Aktionärsstruktur der S IMMO wie folgt dar:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in % rund
IMMOFINANZ AG	19.499.437	26,49%
CPI PROPERTY GROUP S.A.	8.543.690	11,61%
EUROVEA Services s.r.o. ¹	3.836.988	5,21%
Streubesitz ²	41.728.781	56,69%
Total	73.608.896	100,00%

1 Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 12.11.2020 werden die S IMMO-Aktien von EVAX Holding GmbH gehalten, die von der EUROVEA Services s.r.o. kontrolliert wird und diese von Herrn Peter Korbačka kontrolliert wird.

2 Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass S IMMO 3.084.797 Stück eigene Aktien hält (Stand zum 26.12.2021) (vgl <https://www.simmoag.at/investor-relations/s-immo-aktie/aktienrueckkauf.html>, abgerufen am 07.01.2022).

1.6.3 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Die Bieterin hält in der Angebotsunterlage fest, dass sie mit keinem anderen Aktionär der Zielgesellschaft Absprachen iSd § 1 Z 6 ÜbG getroffen hat.

Laut Angebotsunterlage sind die folgenden Gesellschaften mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger gemäß § 1 Z 6 ÜbG: S IMMO und CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH (unmittelbare Gesellschafterin der Bieterin) und keine Darstellung der von der Bieterin (gemeint: S IMMO) kontrollierten Rechtsträger (§ 1 Z 6 Satz 2 ÜbG) erfolgt, weil die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung seien.

2. Angebot der CEE Immobilien (Bieterin)

2.1 Kaufgegenstand

Das Angebot der Bieterin ist auf den Erwerb von bis zu rund 10,27% der Gesamtzahl der derzeit ausgegebenen Aktien von IMMOFINANZ gerichtet. Das sind 12.663.043 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien, die sich nicht im Eigentum der Bieterin, mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger oder der Zielgesellschaft befinden („Angebotsaktien“).

Angebotsgegenständlich sind gemäß Angebotsunterlage die derzeit ausgegebenen Stückaktien der Zielgesellschaft mit der Wertpapierkennnummer (ISIN) AT0000A21KS2 sowie allfällige nach 30.11.2021 ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft. Damit sind laut Angebotsunterlage auch allfällige zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft umfasst.

Die Bieterin hat sich in der Angebotsunterlage ausdrücklich vorbehalten, das Angebotsvolumen auszudehnen, insbesondere zu dem Zweck, um auf eine Verwässerung durch Ausgabe junger Aktien infolge einer möglichen Umwandlung der Wandelschuldverschreibungen zu reagieren (siehe dazu Punkt 7.1.3 letzter Absatz Angebotsunterlage). Siehe voranstehend Punkt 1.3 zur möglichen Ausgabe von Lieferaktien an Inhaber der Wandelschuldverschreibungen und einer damit verbundenen Erhöhung des Grundkapitals.

Das Angebot umfasst folglich nicht sämtliche IMMOFINANZ-Aktien. Es ist ein Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG).

Überschreitet der Umfang der Annahmeerklärungen die Zahl der Angebotsaktien, dann sind die Annahmeerklärungen gemäß § 20 ÜbG verhältnismäßig zu berücksichtigen. Die Annahme des Angebots erfolgt in diesem Fall gemäß einer Zuteilungsquote, die sich aus dem Quotient der Anzahl der Angebotsaktien und der Anzahl der im Zuge des Angebots angedienten Aktien ermittelt. Die jeweilige Annahmeerklärung eines Aktionärs wird im Verhältnis dieser Zuteilungsquote reduziert.

Bei Annahme des Angebots ist es daher nicht sicher, ob die Annahmeerklärungen vollständig bedient werden.

2.2 Angebotspreis

Die Bieterin bietet den Inhabern von Angebotsaktien nach Maßgabe der Bestimmungen des Angebots den Erwerb der Aktien zu einem Preis von EUR 23,00 je Aktie *cum* Dividenden für das Geschäftsjahr 2021 sowie allfälliger sonstiger (Sonder-)Dividenden („**Angebotspreis**“) an.

cum Dividende bedeutet, dass sich der Angebotspreis je Aktie um den Betrag einer von der IMMOFINANZ nach Bekanntgabe des Angebots und der Abwicklung festgesetzten Dividende reduziert, sofern die Abwicklung des Angebots nach dem maßgeblichen Nachweisstichtag für eine solche Dividende erfolgt.

Da die Abwicklung des Angebots derzeit für Februar 2022 angekündigt ist und die ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ nach derzeitiger Planung am 12.07.2022 stattfinden soll (mit Record Date für eine Dividende am 15.07.2022), werden Aktionäre, die das Angebot annehmen, voraussichtlich von einer solchen Anpassung des Angebotspreises nicht betroffen sein. Das gilt voraussichtlich auch dann, wenn die Bieterin die Annahmefrist verlängert oder sich die Annahmefrist für bereits gestellte Angebote *ex lege* bei Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebots während Annahmefrist bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot verlängert (§ 19 Abs 1c ÜbG). Siehe zu einer Verlängerung der Annahmefrist Punkt 2.5.

Die Bieterin schließt im Angebot eine Erhöhung des Angebotspreises nicht ausdrücklich aus. Die Bieterin kann daher den Angebotspreis während der Laufzeit des Angebots verbessern und das Angebot zugunsten der Beteiligungspapierinhaber auch sonst ändern (§ 15 Abs 1 ÜbG).

Zur Gleichbehandlung und gesetzlichen Nachzahlungspflichten siehe Punkt 2.7.

2.3 Abwicklungsspesen und Steuern

Der Angebotspreis versteht sich vor Abzug allfälliger Ertragsteuern und anderer Steuern und Gebühren.

Laut Angebotsunterlage übernimmt die Bieterin ausschließlich die mit der Abwicklung (Settlement) des Angebots unmittelbar in Zusammenhang stehenden, angemessenen und üblichen Kosten und Gebühren der Depotbanken, höchstens jedoch bis zu einem Betrag von EUR 8 (Euro acht) je Depot.

Die Bieterin empfiehlt den Aktionären der Zielgesellschaft in der Angebotsunterlage, vor Annahme des Angebots eine ihre individuellen steuerlichen Verhältnisse berücksichtigende steuerliche Beratung in Bezug auf mögliche steuerliche Folgen ihrer Annahme des Angebots einzuholen. Das entspricht auch der Empfehlung des Vorstands.

2.4 Aufschiebende Bedingungen für das Angebot

Das Angebot der Bieterin steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen:

2.4.1 Keine wesentliche nachteilige Veränderung

Keines der nachfolgenden Ereignisse ist bis zum Ende der Annahmefrist eingetreten:

- (a) Die Zielgesellschaft hat eine Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet.
- (b) Die Zielgesellschaft ist bis zum Ablauf der Annahmefrist zahlungsunfähig oder überschuldet oder in Liquidation oder es wurde über ihr Vermögen ein Konkurs-, Sanierungs-, Restrukturierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet oder es wurde die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens vom zuständigen Gericht mangels Masse abgewiesen.
- (c) Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat eine Auflösung, Liquidation, Verschmelzung, (Ab-)Spaltung, Umwandlung, Rechtsformwechsel oder eine Übertragung des Vermögens der Zielgesellschaft im Ganzen beschlossen.
- (d) Die Zielgesellschaft gibt öffentlich – sei es im Wege einer Ad-hoc-Mitteilung oder einer anderen offiziellen Bekanntmachung der Zielgesellschaft – bekannt, dass eine wesentliche nachteilige Veränderung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Zielgesellschaft eingetreten ist, wobei eine solche wesentliche nachteilige Veränderung dann anzunehmen ist, wenn durch dieses Ereignis für sich und ohne Berücksichtigung nicht offengelegter ausgleichender Effekte der *net asset value* der Zielgesellschaft um zumindest EUR 250 Millionen reduziert wird.

2.4.2 Keine Kapitalerhöhung

Mit Ausnahme jener Aktien, die zur Bedienung von Wandelanleihen der Zielgesellschaft (insbesondere der Wandelschuldverschreibungen) ausgegeben werden, wurde das Grundkapital der Zielgesellschaft nicht erhöht. Weder die Hauptversammlung noch der Vorstand noch der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben einen Beschluss gefasst, der zu einer Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft führt. Davon ausgenommen sind (i) eine Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln (also die Umwandlung von Gewinnen, Gewinnrücklagen oder Rückstellungen; sog. „Kapitalberichtigungen“) und (ii) Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung nach §§ 159 ff AktG (bedingte Kapitalerhöhung) und §§ 169 ff AktG (genehmigtes Kapital).

2.4.3 Keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft

Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat bis zum Ende der Angebotsfrist keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft beschlossen, durch die (i) für sämtliche oder bestimmte Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der Zielgesellschaft ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) eine Veränderung der Ausstattung oder Art der Aktien der Zielgesellschaft erfolgt.

2.4.4 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß

- (a) Die Zielgesellschaft veröffentlicht bis zum Ende der Angebotsfrist keine Ad-hoc-Mitteilung, mit der sie bekanntgibt, dass eine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat nach dem jeweils anwendbaren Recht eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften in dessen dienstlicher oder auftragungsgemäßer Eigenschaft mit Bezug auf die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften geschah. Straftat im Sinne dieser Bedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsegesetz oder die Marktmissbrauchsverordnung; oder
- (b) Die Zielgesellschaft veröffentlicht bis zum Ende der Angebotsfrist keine Ad-hoc-Mitteilung, mit der sie bekanntgibt, dass eine Straftat oder Verwaltungsübertretung nach dem jeweils anwendbaren Recht eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer Tochtergesellschaft der Zielgesellschaft in dessen dienstlicher oder auftragungsgemäßer Eigenschaft mit Bezug auf die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften geschah. Straftat oder Verwaltungsübertretung im Sinne dieser Bedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsegesetz oder die Marktmissbrauchsverordnung.

2.4.5 Keine Marktzerüttung

Zwischen der Veröffentlichung dieses Angebots und dem Ende der Annahmefrist liegt der Schlusskurs jedes einzelnen der beiden nachfolgenden Indizes an zwei aufeinanderfolgenden Börsenhandelstagen nicht mehr als 15% unterhalb des Schlusskurses vom 15.12.2021 (wie auf dem relevanten Bloomberg-Bildschirm veröffentlicht):

- Austrian Traded Index (ATX; ISIN AT0000999982);
- FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index (Bloomberg Abkürzung: BBG000R8H9J4).

2.4.6 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der aufschiebenden Bedingungen

Die Bieterin hat sich das Recht vorbehalten, einseitig auf den Eintritt einzelner oder aller der zuvor genannten aufschiebenden Bedingungen bis zur Veröffentlichung des Ergebnisses gemäß § 19 Abs 2 ÜbG zu verzichten, womit diese als eingetreten gelten.

Das Angebot wird im Fall, dass die genannten Bedingungen nicht bis zum Ende der Annahmefrist oder, sofern in einer Bedingung ein späterer Zeitpunkt genannt ist, bis zu diesem genannten Zeitpunkt, erfüllt worden sind, unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen verzichtet.

2.5 Annahmefrist, Annahme und Abwicklung des Angebots („Settlement“)

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 4 (vier) Wochen und 4 (vier) Börsenstage. Das Angebot kann vom 23.12.2021 (einschließlich) bis 26.01.2022, 16:00 Uhr Ortszeit Wien (einschließlich) angenommen werden (die „**Annahmefrist**“).

Die Annahme des Angebots ist schriftlich gegenüber der jeweiligen Depotbank zu erklären. Mit Annahme des Angebots kommt ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag mit der Bieterin zustande, der erst mit Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen des Angebots (siehe Punkt 2.4) wirksam wird.

Gegenüber Aktionären, die das Angebot in der Annahmefrist annehmen, ist die Bieterin verpflichtet, den Kaufpreis gemäß Angebotsunterlage spätestens am zehnten Börsetag nach Ende der Annahmefrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots Zug-um-Zug gegen Übertragung der Aktien zu zahlen.

Die rechtzeitige Erfüllung sämtlicher aufschiebender Bedingungen vorausgesetzt, soll ausweislich der Angebotsunterlage das Settlement bis zum 09.02.2022 erfolgen.

Sollte ein konkurrierendes Angebot abgegeben werden, verlängert sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG die Annahmefrist des ursprünglichen Angebots *ex lege* bis zum Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat.

Gemäß Angaben auf der Internetseite der Übernahmekommission hat CIPG der Übernahmekommission am 22.12.2021 ein antizipiertes Pflichtangebot angezeigt (§ 10 ÜbG) (siehe zum angekündigten CIPG-Angebot voranstehend Punkt 1.5). Für den Fall der Veröffentlichung des CIPG-Angebots während der Annahmefrist dieses Angebots ist davon auszugehen, dass sich die Annahmefrist dieses Angebots *ex lege* bis zum Ende der Annahmefrist für das CIPG-Angebot verlängert, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von ihrem Angebot erklärt hat. Es gilt grundsätzlich eine Höchstfrist von 10 Wochen (§ 19 Abs 1d ÜbG). Die Übernahmekommission kann jedoch eine angemessene Verlängerung der Annahmefrist auf mehr als 10 Wochen gewähren, soweit die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft dadurch nicht ungebührlich behindert wird.

Hinweis: Der Vorstand weist darauf hin, dass sich die Bieterin das Recht zum Rücktritt von diesem Angebot für den Fall eines konkurrierenden Angebots vorbehalten hat (siehe Punkt 2.8).

Zu weiteren Details wird auf Punkt 6. der Angebotsunterlage verwiesen.

2.6 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses

Die Bieterin ist verpflichtet, unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist das Ergebnis des Angebots als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung zu veröffentlichen. Das Ergebnis wird auch auf der Internetseite der Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht werden.

2.7 Gleichbehandlung und gesetzliche Nachzahlungspflichten

Die Bieterin bestätigt in ihrem Angebot, dass der Angebotspreis für alle Aktionäre gleich hoch ist und dass die übernahmerechtlichen Bestimmungen über die Gleichbehandlung aller Aktionäre während des Angebots eingehalten werden.

Die Bieterin erklärt in der Angebotsunterlage, dass die Bieterin während der Laufzeit dieses Angebots keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben wird, die auf den Erwerb von Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die Übernahmekommission gestattet gemäß § 16 Abs 1 ÜbG eine Ausnahme aus wichtigem Grund. Sowie weiters, dass wenn die Bieterin dennoch eine Erklärung auf

Erwerb zu besseren als im Angebot angegebenen Bedingungen abgibt, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Aktionäre der Zielgesellschaft, auch wenn diese das Angebot bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Die Bieterin verweist in der Angebotsunterlage auf gesetzliche Nachzahlungsverpflichtungen gemäß § 16 Abs 7 ÜbG hin: Erwirbt die Bieterin innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien der Zielgesellschaft und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber jenen Aktionären, die das Angebot angenommen haben, zur Nachzahlung in Höhe des Unterschiedsbetrags verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn die Bieterin Aktien der Zielgesellschaft bei einer Kapitalerhöhung in Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts erwirbt oder eine höhere Gegenleistung im Rahmen eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) erbracht wird.

Der Vorstand weist darauf hin, dass diese gesetzlichen Anordnungen gemäß § 16 ÜbG auch in Bezug auf mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger gelten.

Laut Angebotsunterlage wird die Bieterin den Eintritt eines Nachzahlungsfalls unverzüglich veröffentlichen und die Nachzahlung auf Kosten der Bieterin innerhalb von zehn Börsen Tagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen.

Die Bieterin weist in der Angebotsunterlage nicht auf eine allfällige Nachzahlungspflicht gemäß § 16 Abs 7 letzter Satz ÜbG hin: Danach hat eine Bieterin, wenn eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft innerhalb der Frist von neun Monaten nach Ablauf der Annahmefrist weiterveräußert wird, sinngemäß eine Geldleistung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinns an die Aktionäre dies das Angebot angenommen haben, zu erbringen.

Durch Abwicklung des Angebots kann die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft gemäß § 22 iVm § 27 ÜbG erlangen; dh eine Beteiligung von mehr als 15% Stimmrechtsanteil. Es ist gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt, dass die Nachzahlungspflicht gemäß § 16 Abs 7 letzter Satz ÜbG nur für die Veräußerung kontrollierender Beteiligungen gilt, die der Bieterin auch beherrschenden Einfluss im Sinne des § 24 ÜbG vermitteln.

2.8 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten

Wird während der Laufzeit des Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind Aktionäre gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens 4 (vier) Börsen Tage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist (§ 19 Abs 1 ÜbG) zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich zu erfolgen und ist an die jeweilige Depotbank oder die im Angebot angegebene Annahme- und Zahlstelle zu richten.

Hinweis: Die Bieterin hat sich in der Angebotsunterlage gemäß § 19 Abs 1c ÜbG auch selbst das Recht vorbehalten, von dem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Aktien der Zielgesellschaft veröffentlicht (siehe zum angekündigten antizipierten Pflichtangebot der CIPG Punkt 1.5.)

3. Beurteilung des Angebotspreises durch den Vorstand

Der Angebotspreis beträgt EUR 23,00 je Angebotsaktie (siehe Punkt 2.2).

Das Angebot ist ein freiwilliges Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG). Die Regelungen zum gesetzlichen Mindestpreis gemäß § 26 ÜbG, dh 6-Monats VWAP der Aktie vor Angebotsbekanntgabe und Vorerwerbspreise innerhalb von 12 Monaten vor Angebotsanzeige, gelten nicht. Die Bieterin kann daher den Angebotspreis frei bestimmen.

Die Aktien der IMMOFINANZ sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse und auch im Main Market (*rynek podstawowy*) an der Warschauer Börse zugelassen. Die nachstehend angeführten Börsenkurse beziehen sich jeweils auf Börsenkurse an der Wiener Börse.

Am 06.12.2021 hat die Bieterin die Angebotsabsicht und den Angebotspreis bekanntgegeben. Der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie am letzten Handelstag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (03.12.2021) betrug EUR 21,36. Der Angebotspreis liegt um rund 7,68% über diesem Schlusskurs.

3.1 Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen

Die volumengewichteten Durchschnittskurse (Volume Weighted Average Price – „**VWAP**“) je IMMOFINANZ-Aktie der letzten ein, drei, sechs und zwölf Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, sowie die Beträge und die Prozentsätze, um die der Angebotspreis diese Kurse jeweils überschreitet, betragen bis einschließlich des Schlusskurses vom 03.12.2021 (letzter Handelstag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht):

Zeitraum	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate
VWAP Wert, in EUR	20,91	20,81	20,36	18,64
Differenz zwischen Angebotspreis und VWAP, in EUR	2,09	2,19	2,64	4,36
Prämie (Angebotspreis zum VWAP), in %	10,00	10,53	12,94	23,38

Quelle: Wiener Börse AG (<https://www.wienerborse.at/>); eigene Berechnungen der Zielgesellschaft.

Berechnungszeiträume (jeweils einschließlich): 04.11.2021 bis 03.12.2021 (1-Monats-VWAP), 04.09.2021 bis 03.12.2021 (3-Monats-VWAP), 04.06.2021 bis 03.12.2021 (6-Monats-VWAP) und 04.12.2020 bis 03.12.2021 (12-Monats-VWAP).

Zu berücksichtigen ist, dass die Kursentwicklungen und Durchschnittskurse auch stark von den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie beeinflusst wurden. In der folgenden Tabelle werden daher sowohl der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie zum 21.02.2020 als jenem Tag angegeben, der für Zwecke dieses Dokuments als der letzte Tag vor dem durch Unsicherheiten im Rahmen der COVID-19 Pandemie bedingten Einbruch der Europäischen Kapitalmärkte definiert ist, als auch die volumengewichteten Durchschnittskurse (VWAP) der IMMOFINANZ-Aktie der letzten ein, drei und sechs Monate bis zu diesem Tag. Der Angebotspreis der Bieterin weist einen Abschlag von rund 12,88% gegenüber dem Schlusskurs vom 21.02.2020 von EUR 26,40 unmittelbar vor Ausbruch der COVID-19 Pandemie in Europa und entsprechenden Aktienkurseinbrüchen auf Grund der Pandemie an den europäischen Börsen auf.

Stichtag/Zeitraum	21.02.2020	1 Monat	3 Monate	6 Monate
Schlusskurs/VWAP Wert, in EUR	26,40	25,68	24,70	24,96
Differenz zu Angebotspreis, in EUR	3,40	2,68	1,70	1,96
Abschlag (Angebotspreis zu Schlusskurs/VWAP), in %	- 12,88	- 10,44	- 6,87	- 7,85

Quelle: Wiener Börse AG (<https://www.wienerbourse.at/>); eigene Berechnungen der Zielgesellschaft.

Berechnungszeiträume (jeweils einschließlich): Tagesschlusskurs vom 21.02.2020, 22.01.2020 bis 21.02.2020 (1-Monats-VWAP), 22.11.2019 bis 21.02.2020 (3-Monats-VWAP) und 22.08.2019 bis 21.02.2020 (6-Monats-VWAP).

Das Kursniveau der IMMOFINANZ-Aktie vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie lag deutlich über dem Angebotspreis. Aus Sicht des Vorstands stellt auch dieses Kursniveau auf Basis der derzeitigen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der Aussichten der IMMOFINANZ einen wesentlichen Referenzpunkt für die Beurteilung des Angebotspreises dar.

Die Höchst- und Tiefstschlusskurse der Aktie in den Kalenderjahren 2019, 2020 und 2021 betrugen (in EUR):

	2019	2020	2021
Hoch	26,30	26,95	22,78
Tief	21,08	11,50	16,17

Quelle: Wiener Börse AG (<https://www.wienerbourse.at/>); eigene Berechnungen der Zielgesellschaft.

Basis: Tageschlusskurse.

3.2 Angebotspreis in Relation zu IFRS-Buchwert, EPRA NAV und EPRA NTA

	IFRS-Buchwert (unverwässert)	IFRS-Buchwert (verwässert)	EPRA NAV (unverwässert)	EPRA NAV (verwässert)	EPRA NTA (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Wert je Aktie in EUR	27,79	26,69	30,43	29,04	30,77	29,44
Angebotspreis in EUR	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00
Abschlag in EUR	- 4,79	- 3,69	- 7,43	- 6,04	- 7,77	- 6,44
Abschlag in %	- 17,25	- 13,84	- 24,42	- 20,79	- 25,24	- 21,87

Quelle: Buchwert je Aktie, EPRA NAV je Aktie und EPRA NTA je Aktie gemäß Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 30.09.2021.

Für die Verwässerung ist eine vollständige Wandlung der Wandelschuldverschreibung und Ausgabe von 15.583.082 Stück neuer IMMOFINANZ-Aktien angenommen.

EPRA NAV ist der nach den Grundsätzen der European Public Real Estate Association (EPRA) errechnete Nettovermögenswert der IMMOFINANZ, wie in der Konzernzwischenmitteilung zum 30.09.2021 ausgewiesen.

Gemäß den Empfehlungen der EPRA veröffentlicht die IMMOFINANZ seit dem Konzernabschluss 2020 eine erweiterte Version der Net-Asset-Value-Kennzahlen (NAV-Kennzahlen). Die beiden bekannten Kennzahlen Net Asset Value (NAV) und Triple Net Asset Value (NNNAV) wurden dabei durch die drei neuen Kennzahlen Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) und Net Disposal Value (NDV) ersetzt.

Der EPRA NTA ist als relevanteste Kennzahl für den Vermögenswert der IMMOFINANZ anzusehen und dient daher als neue primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert der IMMOFINANZ.

Der EPRA NAV wird noch regelmäßig als die am besten geeignete Kennzahl für Werteinschätzungen im Zusammenhang mit Transaktionen von Anteilen an börsennotierten Immobiliengesellschaften identifiziert und in der Immobilienbranche bei derartigen Transaktionen üblicherweise herangezogen.

Aus Sicht des Vorstands der IMMOFINANZ soll der Angebotspreis zu beiden Kennzahlen – EPRA NAV und EPRA NTA pro Aktie – in Relation gesetzt werden.

Der Angebotspreis

- liegt um EUR 7,43 unter dem EPRA NAV pro Aktie (unverwässert) und um EUR 7,77 unter dem EPRA NTA pro Aktie (unverwässert) (jeweils per 30.09.2021); und
- weist einen Abschlag von 24,42% zum EPRA NAV pro Aktie (unverwässert) und 25,24% zum EPRA NTA pro Aktie (unverwässert) (jeweils zum 30.09.2021) auf.

Der Angebotspreis, unter Berücksichtigung einer Verwässerung durch Ausgabe von 15.583.082 Stück neuer IMMOFINANZ-Aktien bei vollständiger Wandlung der Wandelschuldverschreibungen,

- liegt um EUR 6,04 unter dem EPRA NAV pro Aktie und um EUR 6,44 unter dem EPRA NTA pro Aktie (jeweils per 30.09.2021 (verwässert)); und
- weist daher einen Abschlag von 20,79% zum EPRA NAV pro Aktie und einen Abschlag von 21,87% zum EPRA NTA pro Aktie (jeweils zum 30.09.2021 (verwässert)) auf.

Der Angebotspreis von EUR 23,00 liegt somit deutlich unter dem EPRA NAV und EPRA NTA der IMMOFINANZ (unverwässert und verwässert).

Zur zukünftigen Entwicklung des EPRA NAV und EPRA NTA ist aus Sicht des Vorstands auch das positive Potential aus einer erweiterten Nutzung von Fachmarktimmobilien (STOP SHOP) durch den im August 2021 von IMMOFINANZ bekanntgemachten Einstieg in die Assetklasse leistbares nachhaltiges Wohnen (TOP on STOP) zu berücksichtigen.

3.3 Kennzahlen und Geschäftsausblick für 2022

Bei der Beurteilung des Angebotspreises sind die nachhaltig verbesserten Kennzahlen und der positive Geschäftsausblick der IMMOFINANZ zu berücksichtigen.

Der Vorstand verweist dazu auf die Veröffentlichung der IMMOFINANZ vom 29.11.2021 zum Konzernergebnis für die ersten drei Quartale 2021 und die dabei veröffentlichte Guidance (Geschäftsausblick) für das Geschäftsjahr 2022. Für das Geschäftsjahr 2022 geht der Vorstand ausgehend von einer moderaten Auswirkung von COVID-19 Einflüssen von folgenden Eckpunkten für die Geschäftsentwicklung aus:

- Portfoliowachstum von EUR 5 Mrd auf rund EUR 6 Mrd durch Fertigstellung von Projektentwicklungen und Akquisitionen im Bereich Einzelhandel (STOP SHOP) und Büro (myhive).
- Ziel für den FFO 1 vor Steuern von über EUR 135 Mio.
- Dividendenausschüttung (Gewinnverwendungsvorschlag an die Hauptversammlung) von rund 70% des erwirtschafteten FFO 1 vor Steuern.
- Unveränderte konservative Finanzpolitik mit einem Verschuldungsgrad gemessen am Netto-LTV, der zum 30.09.2021 bei 36,6% liegt, von mittelfristig weiterhin unter 45% unter Beibehaltung des Investment Grade Ratings von S&P Global Ratings (derzeit BBB-/Stable (BBB-/Stabiler Ausblick) (siehe dazu auch Punkt 4.5 der Äußerung).

3.4 Analysteneinschätzungen zur IMMOFINANZ-Aktie

In der nachstehenden Tabelle sind die von Wertpapieranalysten veröffentlichten Kursziele vor und nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht durch die Bieterin sowie aktuelle Kursziele dargelegt:

Finanzinstitut	Datum	Kursziele vor Bekanntgabe Angebotsabsicht, in EUR	Datum	Kursziele nach Bekanntgabe Angebotsabsicht, in EUR	Aktuelle Kursziele
Deutsche Bank	20.10.2021	23,00	06.12.2021	23,00	23,00
Erste Group	13.10.2021	26,00	20.12.2021	26,00	26,00
Kepler Cheuvreux	31.08.2021	21,00	06.12.2021	21,00	21,00
PKO BP	03.12.2021	19,00	06.12.2021	19,00	19,00
Raiffeisen Bank International	29.11.2021	22,50	13.12.2021	26,00	26,00
Wiener Privatbank	02.12.2021	27,60			27,60
Durchschnitt		23,18		23,00	23,77
Median		22,75		23,00	24,50

Quelle: Broker Reports, Bloomberg.

Aus Sicht des Vorstands sind folgende in der Angebotsunterlage angeführten Kursziele für die Beurteilung nicht heranzuziehen: Wood&Co mit EUR 14,40, da dieses seit 10.09.2020 nicht aktualisiert wurde und dazu laut Informationen des Analysten von Wood&Co ein Update erforderlich ist. Société Générale mit EUR 23,00, da Société Générale die Analysen und Investitionsempfehlungen (Equity Research) in Bezug auf die IMMOFINANZ-Aktie eingestellt hat.

Der Angebotspreis von EUR 23,00 liegt somit unter dem Durchschnitt (EUR 23,77) und Median (EUR 24,50) der aktuellen Kursziele der angeführten Wertpapieranalysten. Drei der angeführten Wertpapieranalysten geben ein Kursziel von deutlich über dem Angebotspreis von EUR 23,00 an.

3.5 Angebotspreis im Verhältnis zum angekündigten CIPG-Angebot

CIPG hat am 03.12.2021 die Absicht veröffentlicht, ein antizipiertes Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG zu erstatten und das Angebot am 22.12.2021 gemäß § 10 ÜbG der

Übernahmekommission angezeigt (siehe zum angekündigten CPIP-G-Angebot Punkt 1.5.). Als Angebotspreis ist EUR 21,20 je Aktie der Zielgesellschaft (*cum Dividend*) von CPIP-G bekannt gegeben worden.

Das CPIP-G-Angebot ist zum Zeitpunkt dieser Äußerung noch nicht veröffentlicht worden. Der Angebotspreis des Angebots der CEE Immobilien liegt um EUR 1,80 je Aktie bzw um 8,49% über dem von CPIP-G für das CPIP-G-Angebot angekündigtem Preis je Aktie.

Da die Angebotsunterlage zum Zeitpunkt dieser Äußerung noch nicht veröffentlicht ist, kann der Vorstand die Angebotsunterlage des CPIP-G-Angebots für diese Äußerung nicht berücksichtigen. Der Vorstand wird zum antizipierten Pflichtangebot der CPIP-G eine gesonderte Äußerung gemäß den übernahmerechtlichen Bestimmungen veröffentlichen. Der Vorstand weist darauf hin, dass abhängig vom Zeitpunkt der Veröffentlichung einer Angebotsunterlage für das CPIP-G-Angebot, auch die Äußerung des Vorstands zum CPIP-G-Angebot im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot berücksichtigt werden soll.

In jedem Fall sollen sich Aktionäre der Zielgesellschaft auch zu Entwicklungen zum CPIP-G-Angebot informieren.

3.6 Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Unternehmenstransaktionen

Zur Beurteilung des Angebotspreises sind auch Prämien erfolgreicher öffentlicher Unternehmenstransaktionen für Minderheitenanteile im europäischen Immobiliensektor (seit 2018) herangezogen worden. Bei der Beurteilung des Angebotspreises anhand dieser Prämien ist gerade zu berücksichtigen, dass die Bieterin bei Aufstockung ihrer Beteiligung an der Zielgesellschaft aufgrund der Präsenzen in den Hauptversammlungen der IMMOFINANZ voraussichtlich die abgesicherte Möglichkeit hat, Beschlüsse, die eine 3/4-Mehrheit benötigen, wie etwa Kapitalmaßnahmen unter Bezugsrechtsausschluss oder Beschlüsse zu Umgründungen, zu blockieren (Sperrminorität, oder „negative Kontrolle“), was als struktureller Aufschlag zu berücksichtigen ist.

Käufer	Zielgesellschaft	Datum	Prämie / Abschlag zum		
			Schlusskurs	3-Monats VWAP	EPRA NAV
Gazit-Globe Ltd	Atrium European Real Estate	18.10.2021	23,9%	21,8%	- 11,5%
Aware Super	Vivenio Residencial Socii S.A.	30.06.2021	24,7%	NA	10,0%
Inmobiliaria Colonial	Societe Fonciere Lyonnaise SA	03.06.2021	56,3%	58,9%	- 11,7%
Balder	Entra ASA	11.02.2021	29,2%	42,1%	16,0%
Castellum	Entra ASA	25.11.2020	17,6%	29,4%	5,6%
Starwood	RDI REIT Plc	29.06.2020	28,4%	54,0%	- 44,8%
Capital & Counties	Shaftesbury	30.05.2020	- 13,9%	- 11,9%	- 45,0%
TLG Immobilien GmbH	Aroundtown SA	01.09.2019	9,7%	11,7%	0,0%
Invel Real Estate Partners	PRODEA Investments	31.03.2019	- 4,0%	- 3,0%	- 3,2%

			Prämie / Abschlag zum		
Käufer	Zielgesellschaft	Datum	Schlusskurs	3-Monats VWAP	EPRA NAV
Inmobiliaria Colonial	Societe Fonciere Lyonnaise SA	15.10.2018	17,9%	17,9%	- 18,8%
Immofinanz	S Immo	18.04.2018	24,1%	29,5%	12,4%
Starwood	CA Immobilien Anlagen	22.03.2018	3,6%	10,4%	- 8,0%
Durchschnitt			18,1%	23,7%	- 8,2%
Median			20,9%	21,8%	- 5,6%
Angebotspreis der Bieterin (EUR 23,00)			7,7%	10,5%	- 24,4%
Differenz zum Durchschnitt, in Prozentpunkten			- 10,4	- 13,2	- 16,2
Differenz zum Median, in Prozentpunkten			- 13,2	- 11,2	- 18,8

Quelle: Beteiligungsmeldungen, Geschäftsberichte, FactSet und Merger Market, eigene Analysen (Stand: 05.01.2022).

Der Angebotspreis der Bieterin impliziert eine Prämie von rund 7,7% zum Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 03.12.2021 und von rund 10,5% in Bezug auf den 3-Monats VWAP.

Diese implizierten Prämien des Angebotspreises liegen damit deutlich unter dem Durchschnitt und dem Median der Prämien, welche im Vergleich zum (unbeeinflussten) Schlusskurs und dem 3-Monats VWAP im Rahmen anderer öffentlicher Unternehmenstransaktionen für Minderheitenanteile im europäischen Immobiliensektor (Vergleichstransaktionen) angeboten wurden.

Der Angebotspreis der Bieterin weist einen Abschlag zum EPRA NAV der IMMOFINANZ zum 30.09.2021 (unverwässert) von rund 24,42% (und verwässert von rund 20,79%) auf.

Demgegenüber betrug der durchschnittliche Abschlag auf den EPRA NAV in den Vergleichstransaktionen rund 8,2%; der Median liegt bei rund 5,6%.

Der Abschlag des Angebotspreises der Bieterin auf den EPRA NAV der IMMOFINANZ zum 30.09.2021 (unverwässert und verwässert) liegt damit deutlich über dem Durchschnitt und dem Median der Abschläge zu den EPRA NAVs, die in Vergleichstransaktionen angeboten wurden.

3.7 Stellungnahme von Citi

Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises für die Angebotsadressaten (Aktionäre der IMMOFINANZ mit Ausnahme der Bieterin und mit dieser gemeinsam vorgehende Rechtsträger) hat der Vorstand der IMMOFINANZ die Citigroup Global Markets Europe AG („Citi“) als Finanzberater beauftragt, den Vorstand der IMMOFINANZ in Bezug auf die Analyse des Angebots zu beraten und bei der Vorbereitung der Äußerung des Vorstands zu unterstützen. Diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises für die Angebotsadressaten (Aktionäre der IMMOFINANZ mit Ausnahme der Bieterin und mit dieser gemeinsam vorgehende Rechtsträger).

Auf dieser Grundlage hat Citi eine Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Beurteilung

vergleichbarer Transaktionen im Immobiliensektor üblicherweise angewendeter Verfahren erstellt. Die unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen des Angebots der Bieterin angewendeten Verfahren umfassen unter anderem aus Börsenkursen ableitbare Multiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, Prämienanalysen öffentlicher Unternehmenstransaktionen, Aktien-Analysten-Schätzungen, Discounted Cash Flow-Verfahren sowie sonstige von Citi als angemessen erachtete Faktoren.

In dieser Stellungnahme kommt Citi zu dem Ergebnis, dass auf Basis und vorbehaltlich der in der Stellungnahme genannten Gesichtspunkte und der dargelegten Annahmen der Angebotspreis von EUR 23,00 je Aktie der IMMOFINANZ für die Aktionäre der IMMOFINANZ in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist („**Inadequacy Opinion**“).

4. Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder

4.1 Gründe der Bieterin für das Angebot

Die Bieterin bzw S IMMO haben folgende Gründe für das Angebot geäußert:

IMMOFINANZ hält eine 26,49%-Beteiligung an S IMMO und S IMMO hält – mittelbar über die CEE Immobilien (Bieterin) – eine 14,23%-Beteiligung an der IMMOFINANZ. Das Angebot dient laut Angebotsunterlage zur Aufstockung der Beteiligung der Bieterin an der Zielgesellschaft um rund 10,27% auf bis zu 24,50%.

Am 03.12.2021 hat die CPIPG bekanntgegeben, eine rund 21,40%-Beteiligung an der IMMOFINANZ erworben und zusätzlich einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag über den Erwerb einer rund 10,57% Beteiligung an der Zielgesellschaft mit der RPPK Immo GmbH abgeschlossen zu haben. Bei Vollzug (Closing) dieses aufschiebend bedingten Kaufvertrags liegt die Beteiligung der CPIPG an der IMMOFINANZ bei rund 31,97%.

Gemäß Veröffentlichungen der S IMMO (Ad-hoc Meldung und Corporate News, jeweils vom 06.12.2021) und Angebotsunterlage erfolgt das Angebot im Zusammenhang mit dem am 03.12.2021 angekündigtem CPIPG-Angebot mit Angebotspreis von EUR 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie (siehe zum angekündigtem CPIPG-Angebot voranstehend Punkt 1.5).

Mit Ad-hoc Meldung vom 06.12.2021 hat S IMMO bekanntgegeben, dass CEE Immobilien das Angebot von CPIPG nicht annehmen will. Nach Einschätzung der Bieterin in der Angebotsunterlage ist der von CPIPG gebotene Preis von EUR 21,20 pro Aktie für IMMOFINANZ-Aktionäre wenig attraktiv, zumal er keine Prämie, sondern vielmehr einen Abschlag zum Schlusskurs am Tag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht von CPIPG beinhaltet.

Aus Sicht der Bieterin ist der von CPIPG gebotene Preis angesichts der von CPIPG beabsichtigten Kontrollerlangung auch nicht angemessen, zumal er laut Angaben der Bieterin keine bislang durchaus zu beobachtenden Paketzuschläge für größere Anteile an der Zielgesellschaft reflektiert.

Das Angebot der CPIPG eröffnete daher für die Bieterin keine Möglichkeit, zu einem angemessenen Preis aus der Zielgesellschaft auszusteiern.

Gemäß Angebotsunterlage sieht die Bieterin die Möglichkeit, durch das Teilangebot gemäß § 4 ff ÜbG an die Aktionäre der Zielgesellschaft, die Interessen der Aktionäre der S IMMO und der IMMOFINANZ

zu schützen. Dies laut Angebotsunterlage insbesondere, indem es die Führung der Zielgesellschaft im Interesse aller Aktionäre ermöglichen soll, solange ein die Kontrolle anstrebender Aktionär für die Erlangung von Kontrolle keine angemessene Ausstiegsmöglichkeit bietet. Das Angebot diene zur Aufstockung der Beteiligung der Bieterin an der Zielgesellschaft um rund 10,27% auf bis zu 24,50% und stelle gemäß Angebotsunterlage gleichzeitig eine attraktive Ausstiegsmöglichkeit für die Aktionäre der Zielgesellschaft mit einer Prämie dar.

Die Bieterin hat sich in der Angebotsunterlage vorbehalten, das Angebotsvolumen auszudehnen. Gemäß Angebotsunterlage kann eine Ausdehnung des Angebotsvolumens insbesondere zu dem Zweck erfolgen, um auf eine Verwässerung der Beteiligung an der Zielgesellschaft infolge möglicher Umwandlung der Wandelschuldverschreibungen in Aktien der Zielgesellschaft zu reagieren.

Die Bieterin schließt aber auch nicht aus, ihr Erwerbsvolumen insgesamt (dh auch außerhalb des Angebots) auszubauen. Gemäß Ad-hoc Meldung vom 06.12.2021 hat sich S IMMO vorbehalten, „das Volumen des Teilangebots zu erweitern und ihren Anteil an der IMMOFINANZ auf bis zu 30 % der ausstehenden Aktien weiter zu erhöhen, auch durch weitere Erwerbe an oder außerhalb der Börse“². Für einen möglichen geplanten – auch nachgelagerten – Beteiligungsausbau könnte etwa der Umstand sprechen, dass die Bieterin am 22.12.2021, dh einen Tag vor Veröffentlichung der Angebotsunterlage, beim deutschen Bundeskartellamt den Erwerb einer Beteiligung von zumindest 25% an der IMMOFINANZ angemeldet hat. Dieser Umstand wurde in der Angebotsunterlage nicht offengelegt. Am 30.12.2021 hat S IMMO zudem bei der österreichischen Bundeswettbewerbsbehörde den beabsichtigten Erwerb einer qualifizierten Beteiligung von mehr als 25%, aber nicht mehr als 50%, vom Grundkapital der Zielgesellschaft über die CEE Immobilien (Bieterin) durch börsliche und außerbörsliche Erwerbe angemeldet.

4.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ

Von der Bieterin ist ausweislich der Angebotsunterlage weder eine Übernahme der Zielgesellschaft, noch eine Einflussnahme auf die Zielgesellschaft, ihre bisherige Unternehmenspolitik grundlegend zu ändern, beabsichtigt; die Bieterin plane lediglich, ihre Beteiligung an der IMMOFINANZ aufzustocken.

Gemäß Angebotsunterlage solle die Beteiligungsaufstockung im Interesse der Zielgesellschaft und der Bieterin die Möglichkeit der Fortführung einer eigenständigen Unternehmenspolitik im Interesse aller ihrer jeweiligen Aktionäre und zu deren Wertmaximierung absichern.

Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Angebotsabsicht am 06.12.2021 hat S IMMO weiterhin die Auflösung der wechselseitigen Beteiligungen (Kreuzbeteiligung) zwischen IMMOFINANZ und der Bieterin als strategisches Ziel der S IMMO in Bezug auf ihre (mittelbare) Beteiligung an der IMMOFINANZ kommuniziert. Die durch das Angebot geplante Aufstockung der Beteiligung an der IMMOFINANZ sei erforderlich, um dieses strategische Ziel weiterhin erreichen zu können, da das antizipierte Pflichtangebot der CIPIG aus Sicht der S IMMO keine Möglichkeit darstelle, dieses strategische Ziel zu für die S IMMO-Aktionäre akzeptablen Bedingungen zu erreichen (siehe Corporate News der S IMMO vom 06.12.2021).

In der Angebotsunterlage gibt die Bieterin aber an, dass das Angebot nicht in Zusammenhang mit konkreten Plänen zur Auflösung den wechselseitigen Beteiligungen zwischen der Bieterin und der

² Siehe dazu die Ad-hoc Meldung der S IMMO vom 06.12.2021, abrufbar unter <https://www.simmoag.at/newsroom/ad-hoc-meldungen/detail/notification/s-immo-beabsichtigt-teilangebot-fuer-aktien-an-der-immofinanz-zu-legen.html>

Zielgesellschaft (Kreuzbeteiligung), etwa durch Entflechtung oder Verschmelzung, stehe. Laut Angebotsunterlage solle das Angebot aber einen Beitrag zu einer Lösung im Interesse beider Gesellschaften und aller Aktionäre leisten und dadurch Wert stiften.

4.3 Auswirkung auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur

4.3.1 Keine stringenten Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ

Aus Sicht des Vorstands sind die von der Bieterin und S IMMO geäußerten Gründe für das Angebot und die geschäftspolitischen Ziele und Absichten der Bieterin und S IMMO in sich nicht stringent.

Einerseits wird als Strategie die Auflösung der wechselseitigen Beteiligungen (Kreuzbeteiligung) zwischen IMMOFINANZ und der Bieterin/S IMMO kommuniziert. Wobei die Kreuzbeteiligung bei Vollzug des Angebots verstärkt wird. Die Aufstockung der Beteiligung an der IMMOFINANZ sei aus Sicht der Bieterin erforderlich, um das strategische Ziel (Auflösung der wechselseitigen Beteiligungen) weiterhin erreichen zu können. In der Angebotsunterlage wird aber wiederum angegeben, dass das Angebot nicht in Zusammenhang mit konkreten Plänen zur Auflösung der wechselseitigen Beteiligungen zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft (Kreuzbeteiligung), etwa durch Entflechtung oder Verschmelzung, stehe.

4.3.2 Sperrminorität der Bieterin

Bei entsprechender Annahme des Angebots wäre die Bieterin an IMMOFINANZ mit einem Anteil am derzeitigen Grundkapital von rund 24,50% beteiligt.

Nach einem Vollzug (Closing) des (bedingten) Aktienkaufvertrags über den Erwerb der 10,57%-Beteiligung an IMMOFINANZ durch CPIPG wäre die Bieterin – nach der CPIPG mit einer Beteiligung von 31,97% (vorbehaltlich weiterer Aufstockung durch das CPIPG-Angebot) – damit auch weiterhin die zweitgrößte Aktionärin der Zielgesellschaft.

Bei entsprechender Annahme des Angebots ist davon auszugehen, dass die Bieterin aufgrund der Präsenzen in den Hauptversammlungen der IMMOFINANZ eine Sperrminorität für Entscheidungen mit qualifiziertem Mehrheitserfordernis (3/4-Mehrheit) erlangt. Mit dieser Sperrminorität wären Beschlüsse, die eine 3/4-Mehrheit benötigen, wie etwa Kapitalmaßnahmen unter Bezugsrechtsausschluss oder Beschlüsse zu Umgründungen, von der Zustimmung der Bieterin abhängig.

4.3.3 Aktionärsblöcke

Die Aufstockung der Beteiligung durch die CEE Immobilien (S IMMO) kann im Interesse der Zielgesellschaft und ihrer Aktionäre ein entsprechendes Gegengewicht zur Kontrollerlangung und/oder Kontrollausübung durch die CPIPG darstellen.

Bei Erfolg des Angebots stünden sich mit CPIPG und CEE Immobilien (S IMMO) voraussichtlich zwei wesentlich an der Zielgesellschaft beteiligte Aktionäre gegenüber. Unterschiedliche strategische Interessen von S IMMO und CPIPG können die Entscheidungsfindung in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ erschweren. Bei den strategischen Interessen der Aktionäre und deren Auswirkung auf die Entscheidungsfindung ist auch zu berücksichtigen, dass CPIPG an S IMMO mit rd 11,61% beteiligt ist.

4.3.4 Mögliche aktienrechtliche Auswirkungen für die Beteiligung von IMMOFINANZ an S IMMO

S IMMO hält – mittelbar über die CEE Immobilien (Bieterin) – eine 14,23%-Beteiligung an der IMMOFINANZ. Die Bieterin beabsichtigt nunmehr, ihre Beteiligung an der IMMOFINANZ im Wege des Angebots auf bis zu 24,50% des Grundkapitals aufzustocken.

IMMOFINANZ hält an S IMMO 19.499.437 Stück Aktien, entsprechend einer Beteiligung von rund 26,49% am derzeitigen Grundkapital der S IMMO („**Rückbeteiligung**“).

Die Aufstockung der (mittelbaren) Beteiligung von S IMMO an IMMOFINANZ kann sich im Zusammenhang mit der Rückbeteiligung auswirken. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass abhängig vom Ausmaß der (mittelbaren) Beteiligung der S IMMO an IMMOFINANZ, aktienrechtliche Schranken für die Möglichkeit einer allfälligen Aufstockung der Rückbeteiligung durch IMMOFINANZ bestehen. Zu beachten ist auch, dass für den Fall einer allfälligen Kontrollerlangung von IMMOFINANZ über S IMMO im Sinne von § 189a Z 7 iVm § 244 UGB, die von S IMMO (sowie deren mittelbare und unmittelbare Tochtergesellschaften) gehaltenen IMMOFINANZ-Aktien zu Anteilen am Mutterunternehmen werden (§ 66 AktG) und in diesem Fall gesetzliche Bestandsgrenzen und Veräußerungs-/Einziehungspflichten einschlägig wären.

4.3.5 Verstärkung der Kreuzbeteiligung und Kapitalallokation

Die durch das Angebot beabsichtigte Aufstockung der Beteiligung an IMMOFINANZ verstärkt die bestehende Kreuzbeteiligung und damit auch für IMMOFINANZ – im Wege der 26,49%-Beteiligung von IMMOFINANZ an S IMMO – die wirtschaftliche Kapitalallokation in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ.

4.4 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation, Standortfragen

Die Bieterin bzw S IMMO sprechen sich in der Angebotsunterlage für den Erhalt der bestehenden Strukturen der Zielgesellschaft in Österreich aus. Laut Angebotsunterlage besteht ein Ziel der Bieterin darin, den Standort der Zielgesellschaft in Österreich beizubehalten.

Auch ausgehend von den in der Angebotsunterlage erklärten unternehmenspolitischen Zielen und Absichten der Bieterin und S IMMO, ist nicht davon auszugehen, dass sich das Angebot auf die Beschäftigungs- und Standortsituation der IMMOFINANZ auswirken wird.

4.5 Auswirkung auf Gläubiger und das öffentliche Interesse

Für Gläubiger der IMMOFINANZ ist durch das Angebot aus Sicht des Vorstands keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position ersichtlich.

IMMOFINANZ verfügt über ein langfristiges Emittenten-Rating von BBB-/Stable (BBB-/Stabiler Ausblick) von S&P Global Ratings. Nach den Bekanntgaben zum Anteilserwerb der CIPIG an IMMOFINANZ von rd 21,4% und der Ankündigung des CIPIG-Angebots am 03.12.2021 sowie der Ankündigung des Angebots der CEE Immobilien am 06.12.2021 hat S&P Global Ratings am 07.12.2021 mitgeteilt, dass der Ausblick zum Rating zunächst unverändert ist. S&P Global Ratings

werde das Ergebnis der Transaktionen und deren Auswirkungen auf die endgültige Aktionärs- und Governance-Struktur der IMMOFINANZ, sowie allfällige Auswirkungen auf die künftige Kreditqualität über die nächsten Monate verfolgen, und die Ratinganalyse entsprechend aktualisieren. Aus heutiger Sicht geht der Vorstand nicht davon aus, dass es im Zusammenhang mit dem Angebot der CEE Immobilien zu einer Verschlechterung des Emittenten-Ratings kommt.

Das Angebot ist gemäß Angebotsunterlage auf eine Aufstockung der Beteiligung der Bieterin an der Zielgesellschaft auf rund 25% und nach Angaben in der Angebotsunterlage nicht auf materielle Kontrolle gerichtet. Auf dieser Basis löst der Vollzug des Angebots gemäß den Kontrollwechselbestimmungen in den Emissionsbedingungen der von IMMOFINANZ begebenen Unternehmensanleihen 2019–2023 sowie 2020–2027 keine Kündigungsrechte der Anleihegläubiger wegen eines Kontrollwechselereignisses aus. Das gilt entsprechend für von IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften abgeschlossene wesentliche Immobilienfinanzierungen sowie für die derzeit nicht ausgenutzte EUR 100 Mio Konzernkreditlinie der IMMOFINANZ. Für die Wandelschuldverschreibungen kommt es zu einem (weiteren) Kontrollwechselereignis, wenn die Bieterin eine (formal) kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ von mehr als 15% (Stimmrechtsanteil gemäß § 22 ÜbG iVm § 27 ÜbG) erlangt (siehe dazu Punkt 1.3.4.).

Aufgrund der Angebotsunterlage der Bieterin sind keine Änderungen erkennbar, die das öffentliche Interesse berühren.

4.6 Finanzierung der Bieterin

Die Bieterin verfügt gemäß Angebotsunterlage und Bestätigung des Sachverständigen der Bieterin (§ 9 ÜbG) über die Mittel zur Finanzierung des Angebots.

5. Sachverständige gemäß § 13 ÜbG

IMMOFINANZ hat Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse 1/Freyung, 1010 Wien zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG zu ihrer Beratung während des Verfahrens und zur Prüfung der Äußerungen der Verwaltungsorgane als unabhängigen Sachverständigen bestellt.

6. Berater der IMMOFINANZ

Im Zusammenhang mit dem Angebot hat der Vorstand die Citigroup Global Markets Europe AG als Finanzberater von IMMOFINANZ und bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH als Rechtsberater beauftragt. Vom Aufsichtsrat ist als Finanzberater von IMMOFINANZ die Ithuba Capital AG und Schönherr Rechtsanwälte GmbH als Rechtsberater zugezogen worden.

7. Weitere Auskünfte

Auskünfte zu dieser Äußerung des Vorstandes der IMMOFINANZ erteilt Frau Bettina Schragl, Head of Corporate Communications & Investor Relations unter der Telefonnummer +43 (0)1 88 090 2290 und der E-Mail-Adresse investor@immofinanz.com.

Weitere Informationen zur IMMOFINANZ sind auf deren Internetseite www.immofinanz.com abrufbar.

8. Interessenlage von Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ

Zwischen den Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ und Organmitgliedern der Bieterin (bzw. den Organmitgliedern der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger) bestehen derzeit keine personellen Verflechtungen.

Von Mitgliedern des Vorstands werden derzeit IMMOFINANZ-Aktien wie folgt gehalten:

Mitglied des Vorstands	Anzahl der Aktien
Mag. Stefan Schönauer, BA	15.000
Mag. Dietmar Reindl	7.515

Die Mitglieder des Vorstands beabsichtigen nicht, mit den gehaltenen Aktien das Angebot anzunehmen.

Die Mitglieder des Vorstands erklären, dass ihnen von der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebots keine vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt wurden. Keinem Mitglied des Vorstands wurde für den Fall des Scheiterns des Angebots ein vermögenswerter Vorteil angeboten oder gewährt.

Die Vorstandsmitglieder der IMMOFINANZ sind jeweils bis 30.04.2026 bestellt. Um im Interesse aller Aktionäre und des Unternehmens sowie der Arbeitnehmer eine ausgewogene Interessenlage der Vorstandsmitglieder im Rahmen von Übernahmeangeboten zu erreichen, regeln die Vorstandsverträge Beendigungsrechte der Vorstandsmitglieder im Falle von Kontrollwechselereignissen. Für eine allfällige Beendigung gelten entsprechende Vorlaufzeiten. Die Vorstandsmitglieder haben bei Beendigung aufgrund eines Kontrollwechselereignisses Anspruch auf Abgeltung von zukünftigen Vergütungsansprüchen für die Restlaufzeit des Vorstandsdienstvertrags maximal für zwei Jahre. Die Vorstandsmitglieder beabsichtigen nicht im Zusammenhang mit dem vorliegenden freiwilligen öffentlichen Teilangebot allfällige Beendigungsrechte unter den Vorstandsverträgen auszuüben.

9. Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot

9.1 Grundsätzliche Erwägungen

Die Äußerung des Vorstands zum Angebot hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung tragen und der Vorstand hat gemäß § 14 ÜbG grundsätzlich eine Empfehlung für die Annahme oder Ablehnung des Angebots durch die Aktionäre abzugeben.

Die Entscheidung, das Angebot anzunehmen oder nicht, obliegt den einzelnen Aktionären, die darüber aufgrund ihrer individuellen Ausgangsbasis und Interessen zu entscheiden haben.

Daher stellt der Vorstand vor seiner Empfehlung zum Angebot auch die Gründe dar, die für oder gegen die Annahme des Angebots durch Aktionäre sprechen können.

Die nachfolgenden Ausführungen dienen dazu, den IMMOFINANZ-Aktionären Informationen und Aspekte darzulegen, die für oder gegen eine Annahme des Angebots sprechen. Eine solche Darstellung kann jedoch nicht abschließend sein; insbesondere können individuelle Umstände nicht

berücksichtigt werden. Die Entscheidung, ob das Angebot für einen Aktionär der IMMOFINANZ im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, muss daher jeder Aktionär aufgrund seiner individuellen Situation (unter anderem abhängig von: Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung, Veranlagungsstrategie, steuerliche Situation etc.) aufgrund einer eigenständigen Bewertung und unter Berücksichtigung von Unsicherheiten in den nachstehend angeführten Aspekten selbst treffen. Zudem ist diese Entscheidung auch wesentlich von der vom jeweiligen Aktionär erwarteten künftigen Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. des Immobiliensektors sowie der Einschätzung, wie sich der Unternehmenswert der Zielgesellschaft und damit letztlich auch der Kurs der IMMOFINANZ-Aktie künftig entwickeln wird, abhängig.

Um auch Entwicklungen berücksichtigen zu können, die nach der Erstellung dieser Äußerung eintreten, könnte es für den einzelnen IMMOFINANZ-Aktionär vorteilhaft sein, die Entscheidung über die Annahme oder Ablehnung des Angebots unter Berücksichtigung der maßgeblichen Fristen (rechtzeitig) gegen Ende der Annahmefrist zu fällen.

Auch steuerliche Überlegungen können für die Entscheidung über eine Annahme oder Ablehnung des Angebots ausschlaggebend sein, weshalb der Vorstand die Aktionäre ausdrücklich auffordert, sich über die steuerlichen Konsequenzen bei einem hierzu qualifizierten Berater (etwa einem Steuerberater) zu informieren.

9.2 Für eine Annahme des Angebots durch Aktionäre sprechen folgende Gründe

Aus Sicht des Vorstands können folgende Überlegungen für die Annahme des Angebots sprechen (die Reihenfolge spiegelt nicht zwangsläufig das Gewicht der einzelnen Argumente wider):

9.2.1 Prämie gegenüber historischen Börsenkursen

Der Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 03.12.2021, dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot stellen zu wollen, liegt mit EUR 21,36 um rund 7,68% unter dem Angebotspreis. Auch im Vergleich zu den gewichteten Durchschnittskursen (VWAP) der letzten 1, 3, 6 und 12 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ergibt sich eine Prämie von (rund) 10,00%, 10,53%, 12,94% und 23,38%.

9.2.2 Verkaufsoption für Aktionäre mit größeren Stückzahlen

Durch die Annahme des Angebots innerhalb der Annahmefrist (aufgrund der Strukturierung des Angebots wird es keine gesetzliche Nachfrist geben) können auch höhere Stückzahlen an IMMOFINANZ-Aktien verkauft werden, ohne dadurch die Kursbildung negativ zu beeinflussen. Ob das Angebot für Paketaktionäre attraktiv ist, hängt von deren Einstiegskursen ab. Eine dem Angebot entsprechende oder höhere Gegenleistung könnte künftig für größere Aktien-Volumina nach Wegfall des Angebots (und somit des den Aktienkurs stützenden Effekts) schwieriger erzielbar sein.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bei Überzeichnung des Angebots nur eine quotale Zuteilung erfolgen kann (siehe dazu Punkt 9.3.5).

9.2.3 Zukünftige Börsenkursentwicklung ungewiss

Der Börsenkurs der IMMOFINANZ hat sich bis zum Beginn der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 sehr positiv entwickelt. Seit dem COVID-19-pandemiebedingten Kurseinbruch (nach dem 21.02.2020)

(tiefster Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie am 30.10.2020: EUR 11,50) ist der Kurs wieder kontinuierlich gestiegen. Es ist nicht gewiss, ob dieser Trend anhalten und damit ein Vorkrisen-Kursniveau wieder erreicht wird.

Die Kursziele von Aktien-Analysten für die IMMOFINANZ-Aktie liegen zwar zum Teil deutlich über dem Angebotspreis (siehe dazu Punkt 3.4). Ungewiss ist aber, ob diese Kurserwartungen auch tatsächlich eintreten werden.

Ungewiss ist auch, ob der Börsenkurs die gute Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ (siehe Ergebnisse zum 3. Quartal 2021) und der deutlich über dem Angebotspreis liegende EPRA NAV/Aktie sowie EPRA NTA/Aktie (verässert und unverwässert) in Zukunft in vollem Umfang reflektieren wird.

9.2.4 Ungewissheiten bei der Entwicklung der Geschäftstätigkeit

IMMOFINANZ-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, tragen unmittelbar das Risiko der zukünftigen Entwicklung der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und sonstiger Risiken in Bezug auf die IMMOFINANZ.

Die Profitabilität der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und damit auch das zukünftige Wachstumspotential hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab, deren künftige Entwicklung ungewiss ist, wie etwa Nachfrage von Büro- und Retail-Flächen, Kosten für Betrieb und Instandhaltung der von der IMMOFINANZ bewirtschafteten Immobilien, Personal- und Verwaltungskosten, Kosten für Fremdfinanzierungen (Zinsentwicklung), steuerliche Abgabenlast, regulatorische Rahmenbedingungen sowie weitere Faktoren und Risiken.

9.2.5 Möglicher Verkaufsdruck unmittelbar nach Durchführung des Angebots

Aufgrund der quotalen Annahme bei Überzeichnung des Angebots (siehe dazu auch Punkt 9.3.5) könnte aufgrund einer signifikanten Verwertung von nicht angenommen Aktien unmittelbar nach Beendigung des Angebotsverfahrens ein Verkaufsdruck im Markt entstehen, der sich negativ auf den Aktienkurs auswirken könnte. Auch durch eine Verwertung von Lieferaktien, die an Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden (siehe dazu Punkt 1.3), kann ein solcher Verkaufsdruck entstehen. Aus der Sicht von Anlegern mit kurzfristiger Anlagestrategie könnte dies für eine Annahme des Angebots sprechen.

9.2.6 Absinken des Streubesitzes - künftige Verwertung möglicherweise erschwert

Bis Anfang Dezember 2021 betrug der Anteil des Streubesitzes bei IMMOFINANZ rund 65% vom Grundkapital; kein Aktionär verfügte über eine Beteiligung von mehr als 15% des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Seitdem hat sich die Zusammensetzung des Aktionariats verändert. Mit Ad-hoc Mitteilung vom 03.12.2021 hat CPIPG bekanntgegeben, dass CPIPG eine Beteiligung von rund 21,40% an IMMOFINANZ hält. Der Streubesitzanteil beträgt aktuell rund 48,78%. Bei Erfolg des Angebots würde sich die Beteiligung der Bieterin an IMMOFINANZ von derzeit 14,23% auf 24,50% erhöhen. Der Streubesitzanteil würde in diesem Fall weiter absinken und zwar auf deutlich unter 40% vom Grundkapital.

Das würde voraussichtlich zu sinkenden durchschnittlichen Tagesumsätzen der IMMOFINANZ-Aktie, also einer geringeren Liquidität nach Durchführung des Angebots, führen. Mangelnde Liquidität könnte die Attraktivität der IMMOFINANZ-Aktie beeinträchtigen und eine zukünftige Deinvestition

erschweren. Jedenfalls könnte es Aktionären in Zukunft schwerer fallen, den Angebotspreis oder einen höheren Preis bei der Veräußerung ihrer Aktien über die Börse zu erzielen.

Die IMMOFINANZ-Aktien sind derzeit im ATX und WIG-Real Estate vertreten. Eine Verringerung des Streubesitzes kann auch dazu führen, dass die IMMOFINANZ-Aktie mit geringer Gewichtung nach den von jeweiligen Indexanbietern definierten Kriterien berücksichtigt wird, was sich negativ auf Investitionen in die IMMOFINANZ-Aktie durch institutionelle Investoren, die indexabhängig oder indexorientiert investieren, auswirkt und damit auch zu negativen Auswirkungen auf den Aktienkurs führen kann.

9.2.7 Mögliche Blockade durch Aktionärsblöcke

Bei Erfolg des Angebots stünden sich mit CPIPG und CEE Immobilien (S IMMO) voraussichtlich zwei wesentlich beteiligte Aktionäre gegenüber. Unterschiedliche strategische Interessen von S IMMO und CPIPG können die Entscheidungsfindung in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ erschweren und unter Umständen mittel- bis langfristig auch mit negativen Auswirkungen auf den Börsenkurs der IMMOFINANZ verbunden sein.

9.2.8 Verstärkung der Kreuzbeteiligung

Die zwischen IMMOFINANZ und S IMMO bestehenden wechselseitigen Beteiligungen (Kreuzbeteiligung) werden am Kapitalmarkt kritisch gesehen. Bei Erfolg des Angebots wird die Beteiligung von S IMMO – mittelbar über die Bieterin – an IMMOFINANZ weiter ausgebaut, wodurch sich die Kreuzbeteiligung verstärkt. Das kann sich nachteilig auf die Kapitalmarktattraktivität der IMMOFINANZ-Aktie auswirken.

9.3 Gegen eine Annahme des Angebots durch Aktionäre sprechen folgende Gründe

Aus Sicht des Vorstands können folgende Überlegungen gegen die Annahme des Angebots sprechen (die Reihenfolge spiegelt nicht zwangsläufig das Gewicht der einzelnen Argumente wider):

9.3.1 Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS-Buchwert je Aktie

Der Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV pro Aktie per 30.09.2021 von EUR 30,43 (und EUR 29,04, verwässert) und unter dem EPRA NTA pro Aktie per 30.09.2021 von EUR 30,77 (und EUR 29,44, verwässert). Der Abschlag zum EPRA NAV beträgt rund 24,42% (und 20,79%, verwässert) und der Abschlag zum EPRA NTA beträgt rund 25,24% (und 21,87%, verwässert).

Der Angebotspreis liegt auch deutlich unter dem IFRS-Buchwert der IMMOFINANZ-Aktien zum 30.09.2021 von EUR 27,79 (und EUR 26,69, verwässert), was einem Abschlag von rund 17,25% (und 13,84% auf den verwässerten Wert) entspricht.

9.3.2 Angebotspreis liegt deutlich unter dem Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie

Der Aktienkurs der IMMOFINANZ ist seit den Tiefstständen während des Höhepunkts der COVID-19 Pandemie kontinuierlich gestiegen. Dennoch notiert die Aktie der IMMOFINANZ weiterhin unter dem 52-Wochen-Höchstkurs von EUR 26,95 (per 17.02.2020) vor dem COVID-19-pandemiebedingten

Kurseinbruch (nach dem 21.02.2020), wobei der Angebotspreis einen Abschlag von rund 14,66% zu diesem Kurs aufweist.

Am 21.02.2020, dem letzten Tag vor dem COVID-19-pandemiebedingten Kurseinbruch, lag der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie bei EUR 26,40 und somit EUR 3,40 über dem Angebotspreis. Dies entspricht einem Abschlag gegenüber diesem Wert von 12,88%. Zusätzlich liegt der Angebotspreis rd. 10,44% unter dem 1-Monats VWAP, rd. 6,87% unter dem 3-Monats VWAP, und rd. 7,85% unter dem 6-Monats VWAP, jeweils vor dem COVID-19-pandemiebedingten Kurseinbruch.

Aktionäre, die auf ein Kurspotential der IMMOFINANZ-Aktie setzen wollen, sollten daher das Angebot nicht annehmen. Naturgemäß sind zukünftige Kursentwicklungen mit Unsicherheiten verbunden.

9.3.3 Angebotspreis liegt unter dem durchschnittlichen Kursziel von Analysten

Der Angebotspreis liegt unter den aktuellen Erwartungen von Analysten, die ein Kursziel von EUR 23,77 (Durchschnitt) und EUR 24,50 (Median) prognostizieren. Drei der angeführten Wertpapieranalysten geben Kursziele von EUR 26,00 bis EUR 27,60, deutlich über dem Angebotspreis an (siehe dazu Punkt 3.4).

9.3.4 Gegengewicht zur Kontrollerlangung und/oder Kontrollausübung durch CPIPG

Die Aufstockung der Beteiligung durch die CEE Immobilien (S IMMO) kann im Interesse der Zielgesellschaft und ihrer Aktionäre ein entsprechendes Gegengewicht zur Kontrollerlangung und/oder Kontrollausübung durch die CPIPG darstellen.

9.3.5 Mit der Zuteilungsbeschränkung des Teilangebots verbundene Risiken

Das Angebot ist nur auf bis zu 12.663.043 Stück Aktien gerichtet, entsprechend rund 10,27% des derzeitigen Grundkapitals der IMMOFINANZ. Im Falle von Angebotsannahmen über diese Aktienzahl hinaus erfolgt nur eine anteilige Annahme des Angebots gemäß der Zuteilungsquote.

Ein Aktionär, der das Angebot annimmt, hat daher das Risiko, dass nicht sämtliche Aktien zum Angebotspreis veräußert werden. Bis zum Ablauf der Annahmefrist bleiben zudem sämtliche Aktien, für die das Angebot angenommen wurde, gesperrt. Dies bedeutet, dass der Aktionär aufgrund der Sperre seiner Aktien über diese während der Annahmefrist nicht verfügen, insbesondere diese nicht über die Börse veräußern kann.

9.3.6 Prämie des Angebotspreises deutlich niedriger als Prämien anderer öffentlicher Unternehmenstransaktionen

Zur Beurteilung des Angebotspreises sind auch Prämien erfolgreicher öffentlicher Unternehmenstransaktionen für Minderheitenanteile im europäischen Immobiliensektor herangezogen worden (Vergleichstransaktionen) (siehe Punkt 3.6).

Der Angebotspreis der Bieterin impliziert eine Prämie von rund 7,7% zum unbeeinflussten Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 03.12.2021 und von rund 10,5% in Bezug auf den 3-Monats VWAP.

Diese implizierten Prämien liegen damit deutlich unter dem Durchschnitt von 18,1% (unbeeinflusster Schlusskurs) und 23,7% (3-Monats VWAP) der Prämien bei den Vergleichstransaktionen.

Der durchschnittliche Abschlag auf den EPRA NAV in den Vergleichstransaktionen beträgt rund 8,2%, der Median liegt bei rund 5,6%.

Der Angebotspreis der Bieterin weist demgegenüber einen deutlich höheren Abschlag zum EPRA NAV der IMMOFINANZ zum 30.09.2021 (unverwässert) von rund 24,42% (verwässert von rund 20,79%) auf.

9.3.7 Anhaltender Trend für positive Entwicklung und Geschäftsausblick

IMMOFINANZ befindet sich in einem Aufwärtstrend, was sich in den nachhaltig verbesserten Kennzahlen und dem positiven Geschäftsausblick in der Veröffentlichung der IMMOFINANZ vom 29.11.2021 zum Konzernergebnis für die ersten drei Quartale 2021 zeigt.

Ausgehend von einer moderaten Auswirkung von COVID-19 Einflüssen geht der Vorstand im Geschäftsjahr 2022 gemäß veröffentlichter Kapitalmarktguidance für die Geschäftsentwicklung

- von einem Portfoliowachstum von EUR 5 Mrd auf rund EUR 6 Mrd (Fertigstellung von Projektentwicklungen und Akquisitionen im Bereich Einzelhandel (STOP SHOP) und Büro (myhive),
- mit einem Ziel für den FFO 1 (vor Steuern) von über EUR 135 Mio, davon 70% Dividendenausschüttung (Gewinnverwendungsvorschlag an die Hauptversammlung); und
- einer unveränderten konservativen Finanzpolitik mit einem Verschuldungsgrad gemessen am Netto-LTV (zum 30.09.2021 bei 36,6%) von mittelfristig weiterhin unter 45% unter Beibehaltung des Investment Grade Ratings von S&P Global Ratings (derzeit BBB-/Stable (BBB-/Stabiler Ausblick) aus.

Zusätzliches positives Potential bietet auch der im August 2021 bekanntgemachte Einstieg der IMMOFINANZ in die Assetklasse leistbares nachhaltiges Wohnen (TOP on STOP) zur erweiterten Nutzung der Fachmarktimmobilien (STOP SHOP).

Eine mögliche Fortsetzung der aktuell positiven konjunkturellen Entwicklungen in den Kernmärkten der IMMOFINANZ mit kontinuierlichem Wirtschaftswachstum könnte eine gute Voraussetzung für eine weiter stabile Geschäftsentwicklung bieten, die sich in einem steigenden Unternehmenswert und Aktienkurs niederschlagen könnte.

Hinzu kommt, dass eine anhaltend positive fundamentale Entwicklung der Immobilienmärkte mit hohen Vermietungsquoten, steigenden Mietpreisen und sinkenden Ankaufsrenditen auch in Zukunft einen positiven Effekt sowohl für die operative Ertragskraft (FFO) als auch für das Eigenkapitalwachstum (NAV, EPRA NTA) des Unternehmens darstellen kann.

Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, haben die Möglichkeit, an dieser positiven Entwicklung weiterhin zu partizipieren.

9.4 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des Vorstands

Der Vorstand begrüßt grundsätzlich Übernahmeangebote mit denen in einem transparenten Verfahren und zum gleichen Preis je Aktie für alle Aktionäre in IMMOFINANZ investiert wird. Die Bieterin legt in der Angebotsunterlage als Zielsetzung des Angebots dar, dass im Interesse der IMMOFINANZ und der Bieterin die Fortführung einer eigenständigen Unternehmenspolitik der IMMOFINANZ im Interesse aller ihrer Aktionäre und zu deren Wertmaximierung abgesichert werden soll. Das unterstreicht aus Sicht des Vorstands die erfolgreiche Entwicklung der IMMOFINANZ und den positiven Ausblick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ.

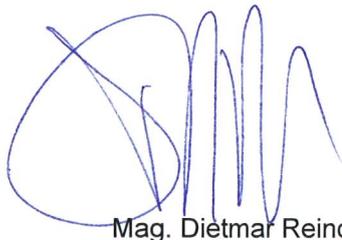
Der Angebotspreis der Bieterin von EUR 23,00 je IMMOFINANZ-Aktie reflektiert diese erfolgreiche Entwicklung aber nicht entsprechend.

Insbesondere auf Grundlage der Kennzahlen für die IMMOFINANZ-Aktie (IFRS-Buchwert, EPRA NAV und EPRA NTA pro IMMOFINANZ-Aktie), des Kursniveaus der Aktie vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie und im Hinblick auf Prämien anderer öffentlicher Unternehmenstransaktionen im europäischen Immobiliensektor sowie der nachhaltig verbesserten Kennzahlen in der laufenden Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und des positiven Geschäftsausblicks sowie unter Einbeziehung der von Citi erstellten Stellungnahme (Inadequacy Opinion) beurteilt der Vorstand den Angebotspreis der Bieterin von EUR 23,00 je IMMOFINANZ-Aktie als nicht angemessen.

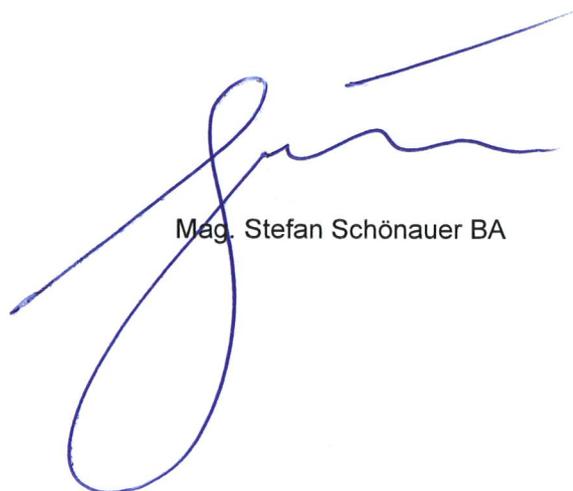
Der Vorstand empfiehlt den Aktionären der IMMOFINANZ daher, das Angebot nicht anzunehmen.

Wien, am 09.01.2022

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Diétmar Reindl



Mag. Stefan Schönauer BA

IMMOFINANZ

Äußerung des Aufsichtsrats

zum freiwilligen öffentlichen Teilangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz

der

CEE Immobilien GmbH, einer 100% Tochtergesellschaft der S IMMO AG

IMMOFINANZ AG
Wienerbergstraße 9
1100 Wien
Österreich
FN 114425y HG Wien
ISIN (Aktien): AT0000A21KS2
ISIN (Wandelschuldverschreibungen): XS1551932046

1 Struktur des Teilangebots und Verhältnis zur Äußerung des VORSTANDS

1.1 Die BIETERIN und das ANGEBOT

1.1.1 CEE Immobilien GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 217290 w ("**BIETERIN**"), die mittelbar im 100% Eigentum der S IMMO AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 58358 x ("**S IMMO**"), steht. Die BIETERIN hält nach eigener Auskunft 17.543.937 Stück Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, FN 114425 y ("**IMMOFINANZ**" oder "**ZIELGESELLSCHAFT**"), entsprechend einer Beteiligung am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ von rund 14,23%.

1.1.2 Die BIETERIN hat am 6. Dezember 2021 die Absicht bekannt gegeben, ihre aktuelle Beteiligung mittels des an die Aktionäre der IMMOFINANZ gerichteten, freiwilligen öffentlichen Teilangebots gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz ("**ÜbG**") zum Erwerb von bis zu 12.663.043 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ, entsprechend 10,27% der derzeit ausgegebenen Aktien auszubauen. Am 23. Dezember 2021 hat die BIETERIN die Angebotsunterlage veröffentlicht ("**ANGEBOTSUNTERLAGE**") und damit ein Angebot zum Erwerb einer Beteiligung an der IMMOFINANZ von insgesamt rund 24,50% des derzeit ausgegebenen Grundkapitals und der Stimmrechte gelegt, wobei der Angebotspreis je IMMOFINANZ-Aktie EUR 23,00 (*cum* Dividende) beträgt (der "**ANGEBOTSPREIS**") (insgesamt das "**ANGEBOT**").

1.1.3 Das ANGEBOT richtet sich sowohl an die derzeit ausgegebenen Aktien der ZIELGESELLSCHAFT mit der Wertpapierkennnummer (ISIN AT0000A21KS2) als auch an allfällige nach dem 30. November 2021 ausgegebene junge (neue) Aktien der ZIELGESELLSCHAFT, sohin etwa auch an Aktien, die zur allfälligen Bedienung der Wandelschuldverschreibungen 2017-2024 (ISIN XS1551932046) der ZIELGESELLSCHAFT ("**WSV**") durch Kapitalmaßnahmen ausgegeben werden, und zwar unabhängig davon, ob sie dieselbe Wertpapierkennnummer wie die bereits bestehenden Aktien tragen. Die WSV selbst sind nicht Gegenstand des ANGEBOTS.

Diese Angebotsadressaten (mit Ausnahme der BIETERIN und mit dieser gegebenenfalls gemeinsam vorgehende Rechtsträger sowie der ZIELGESELLSCHAFT, soweit sie eigene Aktien hält) werden im Folgenden als "**IMMOFINANZ-AKTIONÄRE**"¹ bezeichnet.

1.1.4 **Die BIETERIN schließt** in der ANGEBOTSUNTERLAGE **nicht aus, ihr Erwerbsvolumen an der IMMOFINANZ insgesamt** (dh auch außerhalb des ANGEBOTS und unabhängig vom allfälligen Ausgleich eines Verwässerungseffekts durch die WSV)

¹ Wenn in der Definition "IMMOFINANZ-AKTIONÄRE" die männliche Form gewählt wurde, so ist dies nicht geschlechtsspezifisch gemeint, sondern geschah dies ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit.

auszubauen, hat das ANGEBOT jedoch nicht unter Vollzugsbedingungen fusionskontrollrechtlicher Freigaben durch die zuständigen Kartellbehörden gestellt.

Hinweis: Die BIETERIN hat am 22. Dezember 2021 beim deutschen Bundeskartellamt zu B1-255/21 jedoch ein Fusionskontrollverfahren zum Erwerb von mindestens **25%** an der IMMOFINANZ beantragt. Das Bundeskartellamt hat am 4. Januar 2022 die Freigabe hierzu erteilt. Darüber hinaus hat die BIETERIN am 30. Dezember 2021 eine Zusammenschlussanmeldung zum Erwerb einer qualifizierten Beteiligung an der IMMOFINANZ **von mehr als 25%, aber nicht mehr als 50%** bei der österreichischen Bundeswettbewerbsbehörde zu BWB/Z-5833 vorgenommen.

- 1.1.5 Das ANGEBOT kann aus heutiger Sicht vom 23. Dezember 2021 bis einschließlich 26. Jänner 2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit), ("**ANNAHMEFRIST**") angenommen werden. Eine Nachfrist (*Sell-out phase*) iSv § 19 Abs 3 ÜbG ist im ANGEBOT nicht vorgesehen.

Hinweis: Im Fall der Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebots verlängert sich die ANNAHMEFRIST *ex lege* bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die BIETERIN nicht ihren Rücktritt vom ANGEBOT erklärt. Das Recht zum Rücktritt vom ANGEBOT für den Fall eines konkurrierenden Angebots hat sich die BIETERIN in der ANGEBOTSUNTERLAGE vorbehalten. Die Höchstfrist für alle Angebote für die ZIELGESELLSCHAFT beträgt grundsätzlich 10 Wochen gerechnet ab dem 23. Dezember 2021 (§ 19 Abs 1d ÜbG). Die Übernahmekommission kann bei Vorliegen konkurrierender Angebote jedoch eine angemessene Verlängerung der Annahmefrist auf mehr als 10 Wochen gewähren, soweit die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ dadurch nicht ungebührlich behindert wird.

1.2 Äußerung zum ANGEBOT; Verhältnis zur Äußerung des VORSTANDS

- 1.2.1 Der Vorstand der ZIELGESELLSCHAFT ("**VORSTAND**") und der Aufsichtsrat der ZIELGESELLSCHAFT ("**AUFSICHTSRAT**") haben übernahmerechtlich unverzüglich nach der Veröffentlichung der ANGEBOTSUNTERLAGE begründete Äußerungen zum ANGEBOT zu verfassen. Diese Äußerungen haben insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die von der BIETERIN angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des ANGEBOTS dem Interesse aller Aktionäre der IMMOFINANZ und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das ANGEBOT auf die ZIELGESELLSCHAFT, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der BIETERIN für die ZIELGESELLSCHAFT voraussichtlich haben wird. Falls sich der VORSTAND oder der AUFSICHTSRAT nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des ANGEBOTS unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

- 1.2.2 Der VORSTAND hat eine ausführliche und begründete Äußerung gemäß § 14 ÜbG erstattet. Er hat sich darin mit den formalen Inhalten des ANGEBOTS

auseinandergesetzt, den **ANGEBOTSPREIS** ausführlich beurteilt und als **nicht angemessen** qualifiziert, die weiteren Argumente, welche für und gegen eine Annahme des ANGEBOTS sprechen, dargestellt und letztlich in einer zusammenfassenden Beurteilung die **Annahme des ANGEBOTS** aus heutiger Sicht **nicht empfohlen**. Diese Äußerung des VORSTANDS wird am 10. Jänner 2022 auf den Websites der IMMOFINANZ und der Übernahmekommission veröffentlicht ("**VO-ÄUSSERUNG**"). Der Betriebsrat der IMMOFINANZ hat eine gesonderte Äußerung zum ANGEBOT abgegeben.

- 1.2.3 Wenngleich eine gesamthafte Äußerung von VORSTAND und AUFSICHTSRAT zum ANGEBOT nicht unzulässig wäre und in der Praxis oft nur vom Vorstand eine detaillierte inhaltliche Äußerung verfasst wird, der sich der Aufsichtsrat häufig anschließt, so ist der Aufsichtsrat doch angehalten, zur Ausgewogenheit der Äußerung des Vorstands eine eigene Äußerung zu einem Übernahmeangebot abzugeben, auch mit der Möglichkeit, eine vom Vorstand allenfalls differenzierte Haltung einnehmen zu können.
- 1.2.4 Mit den Ankündigungen des CPI-ANGEBOTS (wie in Punkt 1.2.5 definiert) am 3. Dezember 2021 und des ANGEBOTS am 6. Dezember 2021 hat der AUFSICHTSRAT ua folgende Schritte zur Prüfung und finanziellen Beurteilung des ANGEBOTS gesetzt:
 - (a) Schönherr Rechtsanwälte GmbH wurde als eigene Rechtsberaterin des AUFSICHTSRATS beauftragt, diesen ua aus rechtlicher Sicht in der Analyse des ANGEBOTS zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen.
 - (b) Ithuba Capital AG ("**ITHUBA**") wurde als Finanzberaterin des AUFSICHTSRATS beauftragt, diesen ua aus finanzieller Sicht in der Analyse des ANGEBOTS zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen; diese Beauftragung umfasst insbesondere die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES.
 - (c) Darüber hinaus erfolgte eine intensive Befassung mit dem ANGEBOT, eine finanzielle Beurteilung des ANGEBOTSPREISES (auf Basis der finanziellen Bewertungen durch den VORSTAND sowie der Stellungnahmen von ITHUBA und dem Finanzberater des VORSTANDS) und es wurden Gründe, die für und gegen eine Annahme des ANGEBOTS sprechen, umfassend diskutiert und analysiert.
 - (d) Schließlich erfolgte eine laufende Beurteilung der kurz- und mittelfristigen strategischen Alternativen im Austausch mit dem VORSTAND, den Rechtsberatern und den Finanzberatern. Dieser Prozess wird über die kommenden Wochen fortgesetzt und kann auch zu einer Aktualisierung der vorliegenden Äußerung führen (siehe Punkt 1.4).
- 1.2.5 Der **AUFSICHTSRAT** stimmt nach intensiver Befassung mit dem ANGEBOT und ausführlicher Prüfung, Diskussion und finanzieller Beurteilung (siehe Punkt 1.2.4) mit den Ausführungen in der VO-ÄUSSERUNG grundsätzlich überein und **schließt**

sich der zusammenfassenden Beurteilung und Empfehlung des VORSTANDS an.

In Anbetracht des von der CPI PROPERTY GROUP S.A. am 3. Dezember 2021 angekündigten Pflichtangebots in Bezug auf die IMMOFINANZ ("**CPI-ANGEBOT**") und der bestehenden Kreuzverflechtungen zwischen IMMOFINANZ und S IMMO erachtet es der AUFSICHTSRAT jedoch für sinnvoll, eine **ergänzende Äußerung gemäß § 14 ÜbG** zum ANGEBOT abzugeben.

1.3 Eigenverantwortliche Prüfung durch IMMOFINANZ-AKTIONÄRE

- 1.3.1 Der AUFSICHTSRAT weist darauf hin, dass die in der VO-ÄUSSERUNG und in dieser Äußerung (zusammen die "**ÄUSSERUNGEN**") enthaltene Beschreibung des ANGEBOTS keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und für den Inhalt und die Abwicklung des ANGEBOTS allein die Bestimmungen der ANGEBOTSUNTERLAGE maßgeblich sind. Die in den ÄUSSERUNGEN enthaltenen Wertungen und Empfehlungen binden die IMMOFINANZ-AKTIONÄRE in keiner Weise. Soweit die vorliegende Äußerung auf das ANGEBOT oder die ANGEBOTSUNTERLAGE Bezug nimmt, diese zitiert, zusammenfasst oder wiedergibt, handelt es sich um bloße Hinweise, durch die sich der AUFSICHTSRAT weder das ANGEBOT noch die ANGEBOTSUNTERLAGE zu eigen macht und dieser keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des ANGEBOTS und der ANGEBOTSUNTERLAGE übernimmt.
- 1.3.2 Jedem IMMOFINANZ-AKTIONÄR obliegt es seiner eigenen Verantwortung, die ANGEBOTSUNTERLAGE zur Kenntnis zu nehmen, sich eine Meinung zu dem ANGEBOT zu bilden und erforderlichenfalls die für ihn notwendigen Maßnahmen zu ergreifen. Jeder IMMOFINANZ-AKTIONÄR muss unter Würdigung der Gesamtsituation, seiner individuellen Verhältnisse und seiner persönlichen Einschätzung über die zukünftige Entwicklung des Wertes der IMMOFINANZ und des Börsenpreises der Aktien der IMMOFINANZ eine eigenständige Entscheidung treffen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang er das ANGEBOT annimmt.
- 1.3.3 Die vorliegende Äußerung berücksichtigt nicht individuelle Verhältnisse, Situationen oder Interessenlagen, die einzelne IMMOFINANZ-AKTIONÄRE aufgrund vertraglicher Vereinbarungen, ihrer individuellen steuerlichen Situation, der Größe ihrer Aktienpakete oder anderer Umstände gleich welcher Art haben können, die für die Beurteilung des ANGEBOTS in seiner Gesamtheit oder die Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES oder anderer Aspekte des ANGEBOTS für diese IMMOFINANZ-AKTIONÄRE relevant sein können.
- 1.3.4 Bei der Entscheidung über die Annahme oder Nichtannahme des ANGEBOTS sollten sich die IMMOFINANZ-AKTIONÄRE aller ihnen zur Verfügung stehenden Informations- und Beratungsquellen bedienen und ihre individuellen Belange ausreichend berücksichtigen. Der AUFSICHTSRAT übernimmt keine Verantwortung für diese Entscheidung der IMMOFINANZ-AKTIONÄRE. Sofern die IMMOFINANZ-AKTIONÄRE das ANGEBOT annehmen, sind sie selbst dafür verantwortlich, die in der ANGEBOTSUNTERLAGE dazu beschriebenen Voraussetzungen zu erfüllen und

Pflichten einzuhalten.

- 1.3.5 Der AUFSICHTSRAT weist darauf hin, dass IMMOFINANZ-AKTIONÄRE, die das ANGEBOT annehmen wollen, prüfen sollten, ob diese Annahme mit etwaigen rechtlichen Verpflichtungen, die sich aus den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen IMMOFINANZ-AKTIONÄRS ergeben, vereinbar ist. Solche individuellen Verpflichtungen der IMMOFINANZ-AKTIONÄRE kann der AUFSICHTSRAT nicht prüfen und / oder bei seiner Empfehlung in der vorliegenden Äußerung berücksichtigen.
- 1.3.6 Der AUFSICHTSRAT empfiehlt insbesondere allen IMMOFINANZ-AKTIONÄREN, die die ANGEBOTSUNTERLAGE außerhalb der Republik Österreich erhalten oder das ANGEBOT annehmen möchten, aber den Kapitalmarktgesetzen einer anderen Rechtsordnung als der der Republik Österreich unterliegen, sich über die jeweils für sie geltende Rechtslage zu informieren und in Übereinstimmung mit dieser zu verhalten. Der AUFSICHTSRAT empfiehlt weiters allen IMMOFINANZ-AKTIONÄREN, soweit erforderlich, individuelle steuerliche und rechtliche Beratung einzuholen.
- 1.4 Abschließender Hinweis zur Aktualisierung der vorliegenden Äußerung
 - 1.4.1 Der AUFSICHTSRAT beabsichtigt grundsätzlich keine Aktualisierung dieser Äußerung nach deren Veröffentlichung und übernimmt auch keine Verpflichtung dazu, soweit solche Aktualisierungen nicht nach österreichischem Recht verpflichtend sind.
 - 1.4.2 Der AUFSICHTSRAT behält sich aber in seinem eigenen Ermessen eine Aktualisierung dieser Äußerung und seiner darin vertretenen Position nach deren Veröffentlichung für die Fälle vor, dass (i) die BIETERIN das ANGEBOT ändert oder (ii) das angekündigte konkurrierende CPI-ANGEBOT veröffentlicht oder später geändert wird und sich daraus jeweils eine neue, divergierend zu beurteilende Sachlage ergeben sollte.
 - 1.4.3 Der AUFSICHTSRAT weist im Zusammenhang mit dem angekündigten konkurrierenden CPI-ANGEBOT auch darauf hin, dass abhängig vom Zeitpunkt der Veröffentlichung einer Angebotsunterlage für das CPI-ANGEBOT auch die Äußerungen des VORSTANDS und des AUFSICHTSRATS zum CPI-ANGEBOT im Rahmen der Beurteilung des ANGEBOTS berücksichtigt werden sollten.

2 Äußerung zur Gegenleistung des ANGEBOTS

- 2.1 Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES durch die IMMOFINANZ-AKTIONÄRE hat der AUFSICHTSRAT – wie schon in Punkt 1.2.4 (b) erwähnt – ITHUBA als unabhängige Finanzberaterin beauftragt, ihn in der Analyse des ANGEBOTS zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen; diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES – also einer *Fairness* oder *Inadequacy Opinion* – für die IMMOFINANZ-AKTIONÄRE.
- 2.2 Dieser Beauftragung entsprechend hat ITHUBA eine solche Stellungnahme zur

finanziellen Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Beurteilung vergleichbarer Transaktionen im Immobiliensektor üblicherweise angewendeter Verfahren erstellt. Die unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen des ANGEBOTS angewendeten Verfahren umfassen unter anderem (i) aus Börsenkursen ableitbare, am Markt beobachtbare Bewertungsmultiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, (ii) Analysen zu in vergleichbaren Transaktionen gezahlten Prämien für den Erwerb von Minderheitsbeteiligungen an vergleichbaren Unternehmen, (iii) eine *Discounted Cash Flow*-Bewertung, sowie (iv) sonstige von ITHUBA als relevant erachtete Faktoren, wie die historische Kursentwicklung (*Performance*) der IMMOFINANZ-Aktie, die Relation des ANGEBOTSPREISES zu historischen Kursen und zum Buchwert/EPRA NAVs, Finanzkennzahlen und die aktuelle Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ, die Bewertungen und veröffentlichten Zielkurse (*Target Prices*) in Research-Berichten von Aktien-Analysten, die Relation des ANGEBOTSPREISES zu Finanzkennzahlen der IMMOFINANZ verglichen mit vergleichbaren Transaktionen und die historische Entwicklung der *Funds from Operations* (FFO) der IMMOFINANZ.

In ihrer auf den 8. Jänner 2022 datierten Stellungnahme gelangt ITHUBA zu dem Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme und vorbehaltlich der darin enthaltenen Annahmen und Einschränkungen der gemäß der ANGEBOTUNTERLAGE an die das ANGEBOT annehmenden IMMOFINANZ-AKTIONÄRE zu zahlende ANGEBOTSPREIS in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist ("**INADEQUACY OPINION**").

- 2.3 Der AUFSICHTSRAT hat sich umfassend mit der INADEQUACY OPINION seiner Finanzberaterin ITHUBA befasst, diese mit ihr eingehend erörtert und einer eigenständigen kritischen Würdigung unterzogen.

Der AUFSICHTSRAT hat sich auch umfassend mit den in den Punkten 3.1 bis 3.6 der VO-ÄUSSERUNG dargestellten Beurteilungen und durchgeführten Analysen des ANGEBOTSPREISES durch den VORSTAND sowie mit der in Punkt 3.7 der VO-ÄUSSERUNG dargestellten *Inadequacy Opinion* seiner Finanzberaterin, der Citigroup Global Markets Europe AG ("**CITI**"), befasst und eingehend mit dem VORSTAND und CITI in Aufsichtsratssitzungen erörtert.

- 2.4 Der **AUFSICHTSRAT gelangt** auf den in den Punkten 2.1 bis 2.3 dargestellten Grundlagen **zu dem Schluss, dass der ANGEBOTSPREIS** – in Höhe von EUR 23,00 (*cum* Dividende) je IMMOFINANZ-Aktie in bar – **nicht angemessen ist.**

3 Äußerung zur Strategie der BIETERIN

- 3.1 Grundsätzlich begrüßt der AUFSICHTSRAT Übernahmeangebote, durch die zu einem attraktiven Preis je IMMOFINANZ-Aktie für alle Aktionäre der IMMOFINANZ in IMMOFINANZ investiert wird. Im Zusammenhang mit dem ANGEBOT kommt jedoch – abgesehen von der mangelnden Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES – bei der BIETERIN hinzu, dass die Annahme des ANGEBOTS – aufgrund der bestehenden 26,49%-Beteiligung von IMMOFINANZ an S IMMO – zu einer **Verstärkung der bestehenden Kreuzbeteiligungen zwischen IMMOFINANZ und S IMMO** führt.

- 3.2 Im Zusammenhang mit der Ankündigung des ANGEBOTS am 6. Dezember 2021 hat die S IMMO die Auflösung der Kreuzbeteiligungen als ihr strategisches Ziel kommuniziert². In der ANGEBOTSUNTERLAGE erklärt die BIETERIN, auch mit dem ANGEBOT einen – nicht näher konkretisierten – "*Beitrag zu einer Lösung*" im Interesse beider Gesellschaften (also der IMMOFINANZ und der S IMMO) leisten zu wollen³.

Gleichzeitig erklärt die BIETERIN in der ANGEBOTSUNTERLAGE aber, dass das ANGEBOT nicht in Zusammenhang mit konkreten Plänen zu einer Auflösung der Kreuzbeteiligungen, etwa durch Entflechtung oder Verschmelzung, steht⁴.

- 3.3 Die BIETERIN und S IMMO bleiben in ihren Absichten daher unklar. Diese Unklarheit in der Kommunikation verstärkt sich durch den Umstand, dass die BIETERIN kartellrechtliche Freigabeverfahren eingeleitet hat (siehe dazu Punkt 1.1.4), um ihre Beteiligung an der IMMOFINANZ weiter ausbauen zu können.

4 Interessenlagen im VORSTAND und im AUFSICHTSRAT

4.1 Interessenlagen im VORSTAND

Ergänzend zu Punkt 8 der VO-ÄUSSERUNG führt der AUFSICHTSRAT wie folgt aus:

- 4.1.1 Der VORSTAND besteht aktuell aus zwei Mitgliedern: Mag. Dietmar Reindl (COO) und Mag. Stefan Schönauer, BA (CFO). Die Vorstandsmandate von Mag. Reindl und Mag. Schönauer laufen aktuell jeweils bis 30. April 2026.
- 4.1.2 Um eine ausgewogene Interessenlage im Rahmen von Übernahmeangeboten zu erreichen, enthalten die Vorstandsdienstverträge Beendigungsrechte der Mitglieder des VORSTANDS für den Fall von Kontrollwechselereignissen. In diesem Zusammenhang gelten für eine allfällige Beendigung durch ein Vorstandsmitglied entsprechende Vorlauf Fristen. Beide Mitglieder des VORSTANDS haben bei Beendigung aufgrund eines Kontrollwechselereignisses Anspruch auf Abgeltung von zukünftigen Vergütungsansprüchen für die Restlaufzeit ihrer Vorstandsdienstverträge, maximal jedoch für zwei Jahre. Beide Mitglieder des VORSTANDS haben dem AUFSICHTSRAT mitgeteilt, dass sie nicht beabsichtigen, im Zusammenhang mit dem ANGEBOT allfällige Beendigungsrechte unter ihren Vorstandsdienstverträgen auszuüben.
- 4.1.3 Jedes Mitglied des VORSTANDS hat gegenüber dem AUFSICHTSRAT jeweils bestätigt, dass (i) bei dem Mitglied des VORSTANDS keine Sonderinteressen in Bezug auf die Abwicklung und den Ausgang des ANGEBOTS bestehen, die eine unabhängige Beurteilung des ANGEBOTS beeinträchtigen würden, (ii) dem Mitglied des VORSTANDS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen von der BIETERIN oder mit dieser gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern in Zusammenhang mit dem

² Siehe die *Corporate News* der S IMMO vom 6. Dezember 2021.

³ Siehe Punkt 7.2, Absatz 2, Satz 2, der ANGEBOTSUNTERLAGE.

⁴ Siehe Punkt 7.2, Absatz 2, Satz 1, der ANGEBOTSUNTERLAGE.

ANGEBOT keine Zusagen finanzieller oder nichtfinanzieller Art gemacht oder in Aussicht gestellt wurden, und (iii) dem Mitglied des VORSTANDS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen für einen konkreten Ausgang des ANGEBOTS kein vermögenswerter Vorteil gewährt oder angeboten wurde.

4.2 Interessenlagen der Mitglieder des AUFSICHTSRATS

4.2.1 Weder die BIETERIN noch gemeinsam mit der BIETERIN vorgehende Rechtsträger haben im Zusammenhang mit dem ANGEBOT Vereinbarungen mit Mitgliedern des AUFSICHTSRATS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen getroffen. Den Mitgliedern des AUFSICHTSRATS und mit ihnen im Haushalt lebenden Personen wurden im Zusammenhang mit dem ANGEBOT (auch für einen konkreten Ausgang des ANGEBOTS) keine geldwerten oder sonstigen Vorteile von der BIETERIN oder gemeinsam mit der BIETERIN vorgehenden Rechtsträgern gewährt, versprochen oder in Aussicht gestellt.

4.2.2 Von den Mitgliedern des AUFSICHTSRATS halten ausschließlich folgende Personen direkt oder indirekt Beteiligungspapiere iSd ÜbG an der IMMOFINANZ:

Mag. Bettina Breiteneder: 50.400 Stk Aktien

Mag. (FH) Philipp Obermair: 150 Stk Aktien

4.2.3 Aus heutiger Sicht beabsichtigt kein Mitglied des AUFSICHTSRATS, das Aktien der IMMOFINANZ hält, das ANGEBOT mit den von ihnen jeweils gehaltenen Aktien an der IMMOFINANZ ganz oder teilweise anzunehmen.

4.2.4 Alle Mitglieder des AUFSICHTSRATS haben an der Diskussion und Abstimmung über die vorliegende Äußerung teilgenommen. Die Beschlussfassung im AUFSICHTSRAT über die vorliegende Äußerung ist in der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 9. Januar 2022 (abends) einstimmig erfolgt.

5 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des AUFSICHTSRATS

5.1 Der **AUFSICHTSRAT gelangt** auf den in Punkt 2 dargestellten Grundlagen **zu dem Schluss, dass der ANGEBOTSPREIS** – in Höhe von EUR 23,00 (*cum* Dividende) je IMMOFINANZ-Aktie in bar – **nicht angemessen ist**.

5.2 Aus diesen finanziellen Gründen sowie den bisher zum ANGEBOT öffentlich kommunizierten nicht stringenten Absichten der BIETERIN betreffend die IMMOFINANZ empfiehlt der AUFSICHTSRAT den IMMOFINANZ-AKTIONÄREN, das (gegenständliche) ANGEBOT nicht anzunehmen. Gleichwohl steht der AUFSICHTSRAT einem konstruktiven Dialog mit der BIETERIN weiterhin offen gegenüber.

Abschließender Hinweis: Die Entscheidung über die Annahme oder Nichtannahme des ANGEBOTS sollte jeder IMMOFINANZ-AKTIONÄR unter Würdigung der Gesamtumstände, seiner individuellen Verhältnisse und seiner persönlichen Einschätzung selbst treffen. Vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften trifft den AUFSICHTSRAT keine Verantwortung für den Fall, dass die Annahme oder Nichtannahme des ANGEBOTS im Nachhinein zu nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen für einen IMMOFINANZ-AKTIONÄR führen sollte.

Wien, am 9. Jänner 2022

Für den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG

Das Präsidium des Aufsichtsrats



Mag. Bettina Breiteneder
(Vorsitzende des Aufsichtsrats)



Prof. Dr. Sven Bienert
(Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)



Michael Mendel
(Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)

WICHTIGER HINWEIS:

AKTIONÄRE DER IMMOFINANZ AG, DEREN SITZ, WOHNSTZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 10.1. DIESER ANGEBOTUNTERLAGE HINGEWIESEN.

IMPORTANT NOTE:

SHAREHOLDERS OF IMMOFINANZ AG WHOSE SEAT, PLACE OF RESIDENCE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 10.2. OF THIS OFFER DOCUMENT.

**FREIWILLIGES
ÖFFENTLICHES TEILANGEBOT**

gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („ÜbG“)
(„Angebot“)

der

CEE Immobilien GmbH
Friedrichstraße 10, 1010 Wien
(FN 217290w)
(„Bieterin“)

an die Aktionäre der

IMMOFINANZ AG
Wienerbergstraße 9, 1100 Wien
(FN 114425y)
(„Zielgesellschaft“)

auf den **Erwerb von bis zu 12.663.043**
auf Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien der Zielgesellschaft
(ua ISIN AT0000A21KS2)

Annahmefrist: 23.12.2021 bis 26.1.2022

Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung des Angebots beinhaltet lediglich ausgewählte Informationen zu diesem Angebot und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage (die „**Angebotsunterlage**“) zu lesen.

Bieterin	CEE Immobilien GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 217290w („ Bieterin “). Die Bieterin ist eine indirekte 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO AG.	Punkt 3
Zielgesellschaft	IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien (FN 114425y) („ Zielgesellschaft “).	Punkt 2
Angebot bzw Kaufgegenstand	<p>Das Angebot umfasst den Erwerb von bis zu 12.663.043 Stück auf Inhaber lautenden nennbetragsloser Stückaktien der Zielgesellschaft, die sich nicht im Eigentum der Bieterin, mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger oder der Zielgesellschaft befinden.</p> <p>Angebotsgegenständlich sind die derzeit ausgegebenen Aktien der Zielgesellschaft mit der Wertpapierkennnummer (ISIN) AT0000A21KS2 sowie allfällige nach 30.11.2021 ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft. Das gilt insbesondere für allfällige zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen 2017 (vgl dazu Punkt 2.3) durch Kapitalmaßnahmen ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft, und zwar unabhängig davon, ob sie dieselbe Wertpapierkennnummer wie die bereits bestehenden Aktien tragen.</p> <p>Das Angebotsvolumen entspricht nach Kenntnis der Bieterin 10,27% des Grundkapitals der Zielgesellschaft.</p> <p>Zu den Wandelschuldverschreibungen 2017 vgl die Punkte 2.3 und 4.1 dieses Angebots.</p>	Punkt 4
Angebotspreis	EUR 23,00 je auf Inhaber lautender Stammaktie der Zielgesellschaft cum Dividende 2021 sowie allfälliger sonstiger (Sonder-)Dividenden.	Punkt 4.2
Annahmefrist	<p>Zeitraum von (jeweils einschließlich) 23.12.2021 bis 26.1.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit), das sind vier Wochen und vier Börsetage (die „Annahmefrist“).</p> <p>Es wird keine gesetzliche Nachfrist (<i>sell out</i>-Phase) gemäß § 19 Abs 3 ÜbG geben.</p>	Punkte 6.1 & 6.2
Annahme	Die Annahme dieses Angebots ist schriftlich zu erklären und an die Depotbank des jeweiligen Aktionärs der Zielgesellschaft zu adressieren. Die Annahmeerklärung gilt	Punkt 6.4

	<p>dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am 28.1.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit) (am zweiten Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist)</p> <p>(i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der ISIN AT0000A2UWQ4 „IMMOFINANZ AG – zum Verkauf in das Angebot der CEE Immobilien GmbH (S IMMO) eingereichte Stammaktien“ und die Ausbuchung der ISIN der Aktien, hinsichtlich derer das Angebot angenommen wurde, vorgenommen wurde <u>und</u></p> <p>(ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet und die entsprechende Gesamtzahl der Angedienten Aktien an die Annahme- und Zahlstelle übertragen hat.</p> <p>Die Angedienten Aktien sind während der Annahmefrist an der Börse nicht handelbar.</p> <p>Die Bieterin empfiehlt Aktionären, die das Angebot annehmen möchten, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei (3) Börsetage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen. Der Zeitpunkt, bis zu dem die jeweilige Depotbank der Aktionäre der Zielgesellschaft Annahmeerklärungen akzeptiert, kann nicht von der Bieterin beeinflusst werden.</p> <p>Die Bieterin übernimmt ausschließlich die angemessenen und üblichen Gebühren und Kosten, die von Depotbanken in Zusammenhang mit der Abwicklung des vorliegenden Angebots eingehoben werden, jedoch maximal EUR 8 (Euro acht) je Depot. Die Depotbanken werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Annahme- und Zahlstelle in Verbindung zu setzen.</p>	
<p>Annahme- und Zahlstelle</p>	<p>Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 33209m.</p>	<p>Punkt 6.3</p>
<p>Zuteilung bei Überzeichnung</p>	<p>Wenn Annahmeerklärungen für mehr Aktien als die Angebotsaktien abgegeben werden, sind die Annahmeerklärungen verhältnismäßig zu berücksichtigen. In einem solchen Fall ist gemäß § 20 ÜbG die Annahmeerklärung jedes Aktionärs in dem Verhältnis zu berücksichtigen, in dem die Anzahl der Angebotsaktien zur Gesamtzahl der Aktien, hinsichtlich derer Annahmeerklärungen zugegangen sind, steht.</p>	<p>Punkt 6.6</p>

	Führt diese Zuteilungsregel zur Verpflichtung, Bruchteile von Aktien zu übernehmen, wird nach Ermessen der Annahme- und Zahlstelle auf die nächste ganze Zahl von Aktien auf- oder abgerundet.	
Veröffentlichung des Angebots	<p>Das gegenständliche öffentliche Teilangebot wird am 23.12.2021 auf der Internetseite der Bieterin (www.simmoag.at), der Zielgesellschaft (www.immofinanz.com) sowie der österreichischen Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht. Darüber hinaus wird das Angebot in Form einer Broschüre sowohl am Sitz der Zielgesellschaft als auch bei der Annahme- und Zahlstelle aufliegen. Hierüber wird am 23.12.2021 eine Hinweisbekanntmachung gemäß § 11 Abs 1a ÜbG im Amtsblatt zur Wiener Zeitung geschaltet.</p> <p>Alle weiteren Veröffentlichungen und sonstigen Mitteilungen der Bieterin im Zusammenhang mit dem gegenständlichen öffentlichen Teilangebot erfolgen auf der Internetseite der Bieterin unter dem nachstehenden Link: www.simmoag.at/investor-relations/uebernahmeangebote/uebernahmeangebote-der-gesellschaft.</p>	Punkt 6.12
Aufschiebende Bedingungen	<p>Das Angebot unterliegt den nachstehenden aufschiebenden Bedingungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Keine wesentliche nachteilige Veränderung</u>: Keines der nachfolgenden Ereignisse ist bis zum Ende der Annahmefrist eingetreten: <ol style="list-style-type: none"> a. Die Zielgesellschaft hat eine Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet. b. Die Zielgesellschaft ist bis zum Ablauf der Annahmefrist zahlungsunfähig oder überschuldet oder in Liquidation oder es wurde über ihr Vermögen ein Konkurs-, Sanierungs-, Restrukturierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet oder es wurde die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens vom zuständigen Gericht mangels Masse abgewiesen. c. Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat eine Auflösung, Liquidation, Verschmelzung, (Ab-)Spaltung, Umwandlung, Rechtsformwechsel oder eine Übertragung des Vermögens der Zielgesellschaft im Ganzen beschlossen. d. Die Zielgesellschaft gibt öffentlich – sei es im Wege einer Adhoc-Mitteilung oder einer anderen offiziellen Bekanntmachung der Zielgesellschaft – bekannt, dass eine wesentliche nachteilige Veränderung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Zielgesellschaft eingetreten ist, wobei eine solche wesentliche nachteilige Veränderung dann anzunehmen ist, wenn durch dieses 	Punkt 5

Ereignis für sich und ohne Berücksichtigung nicht offengelegter ausgleichender Effekte der *net asset value* der Zielgesellschaft um zumindest EUR 250 Millionen reduziert wird.

2. Keine Kapitalerhöhung: Mit Ausnahme jener Aktien, die zur Bedienung von Wandelanleihen der Zielgesellschaft (insbesondere der Wandelschuldverschreibungen 2017) ausgegeben werden, wurde das Grundkapital der Zielgesellschaft bis zum Ende der Annahmefrist nicht erhöht. Weder die Hauptversammlung noch der Vorstand noch der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben einen Beschluss gefasst, der zu einer Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft führt. Davon ausgenommen sind (i) eine Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln (also die Umwandlung von Gewinnen, Gewinnrücklagen oder Rückstellungen; sog. ‚Kapitalberichtigungen‘) und (ii) Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung nach §§ 159 ff AktG (bedingte Kapitalerhöhung) und §§ 169 ff AktG (genehmigtes Kapital).
3. Keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft: Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat bis zum Ende der Angebotsfrist keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft beschlossen, durch die (i) für sämtliche oder bestimmte Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der Zielgesellschaft ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) eine Veränderung der Ausstattung oder Art der Aktien der Zielgesellschaft erfolgt.
4. Kein wesentlicher Compliance-Verstoß:
 - Die Zielgesellschaft veröffentlicht bis zum Ende der Angebotsfrist keine Adhoc-Mitteilung, mit der sie bekanntgibt, dass eine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat nach dem jeweils anwendbaren Recht eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug auf die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften geschah. Straftat im Sinne dieser Bedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsengesetz oder die Marktmissbrauchsverordnung; oder

- Die Zielgesellschaft veröffentlicht bis zum Ende der Angebotsfrist keine Adhoc-Mitteilung, mit der sie bekanntgibt, dass eine Straftat oder Verwaltungsübertretung nach dem jeweils anwendbaren Recht eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer Tochtergesellschaft der Zielgesellschaft in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug auf die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften geschah. Straftat oder Verwaltungsübertretung im Sinne dieser Bedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsengesetz oder die Marktmissbrauchsverordnung.

5. Keine Marktzerrüttung: Zwischen der Veröffentlichung dieses Angebots und dem Ende der Annahmefrist liegt der Schlusskurs jedes einzelnen der beiden nachfolgenden Indizes an zwei aufeinanderfolgenden Börsenhandelstagen nicht mehr als 15% unterhalb des Schlusskurses vom 15.12.2021 (wie auf dem relevanten Bloomberg-Bildschirm veröffentlicht):

- Austrian Traded Index (ATX; ISIN AT0000999982)
- FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index (Bloomberg Abkürzung: BBG000R8H9J4)

Die Bieterin behält sich das Recht vor, auf einzelne oder alle Bedingungen zu verzichten.

Inhaltsverzeichnis

1. DEFINITIONEN	9
2. DIE ZIELGESELLSCHAFT	10
2.1. Zur Gesellschaft	10
2.2. Grundkapital und Aktionärsstruktur	10
2.3. Potenzielle Änderungen in der Aktionärsstruktur durch den Umtausch von Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft	11
3. DIE BIETERIN	13
3.1. Zur Bieterin	13
3.2. Nennkapital und Aktionärsstruktur der Bieterin und der S IMMO AG	14
3.3. Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger	14
4. DAS ANGEBOT	15
4.1. Kaufgegenstand	15
4.2. Angebotspreis	15
4.3. Ermittlung des Angebotspreises	15
4.4. Historische Referenztransaktionen	15
4.5. Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen	16
4.6. Finanzkennzahlen und aktuelle Geschäftsentwicklung der Zielgesellschaft ..	17
4.7. Einschätzungen der Analysten zur Zielgesellschaft	18
4.8. Angebotspreis im Verhältnis zum angekündigten CPI-Angebot	19
5. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN	19
5.1. Keine wesentliche nachteilige Veränderung	19
5.2. Keine Kapitalerhöhung	19
5.3. Keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft	20
5.4. Kein wesentlicher Compliance-Verstoß	20
5.5. Keine Marktzerüttung	20
6. ANNAHMEFRIST UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS	21
6.1. Annahmefrist	21
6.2. Keine Nachfrist (keine <i>Sell-out Phase</i>)	21
6.3. Annahme- und Zahlstelle	21
6.4. Annahme des Angebots	21
6.5. Rechtsfolgen der Annahme	22
6.6. Zuteilung der Angebotsaktien bei Überzeichnung des Angebots	22
6.7. Zahlung des Kaufpreises und Übereignung (<i>Settlement</i>)	23
6.8. Keine Übernahme von Kosten, Gebühren oder Steuern durch die Bieterin ..	23
6.9. Gewährleistung	23
6.10. Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten	24
6.11. Rücktrittsrecht der Bieterin bei konkurrierenden Angeboten	24
6.12. Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses	24
6.13. Gleichbehandlung	24
7. KÜNFTIGE BETEILIGUNGS- UND UNTERNEHMENSPOLITIK	25
7.1. Gründe für das gegenständliche Angebot	25
7.2. Zukünftige Unternehmenspolitik	26
7.3. Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation	26
8. FINANZIERUNG DES ANGEBOTS	26
9. SONSTIGE ANGABEN	26
9.1. Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft	26
9.2. Steuerliche Auswirkungen	27
9.3. Anwendbares Recht und Gerichtsstand	27
9.4. Verbindlichkeit der deutschen Fassung	27
9.5. Berater	27
9.6. Weitere Auskünfte	27
9.7. Angaben zum Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG	28

10. VERBREITUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	28
10.1. Verbreitungsbeschränkungen	28
10.2. Restriction of Publication	28
11. BESTÄTIGUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	31

1. DEFINITIONEN

Aktie(n)	<p>Eine oder mehrere auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktie(n) der Zielgesellschaft.</p> <p>Darunter fallen die derzeit ausgegebenen Stückaktien der Zielgesellschaft mit der Wertpapierkennnummer (ISIN) AT0000A21KS2 sowie allfällige nach 30.11.2021 ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft. Das gilt insbesondere für allfällige zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen 2017 (vgl dazu Punkt 2.3) durch Kapitalmaßnahmen ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft, und zwar unabhängig davon, ob sie dieselbe Wertpapierkennnummer wie die bereits bestehenden Aktien tragen.</p>
AktG	Das österreichische Aktiengesetz, BGBl 98/1965 idgF.
Angebotsaktien	Ist in Punkt 4.1 definiert.
Angebotspreis	Ist in Punkt 4.2 definiert.
Angediente Aktien	Jene Aktien, hinsichtlich derer die Annahme des Angebots gemäß Punkt 6.4 erklärt wurde.
Annahme- und Zahlstelle	Ist in Punkt 6.3 definiert.
Annahmeerklärung	Ist in Punkt 6.4 definiert.
Annahmefrist	Ist in Punkt 6.1 definiert.
Bedingung, Bedingungen	Ist in Punkt 5 definiert.
Bieterin	CEE Immobilien GmbH, Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 217290w.
BörseG	Börsegesetz, BGBl I 107/2017 idgF.
CPI-Angebot	Ist in Punkt 4.8 definiert.
CPI	Ist in Punkt 2.2 definiert.
Grundkapital	Ist das laut den Meldungen gemäß § 135 Abs 1 BörseG sowie dem Firmenbuchstand ausgegebene Grundkapital der Zielgesellschaft zum Stichtag 30.11.2021.
Lieferaktien	Ist in Punkt 2.3 definiert.
S IMMO AG	S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 58358x.
Settlement	Ist in Punkt 6.7 definiert.
ÜbG	Übernahmegesetz, BGBl 1998/127 idgF.
VWAP	Ist in Punkt 4.5 definiert.
Wandelschuldverschreibungen 2017	Ist in Punkt 2.3 definiert.
Zielgesellschaft	IMMOFINANZ AG, Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, FN 114425y.

2. DIE ZIELGESELLSCHAFT

2.1. Zur Gesellschaft

Die IMMOFINANZ AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien. Die IMMOFINANZ AG ist im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 114425y eingetragen (die „Zielgesellschaft“).

Der **Vorstand der Zielgesellschaft** besteht aus

- Mag. Dietmar Reindl
- Mag. Stefan Schönauer

Der **Aufsichtsrat der Zielgesellschaft** setzt sich aus den nachstehenden Personen zusammen:

- Mag. Bettina Breiteneder (Vorsitzende)
- Prof. Dr. Sven Bienert (Stellvertreter der Vorsitzenden)
- Michael Mendel
- Dorothee Deuring
- Gayatri Narayan
- Stefan Guetter
- Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair
- Mag. Rita Macskasi-Temesvary
- Werner Ertelthalner

Quelle: Homepage der Zielgesellschaft.

2.2. Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 123.293.795 und ist in 123.293.795 Stückaktien aufgeteilt.

Größte Einzelaktionärin ist laut einer Beteiligungsmeldung gemäß § 130 BörseG vom 3.12.2021 die CPI Property Group („CPI“), die von Herrn Radovan Vitek kontrolliert wird. CPI hält laut dieser Beteiligungsmeldung rund 21,40% der Aktien der Zielgesellschaft.

Darüber hinaus habe CPI am 3.12.2021 einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag mit RPPK Immo GmbH über Aktien, die derzeit nach Kenntnis der Bieterin einen Anteil des Grundkapitals der Zielgesellschaft von rund 10,57% repräsentieren, abgeschlossen. Die von CPI gemäß §§ 130 ff BörseG gemeldete Beteiligung (Aktien und Finanzinstrumente) der CPI an der Zielgesellschaft beläuft sich auf 31,97%.

Die Bieterin hält 17.543.937 Aktien, die eine Beteiligung am Grundkapital von 14,23% vermitteln.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Beteiligungsverhältnisse an der Zielgesellschaft, wie sie sich nach Kenntnis der Bieterin darstellen:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %
CPI	26.387.094	21,40%
RPPK Immo GmbH	13.029.155	10,57%
Subtotal	39.416.249	31,97%
Bieterin	17.543.937	14,23%
Streubesitz ¹	66.333.609	53,80%
Total	123.293.795	100,00%

Zu den möglichen zukünftigen Beteiligungsverhältnissen nach einer potenziellen Verwässerung in Folge der Ausgabe junger Aktien nach Wandlung der Wandelschuldverschreibungen 2017, siehe sogleich in Punkt 2.3.

2.3. Potenzielle Änderungen in der Aktionärsstruktur durch den Umtausch von Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft

Die Zielgesellschaft hat mehrere Anleihen begeben. Darunter befindet sich die Wandelschuldverschreibung 2017-2024, deren ausstehendes Gesamtnominale per 3.12.2021 sich auf EUR 294,5 Mio beläuft und deren ISIN XS1551932046 lautet („**Wandelschuldverschreibungen 2017**“). Das Nominale je Wandelschuldverschreibung 2017 beträgt EUR 100.000. Die Wandelschuldverschreibungen 2017 sind an der Wiener Börse im unregulierten Markt (MTF) im Marktsegment *corporates standard* notiert.

Die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2017 haben das Recht, die Wandelschuldverschreibungen 2017 in Aktien der Zielgesellschaft („**Lieferaktien**“) umzutauschen. Gemäß der Veröffentlichung der Zielgesellschaft vom 21.10.2021 betrug der Wandlungspreis je Lieferaktie EUR 20,6333. Das bedeutet, dass Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 2017 bei Wandlung einer Wandelschuldverschreibung 2017 im Nominalbetrag von EUR 100.000 rund 4.846 Stück Lieferaktien erhielten.

Die Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen 2017 sehen nach Kenntnis der Bieterin in § 12 vor, dass im Falle eines Kontrollwechsels der Wandlungspreis für einen bestimmten Zeitraum angepasst wird. Gemäß den Bedingungen ist der Kontrollwechsel wie folgt definiert:

„Ein „Kontrollwechsel“ tritt an dem Tag ein, an dem

(i) die Gesellschaft über die Erlangung einer mittelbaren oder unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz informiert wird; oder

(ii) das Erlangen einer kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz von einer österreichischen Verwaltungsbehörde oder einem österreichischen Gericht rechtskräftig festgestellt wird; oder

(iii) das Ergebnis eines freiwilligen Angebots gemäß § 25 Übernahmegesetz nach Ablauf der Angebotsfrist gemäß § 19/2 Übernahmegesetz veröffentlicht wird, wenn auf Basis der Veröffentlichung des Ergebnisses (a) sich die Annahmefrist für das freiwillige

¹ Gemäß Beteiligungsmeldung vom 17.12.2021 hält Petrus Advisers Ltd. Aktien im Ausmaß von 1,68% des Grundkapitals und Call-Optionen auf Aktien im Ausmaß von 3,35% des Grundkapitals.

Angebot gemäß § 19/3 Übernahmegesetz verlängert oder (b) der Bieter durch Settlement der Aktien, für die das Angebot angenommen wurde, eine kontrollierende Beteiligung gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz an der Gesellschaft hält; oder [...]“

Am 7.12.2021 veröffentlichte die Zielgesellschaft mittels *Corporate News* eine „Anpassung des Wandlungspreises der Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 infolge eines Kontrollwechselereignisses“. Demnach sei am 3.12.2021 ein Kontrollwechsel gemäß der Definition in § 12 (e) der Emissionsbedingungen eingetreten, was zu einem angepassten Wandlungspreis von EUR 18,8987 je Lieferaktie führe. Dieser angepasste Wandlungspreis gilt bis zum Kontrollstichtag, der von der Zielgesellschaft mit 19.1.2022 festgelegt wurde. Das bedeutet, dass Inhaber je Wandelschuldverschreibung 2017 im Nominalbetrag von EUR 100.000 im Falle der Wandlung bis zum Kontrollstichtag 19.1.2022 rund 5.291 Stück Lieferaktien erhalten. Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 2017 erhalten daher bei Eintausch ihrer Wandelschuldverschreibungen 2017 rund 9,18% mehr Aktien als vor Annahme des Kontrollwechsels oder (sofern es zu keiner weiteren Anpassung mehr kommt) nach dem Kontrollstichtag.

Aufgrund der oben dargelegten vorteilhaften Wandlungsbedingungen bis zum Kontrollstichtag kann angenommen werden, dass (nahezu) alle Inhaber von Wandelschuldverschreibungen diese bis zum Kontrollstichtag am 19.1.2022 wandeln werden.

Unter der Annahme, dass alle derzeit ausstehenden Wandelschuldverschreibungen 2017 gewandelt und Lieferaktien mit jungen Aktien bedient werden (sowie ohne Berücksichtigung von Rundungseffekten, die sich aus der Wandlung einzelner Wandelschuldverschreibungen ergeben), wird sich das Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 123.293.795 auf EUR 138.876.877 erhöhen. Dadurch würde bei den bestehenden Aktionären ein **Verwässerungseffekt** von rund 13% auftreten, der in nachfolgender Tabelle dargestellt wird:

Aktionär	Vor Wandlung (unverwässert)		Nach Wandlung (verwässert)	
	Anzahl der Aktien	Anteil des Grundkapitals in %	Anzahl der Aktien	Anteil des Grundkapitals in %
CPI	26.387.094	21,40%	26.387.094	19,00%
RPPK Immo GmbH	13.029.155	10,57%	13.029.155	9,38%
Subtotal	39.416.249	31,97%	39.416.249	28,38%
S IMMO AG	17.543.937	14,23%	17.543.937	12,63%
Streubesitz	66.333.609	53,80%	81.916.691	58,99%
Total	123.293.795	100,00%	138.876.877	100,00%

Quelle: Eigene Berechnungen der Bieterin, wobei von einem Grundkapital von EUR 123.293.795 (unverwässert) ausgegangen wird.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die Zielgesellschaft in ihrer Veröffentlichung vom 7.12.2021 ausführt, dass der Eintritt eines Kontrollwechselereignisses unabhängig von der Frage einer übernahmerechtlichen Angebotspflicht zu beurteilen ist. Ob die Zielgesellschaft ebenfalls einen Kontrollwechsel annimmt, wenn das vorliegende Angebot abgewickelt wird und die Bieterin eine Beteiligung von mehr als 15% des Grundkapitals der Zielgesellschaft hält, ist der Bieterin unbekannt.

Die Wandelschuldverschreibungen 2017 sind nicht angebotsgegenständig (siehe Punkt 4.1). Falls Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2017 vom vorliegenden Angebot profitieren möchten, steht es ihnen offen, die Wandelschuldverschreibungen 2017 unter Beachtung der Fristen in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen 2017 in Aktien zu wandeln und die erhaltenen Lieferaktien in das Angebot einzuliefern. Auf die Zuteilungsvorschriften für den Fall der Überzeichnung des Angebots in Punkt 6.6 wird verwiesen. Die Aktien, für die aufgrund der Überzeichnung des Angebots keine Zuteilung erfolgen konnte, wäre eine Annahme des CPI-Angebots möglich, wenn CPI ihr am 3.12.2021 angekündigtes Angebot veröffentlicht, wovon die Bieterin im Zeitpunkt der Anzeige dieses Angebots bei der Übernahmekommission keine Kenntnis hat (siehe dazu auch Punkt 4.8).

3. DIE BIETERIN

3.1. Zur Bieterin

CEE Immobilien GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 217290w („**Bieterin**“). Die Bieterin hält außer der Beteiligung an der Zielgesellschaft keine wesentlichen Vermögenswerte.

Die Bieterin ist eine indirekte 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO AG.

S IMMO AG ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien. Die Aktien der S IMMO AG notieren an der Wiener Börse im *prime market*. Das Portfolio der S IMMO AG besteht zu etwa 69% aus Gewerbeimmobilien (Büros, Shoppingcenters und Hotels) und zu etwa 31% aus Wohnimmobilien. Das gesamte Portfolio der S IMMO AG liegt in der EU, mit einem starken Fokus auf Hauptstädte in Österreich, Deutschland sowie die CEE-Region.

Der **Vorstand der S IMMO AG** besteht aus

- Dr. Bruno Ettenauer (CEO)
- Mag. Friedrich Wachernig (COO)
- DI Herwig Teufelsdorfer (CIO)

Diese Personen sind auch die **Geschäftsführer der Bieterin**.

Der **Aufsichtsrat der S IMMO AG** setzt sich aus den nachstehenden Personen zusammen:

- Dr. Karin Rest (Vorsitzende)
- Christian Hager (1. Stellvertreter der Vorsitzenden)
- DI Manfred Rapf (2. Stellvertreter der Vorsitzenden)
- Univ.-Prof. Dr. Ewald Aschauer
- Mag. Hanna Bomba
- Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist Florian Beckermann, LL.M.
- Mag. Christian Böhm
- Andreas Feuerstein
- John Nacos
- MMag. Holger Schmidtmayr
- Elisabeth Wagerer

3.2. Nennkapital und Aktionärsstruktur der Bieterin und der S IMMO AG

Das Stammkapital der Bieterin beträgt EUR 35.000 und wird zur Gänze von CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH (FN 205014t) gehalten, deren einziger Geschäftsanteil im Eigentum der S IMMO AG steht.

Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt EUR 267.457.923,62 und ist in insgesamt 73.608.896 Stückaktien aufgeteilt. Die derzeitige Aktionärsstruktur der S IMMO AG stellt sich nach derzeitigem Kenntnisstand der Bieterin wie folgt dar:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %
IMMOFINANZ AG	19.499.437	26,49%
CPI	8.543.690	11,61%
EUROVEA Services s.r.o.	3.836.988	5,21%
Streubesitz	41.728.781	56,69%
Total	73.608.896	100,00%

3.3. Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger nach § 1 Z 6 ÜbG sind natürliche oder juristische Personen, die mit dem Bieter auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch Koordination der Stimmrechte, oder die aufgrund einer Absprache mit der Zielgesellschaft zusammenarbeiten, um den Erfolg des Übernahmeangebots zu verhindern. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen; dasselbe gilt, wenn mehrere Rechtsträger eine Absprache über die Ausübung ihrer Stimmrechte bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats getroffen haben.

Die Bieterin hat mit keinem anderen Aktionär der Zielgesellschaft Absprachen iSd § 1 Z 6 ÜbG getroffen.

Mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger iSd § 1 Z 6 ÜbG sind ua die nachstehenden Gesellschaften:

- S IMMO AG (FN 58358x) mit dem Sitz in Wien. Dabei handelt es sich um die Konzernobergesellschaft der S IMMO AG-Gruppe.
- CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH (FN 205014t) mit dem Sitz in Wien. Diese Gesellschaft ist unmittelbare Gesellschafterin der Bieterin.

Eine Darstellung der vom Bieter kontrollierten Rechtsträger (§ 1 Z 6 Satz 2 ÜbG) kann entfallen, weil die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

4. DAS ANGEBOT

4.1. Kaufgegenstand

Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 12.663.043 Stück Aktien der Zielgesellschaft, die sich nicht im Eigentum der Bieterin, mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger oder der Zielgesellschaft befinden („**Angebotsaktien**“).

Angebotsgegenständlich sind die derzeit ausgegebenen Stückaktien der Zielgesellschaft mit der Wertpapierkennnummer (ISIN) AT0000A21KS2 sowie allfällige nach 30.11.2021 ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft. Das gilt insbesondere für allfällige zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen 2017 (vgl dazu Punkt 2.3) durch Kapitalmaßnahmen ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft, und zwar unabhängig davon, ob sie dieselbe Wertpapierkennnummer wie die bereits bestehenden Aktien tragen.

Das entspricht nach Kenntnis der Bieterin 10,27% des Grundkapitals der Zielgesellschaft.

Nicht Gegenstand des Angebots sind die Wandelschuldverschreibungen 2017. Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2017 haben jedoch in Einklang mit den Anleihebedingungen die Möglichkeit, ihre Wandelschuldverschreibungen 2017 in Aktien der Zielgesellschaft zu wandeln und – vorbehaltlich der Lieferung der Lieferaktien bis zum Ende der Angebotsfrist – diese Aktien in das Angebot einzuliefern (siehe dazu Punkt 2.3). Auf Punkt 6.6 (Zuteilung der Angebotsaktien bei Überzeichnung des Angebots) wird verwiesen.

4.2. Angebotspreis

Die Bieterin bietet den Inhabern von Angebotsaktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Angebots eine Gegenleistung in Höhe von EUR 23,00 (Euro dreiundzwanzig) je Angebotsaktie cum Dividende 2021 sowie allfälliger sonstiger (Sonder-)Dividenden („**Angebotspreis**“) an.

4.3. Ermittlung des Angebotspreises

Beim vorliegenden Angebot handelt es sich um ein freiwilliges Übernahmeangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG. Die Regelungen zum gesetzlichen Mindestpreis gemäß § 26 ÜbG gelangen daher nicht zur Anwendung. Stattdessen kann der Angebotspreis von der Bieterin frei festgelegt werden.

4.4. Historische Referenztransaktionen

Die Bieterin hat in den letzten zwölf Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht insgesamt 1.049.580 Stück Aktien der Zielgesellschaft erworben. Dieser Erwerb erfolgte im Rahmen einer verpflichtenden Wandlung einer im Sommer 2020 emittierten Pflichtwandelanleihe der Zielgesellschaft. Der Wandlungspreis belief sich auf EUR 17,1497 je Aktie. Der Angebotspreis liegt um rund 34,11% über diesem historischen Wandlungspreis.

Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben in den letzten zwölf Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht keine Aktien erworben.

4.5. Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen

Der Angebotspreis enthält die nachstehenden **Prämien auf die historischen Kurse** der Aktie mit Stand vom letzten Handelstag vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht am 6.12.2021:

- rund 10,00% auf den VWAP im letzten Monat bis zum 3.12.2021;
- rund 10,53% auf den VWAP in den letzten drei Monaten bis zum 3.12.2021;
- rund 12,94% auf den VWAP in den letzten sechs Monaten bis zum 3.12.2021;
- rund 23,38% auf den VWAP in den letzten zwölf Monaten bis zum 3.12.2021;
- rund 30,90% auf den VWAP in den letzten vierundzwanzig Monaten bis zum 3.12.2021;
- rund 7,68% auf den Schlusskurs der Aktie am 3.12.2021.

Die an der Wiener Börse nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurse („**VWAP**“) der letzten ein (1), drei (3), sechs (6), zwölf (12) und vierundzwanzig (24) Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht in EUR sowie die Beträge und die Prozentsätze, um die der Angebotspreis diese Kurse jeweils über- bzw unterschreitet, betragen:

	Monate				
	1	3	6	12	24
VWAP (in EUR)	20,9086	20,8094	20,3648	18,6416	17,5712
Prämie (in EUR)	2,0914	2,1906	2,6352	4,3584	5,4288
Prämie (in %)	10,0027%	10,5271%	12,9398%	23,3798%	30,8957%

Quelle der Daten: Wiener Börse AG, www.wienerborse.at; eigene Berechnungen der Bieterin.

Prämie: Differenz zwischen Angebotspreis und dem jeweiligen VWAP.

Berechnungszeiträume: Die einschlägigen Berechnungszeiträume der VWAPs sind: 4.11.2021 bis 3.12.2021 (1-Monats-VWAP), 4.9.2021 bis 3.12.2021 (3-Monats-VWAP), 4.6.2021 bis 3.12.2021 (6-Monats-VWAP), 4.12.2020 bis 3.12.2021 (12-Monats-VWAP) und 4.12.2019 bis 3.12.2021 (24-Monats-VWAP).

Am 3.12.2021, dem letzten Börsetag **vor Bekanntgabe der Absicht** der Bieterin, das gegenständliche Teilangebot auf Erwerb der Aktien der Zielgesellschaft zu stellen, schloss die Aktie an der Wiener Börse bei EUR 21,36 (Quelle: www.wienerborse.at). Der Angebotspreis von EUR 23,00 je Angebotsaktie übersteigt den Schlusskurs am 3.12.2021 damit um 7,6779%.

Am 16.12.2021, dem letzten Börsetag **vor Anzeige der Angebotsunterlage** bei der Übernahmekommission, schloss die Aktie an der Wiener Börse bei EUR 22,36. Der Angebotspreis von EUR 23,00 je Angebotsaktie liegt somit um rund 2,86% über dem Schlusskurs an diesem Tag.

In den Kalenderjahren 2019, 2020 und 2021 (bis einschließlich 16.12.2021) wies die Zielgesellschaft die nachstehenden Höchst-/Tiefstkurse aus:

	2019	2020	2021
Hoch	EUR 26,30	EUR 26,95	EUR 22,78
Tief	EUR 21,08	EUR 11,50	EUR 16,17

Quelle der Daten: Wiener Börse AG, www.wienerbourse.at; eigene Berechnungen der Bieterin, Basis: Tagesschlusskurse.

4.6. Finanzkennzahlen und aktuelle Geschäftsentwicklung der Zielgesellschaft

Die ausgewählten Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft stammen aus den öffentlich abrufbaren, geprüften Konzernabschlüssen nach IFRS der vergangenen zwei Geschäftsjahre sowie aus den öffentlich verfügbaren, ungeprüften Quartalsberichten zum 30.9.2020 und zum 30.9.2021 und stellen sich wie folgt dar:

	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2020	2020	2019
EPRA Net Asset Value je Aktie (unverwässert)	30,43	27,96	27,79	31,05
IFRS-Buchwert je Aktie (unverwässert)	27,79	25,61	25,20	29,34
Ultimokurs der Aktie	20,60	13,51	16,97	23,90
Abschlag Ultimokurs zum EPRA Net Asset Value (unverwässert)	32,3%	51,7%	38,9%	23,0%
Operatives Ergebnis (in Mio EUR)	180.362	113.060	143.949	149.895
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) (in Mio EUR)	234.407	-31.722	-12.650	345.578
EBT (in Mio EUR)	326.188	-92.247	-160.424	350.051
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in Mio EUR)	295.661	-98.263	-165.883	352.119
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	2,40	-0,91	-1,50	3,37
Ergebnis je Aktie verwässert* (in EUR)	2,20	-0,91	-1,50	3,03
FFO I vor Steuern je Aktie	0,74	0,87**	1,13	1,18

Quelle: Jahresfinanzberichte und Quartalsberichte der Zielgesellschaft, eigene Berechnungen der Bieterin.

*... Zur Verwässerung aufgrund der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen 2017 in Aktien, vgl. Punkt 2.3.

**... FFO I vor Steuern gem. Vorjahresangabe in der Zwischenmitteilung zum 30.9.2021.

Im Vergleich zum zuletzt ausgewiesenen EPRA Net Asset Value je Aktie (unverwässert) zum 30.9.2021, der sich auf EUR 30,43 belief, notierte die Aktie der Zielgesellschaft am 30.9.2021 an der Wiener Börse bei EUR 20,60, was einen Abschlag des Börsenkurses auf den EPRA Net Asset Value je Aktie (unverwässert) von 32,3% bedeutet.

Weitere Informationen über die Zielgesellschaft sind auf der Webseite der Zielgesellschaft (<https://immofinanz.com/>) verfügbar. Die auf dieser Homepage abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

4.7. Einschätzungen der Analysten zur Zielgesellschaft

Die Einschätzungen der Kursziele (Prognose der künftigen Wertentwicklung) von Analysten für die Aktien der Zielgesellschaft vor Bekanntgabe der Absicht, dieses Angebot zu legen, stellen sich nach Kenntnis der Bieterin wie folgt dar:

Analyst	Empfehlung	Datum	Kursziel (EUR)
PKO BP	Hold	3.12.2021	19,00
Wiener Privatbank	Buy	2.12.2021	27,60
Wood & Co	Hold	1.12.2021	14,40
Raiffeisen Bank International	Buy	29.11.2021	22,50
Deutsche Bank	Hold	20.10.2021	23,00
Erste Group	Buy	13.10.2021	26,00
Société Générale	Buy	6.9.2021	23,00
Kepler Cheuvreux	Hold	31.8.2021	21,00

Quelle: Bloomberg, 3. Dezember 2021.

Der Durchschnitt dieser Kursziele liegt bei EUR 22,06. Der Angebotspreis von EUR 23,00 beinhaltet daher eine Prämie zum Durchschnitt der Kursziele von 4,25%.

Der Median dieser Kursziele liegt bei EUR 22,75. Der Angebotspreis von EUR 23,00 beinhaltet daher eine Prämie zum Median der Kursziele von 1,10%.

Nach Veröffentlichung der Absicht, dieses Angebot zu stellen, wurden die nachstehenden Einschätzungen der Analysten veröffentlicht:

Analyst	Empfehlung	Datum	Kursziel (EUR)
Raiffeisen Bank International	Buy	13.12.2021	26,00
Wood & Co	Hold	6.12.2021	14,40
PKO BP	Hold	6.12.2021	19,00

Quelle: Bloomberg, 21. Dezember 2021.

4.8. Angebotspreis im Verhältnis zum angekündigten CPI-Angebot

Am 3.12.2021 veröffentlichte CPI die Absicht, ein antizipatorisches Pflichtangebot an die Beteiligungspapierinhaber der Zielgesellschaft zu richten („**CPI-Angebot**“). CPI gab am 3.12.2021 bekannt, einen Preis von EUR 21,20 je Aktie der Zielgesellschaft bieten zu wollen. Der Angebotspreis im vorliegenden Angebot der Bieterin liegt um EUR 1,80 je Aktie bzw 8,4906% deutlich über dem in der Veröffentlichung von CPI angegebenen Preis je Aktie im CPI-Angebot. Die Bieterin hat weder Kenntnis darüber, ob und wann das CPI-Angebot veröffentlicht werden wird, noch ob die Veröffentlichung zu diesem Preis erfolgen wird. Aktionäre der Zielgesellschaft sind daher angehalten, sich über all-fällige neue Entwicklungen im CPI-Angebot zu informieren.

5. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN

Dieses Angebot wird nur dann rechtswirksam, wenn die in diesem Punkt nachstehend genannten aufschiebenden Bedingungen („**Bedingungen**“, jede einzeln eine „**Bedingung**“) bis zum Ende der Annahmefrist oder, sofern in einer Bedingung ein späterer Zeitpunkt genannt ist, bis zu diesem genannten Zeitpunkt eintreten.

Die Bieterin behält sich das Recht vor, auf den Eintritt einzelner oder aller Bedingungen bis zur Veröffentlichung des Ergebnisses gemäß § 19 Abs 2 ÜbG zu verzichten, sodass jene Bedingungen, hinsichtlich derer verzichtet wurde, als erfüllt gelten.

5.1. Keine wesentliche nachteilige Veränderung

Keines der nachfolgenden Ereignisse ist bis zum Ende der Annahmefrist eingetreten:

- a. Die Zielgesellschaft hat eine Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet.
- b. Die Zielgesellschaft ist bis zum Ablauf der Annahmefrist zahlungsunfähig oder überschuldet oder in Liquidation oder es wurde über ihr Vermögen ein Konkurs-, Sanierungs-, Restrukturierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet oder es wurde die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens vom zuständigen Gericht mangels Masse abgewiesen.
- c. Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat eine Auflösung, Liquidation, Verschmelzung, (Ab-)Spaltung, Umwandlung, Rechtsformwechsel oder eine Übertragung des Vermögens der Zielgesellschaft im Ganzen beschlossen.
- d. Die Zielgesellschaft gibt öffentlich – sei es im Wege einer Adhoc-Mitteilung oder einer anderen offiziellen Bekanntmachung der Zielgesellschaft – bekannt, dass eine wesentliche nachteilige Veränderung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Zielgesellschaft eingetreten ist, wobei eine solche wesentliche nachteilige Veränderung dann anzunehmen ist, wenn durch dieses Ereignis für sich und ohne Berücksichtigung nicht offengelegter ausgleichender Effekte der *net asset value* der Zielgesellschaft um zumindest EUR 250 Millionen reduziert wird.

5.2. Keine Kapitalerhöhung

Mit Ausnahme jener Aktien, die zur Bedienung von Wandelanleihen der Zielgesellschaft (insbesondere der Wandelschuldverschreibungen 2017) ausgegeben werden, wurde das Grundkapital der Zielgesellschaft nicht erhöht. Weder die Hauptversammlung noch der Vorstand noch der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben einen Beschluss gefasst,

der zu einer Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft führt. Davon ausgenommen sind (i) eine Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln (also die Umwandlung von Gewinnen, Gewinnrücklagen oder Rückstellungen; sog. ‚Kapitalberichtigungen‘) und (ii) Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung nach §§ 159 ff AktG (bedingte Kapitalerhöhung) und §§ 169 ff AktG (genehmigtes Kapital).

5.3. Keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft

Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat bis zum Ende der Angebotsfrist keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft beschlossen, durch die (i) für sämtliche oder bestimmte Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der Zielgesellschaft ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) eine Veränderung der Ausstattung oder Art der Aktien der Zielgesellschaft erfolgt.

5.4. Kein wesentlicher Compliance-Verstoß

- a. Die Zielgesellschaft veröffentlicht bis zum Ende der Angebotsfrist keine Ad-hoc-Mitteilung, mit der sie bekanntgibt, dass eine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat nach dem jeweils anwendbaren Recht eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug auf die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften geschah. Straftat im Sinne dieser Bedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsengesetz oder die Marktmissbrauchsverordnung; oder
- b. Die Zielgesellschaft veröffentlicht bis zum Ende der Angebotsfrist keine Ad-hoc-Mitteilung, mit der sie bekanntgibt, dass eine Straftat oder Verwaltungsübertretung nach dem jeweils anwendbaren Recht eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer Tochtergesellschaft der Zielgesellschaft in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug auf die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften geschah. Straftat oder Verwaltungsübertretung im Sinne dieser Bedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsengesetz oder die Marktmissbrauchsverordnung.

5.5. Keine Marktzerrüttung

Zwischen der Veröffentlichung dieses Angebots und dem Ende der Annahmefrist liegt der Schlusskurs jedes einzelnen der beiden nachfolgenden Indizes an zwei aufeinanderfolgenden Börsenhandelstagen nicht mehr als 15% unterhalb des Schlusskurses vom 15.12.2021 (wie auf dem relevanten Bloomberg-Bildschirm veröffentlicht):

- Austrian Traded Index (ATX; ISIN AT0000999982)
- FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index (Bloomberg Abkürzung: BBG000R8H9J4)

6. ANNAHMEFRIST UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS

6.1. Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt vier Wochen und vier Börsenstage. Das Angebot kann von (einschließlich) 23.12.2021 bis (einschließlich) 26.1.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit), angenommen werden (die „**Annahmefrist**“).

Für den Fall, dass während der Annahmefrist ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmefrist *ex lege* verlängert. Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängert sich die Annahmefrist dieses Angebots durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots *ex lege* bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat. Die Höchstfrist des Angebots beträgt grundsätzlich 10 Wochen (§ 19 Abs 1d ÜbG). Die Übernahmekommission kann jedoch eine angemessene Verlängerung der Annahmefristen auf mehr als 10 Wochen gewähren, soweit die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft dadurch nicht ungebührlich behindert wird.

6.2. Keine Nachfrist (keine *Sell-out Phase*)

Es wird keine gesetzliche Nachfrist (*Sell-out Phase*) iSv § 19 Abs 3 ÜbG geben. Das Angebot kann daher nur innerhalb der Annahmefrist gemäß Punkt 6.1 angenommen werden.

6.3. Annahme- und Zahlstelle

Die Bieterin hat als Annahme- und Zahlstelle für die Abwicklung dieses Angebots die Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 33209m (die „**Annahme- und Zahlstelle**“) mit der Entgegennahme der Annahmeerklärungen der Depotbanken für die Bieterin und der Auszahlung des Angebotspreises beauftragt.

6.4. Annahme des Angebots

Die Bieterin empfiehlt Aktionären, die das Angebot durch Annahmeerklärung gegenüber ihrer Depotbank annehmen möchten, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei (3) Börsenstage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen. Der Zeitpunkt, bis zu dem die jeweilige Depotbank der Aktionäre der Zielgesellschaft Annahmeerklärungen akzeptiert, kann nicht von der Bieterin beeinflusst werden.

Aktionäre der Zielgesellschaft, die dieses Angebot annehmen wollen, haben gegenüber ihrer Depotbank schriftlich die Annahme des Angebots (die „**Annahmeerklärung**“) zu erklären. Die Annahmeerklärung ist für eine bestimmte Zahl von Aktien abzugeben; diese Zahl ist in jedem Fall in der Annahmeerklärung selbst anzuführen.

Die Depotbank leitet die Annahmeerklärungen unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl jener Aktien, für die die Depotbank während der Annahmefrist Annahmeerklärungen erhalten hat, umgehend an die Annahme- und Zahlstelle weiter. Die Depotbank wird die Angedienten Aktien vom Zeitpunkt des Erhalts der Annahmeerklärung gesperrt halten.

Die Annahme- und Zahlstelle hat bei der Oesterreichische Kontrollbank AG (OeKB) für die Angedienten Aktien die ISIN AT0000A2UWQ4 „**IMMOFINANZ AG – zum Verkauf in**

das Angebot der CEE Immobilien GmbH (S IMMO) eingereichte Stammaktien“ beantragt. Bis zur Übertragung des Eigentums (siehe dazu Punkt 6.7) an den Angedienten Aktien verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen Aktien (wenngleich mit anderer ISIN) im Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs; sie werden jedoch mit der ISIN AT0000A2UWQ4 neu eingebucht und als „IMMOFINANZ AG – zum Verkauf in das Angebot der CEE Immobilien GmbH (S IMMO) eingereichte Aktien“ gekennzeichnet und sind währenddessen nicht an der Börse handelbar.

Die Annahmeerklärung des Aktionärs gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am 28.1.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit) (am zweiten Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist)

(i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der ISIN AT0000A2UWQ4 „IMMOFINANZ AG – zum Verkauf in das Angebot der CEE Immobilien GmbH (S IMMO) eingereichte Stammaktien“ und die Ausbuchung der ISIN der Aktien, hinsichtlich derer das Angebot angenommen wurde) vorgenommen wurde

und

(ii) die Depotbank die Annahmeerklärungen unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl jener Aktien, für die die Depotbank während der Annahmefrist Annahmeerklärungen erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet und die Gesamtzahl der Angedienten Aktien an die Annahme- und Zahlstelle übertragen hat.

6.5. Rechtsfolgen der Annahme

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

Dieser Kaufvertrag steht unter den aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5.

Im Falle einer Überzeichnung des Angebots kommt der Kaufvertrag jedoch nur nach Maßgabe der Zuteilungsregeln des nachfolgenden Punktes 6.6 zustande.

6.6. Zuteilung der Angebotsaktien bei Überzeichnung des Angebots

Gemäß § 20 ÜbG sind im Rahmen eines Teilangebots Annahmeerklärungen verhältnismäßig zu berücksichtigen, wenn Annahmeerklärungen für mehr Aktien abgegeben werden, als die Bieterin zu erwerben beabsichtigt (dh konkret, wenn von Seiten der Aktionäre Annahmeerklärungen hinsichtlich mehr Aktien als die Gesamtzahl der Angebotsaktien abgegeben werden).

In einem solchen Fall ist die Annahmeerklärung jedes Aktionärs in dem Verhältnis zu berücksichtigen, in dem das Teilangebot zur Gesamtheit der zugegangenen Annahmeerklärungen steht. Aktien, die an die Annahme- und Zahlstelle übertragen wurden und aufgrund der Überzeichnung keine Berücksichtigung finden können, werden von der Annahme- und Zahlstelle an die jeweilige Depotbank rückübertragen.

Beispiel: Gegenstand dieses Angebots sind 12.663.043 Aktien. Würde das Angebot für insgesamt 25.326.086 Aktien angenommen (dh doppelt so viele, wie die Bieterin zu er-

werben beabsichtigt), errechnet sich die Zuteilungsquote aus dem Quotienten der Angebotsaktien (dh 12.663.043) und der Anzahl an Angedienten Aktien (in diesem Beispiel 25.326.086). Es werden in diesem Fall 50% der von jedem Aktionär eingereichten Aktien berücksichtigt (Zuteilungsquote in diesem Beispiel von 50%). Hat ein Aktionär etwa das Angebot für 100 Aktien angenommen, wird seine Annahme nur für 50 Aktien berücksichtigt. 50 Aktien verbleiben nach dem Angebot im Depot des jeweils annehmenden Aktionärs.

Führt diese Zuteilungsregel zur Verpflichtung, Bruchteile von Aktien zu übernehmen, wird nach Ermessen der Annahme- und Zahlstelle auf die nächste ganze Zahl von Aktien auf- oder abgerundet.

6.7. Zahlung des Kaufpreises und Übereignung (*Settlement*)

Der Angebotspreis wird jenen Inhabern von Aktien der Zielgesellschaft, die das Angebot während der Annahmefrist angenommen haben, spätestens am zehnten (10.) Börsetag nach dem Ablauf der Annahmefrist, sohin dem 9.2.2022, Zug um Zug gegen Übertragung der Aktien ausgezahlt („*Settlement*“).

6.8. Keine Übernahme von Kosten, Gebühren oder Steuern durch die Bieterin

Die mit der Annahme oder der Abwicklung dieses Angebots in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren, wie zum Beispiel Bankspesen, sonstige Transaktionskosten, Einkommensteuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots im Inland oder Ausland anfallende Abgaben und Steuern sind vom jeweiligen Aktionär der Zielgesellschaft selbst zu tragen.

Die Bieterin übernimmt ausschließlich die angemessenen und üblichen Gebühren und Kosten, die von Depotbanken in Zusammenhang mit der Abwicklung des vorliegenden Angebots eingehoben werden, jedoch maximal EUR 8 (Euro acht) je Depot. Die Depotbanken werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Annahme- und Zahlstelle in Verbindung zu setzen.

Ebenso wird den Aktionären der Zielgesellschaft, die dieses Angebot annehmen wollen, dringend empfohlen, sich von ihren steuerlichen Beratern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots beraten zu lassen. Nur der jeweilige steuerliche Berater kann die besonderen Umstände des Einzelfalls berücksichtigen.

6.9. Gewährleistung

Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, leisten zum Zeitpunkt der Annahme dieses Angebots und zum Zeitpunkt der Übereignung (*Settlement*, siehe Punkt 6.7) Gewähr für die Angedienten Aktien, dass

- a. der annehmende Aktionär berechtigt und uneingeschränkt befugt ist, dieses Angebot und die daraus resultierenden Verpflichtungen anzunehmen;
- b. die Abwicklung oder Ausführung aller Verpflichtungen dieses Angebots zu keinen Verletzungen oder Verstößen gegen Klauseln, Bedingungen oder Vorschriften steht, denen der annehmende Aktionär unterliegt;
- c. der annehmende Aktionär der alleinige Eigentümer der von ihm Angedienten Aktien ist und diese nicht mit Rechten Dritter belastet sind; und

- d. die Bieterin mit Abwicklung dieses Angebots uneingeschränktes Eigentum an den Angedienten Aktien und den damit verbundenen Rechten erwirbt.

6.10. Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht, so sind Aktionäre gemäß § 17 ÜbG berechtigt, vorangegangene Erklärungen der Annahme des ursprünglichen Angebots bis spätestens vier (4) Börsenstage vor Ablauf von dessen ursprünglicher Annahmefrist zu widerrufen.

Der Widerruf muss schriftlich über die jeweilige Depotbank unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen zur Annahme (Punkt 6.4) erfolgen.

6.11. Rücktrittsrecht der Bieterin bei konkurrierenden Angeboten

Die Bieterin behält sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Aktien der Zielgesellschaft veröffentlicht.

6.12. Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses

Das gegenständliche öffentliche Teilangebot wird am 23.12.2021 auf der Internetseite der Bieterin (www.simmoag.at), jener der Zielgesellschaft (www.immofinanz.com) sowie auf der Internetseite der österreichischen Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht. Darüber hinaus wird das Angebot in Form einer Broschüre sowohl am Sitz der Zielgesellschaft als auch bei der Annahme- und Zahlstelle aufliegen.

Hierüber wird am 23.12.2021 eine Hinweisbekanntmachung gemäß § 11 Abs 1a ÜbG im Amtsblatt zur Wiener Zeitung geschaltet.

Alle weiteren Veröffentlichungen und sonstigen Mitteilungen der Bieterin im Zusammenhang mit dem gegenständlichen öffentlichen Teilangebot erfolgen auf der Internetseite der Bieterin unter dem nachstehenden Link: www.simmoag.at/investor-relations/uebernahmeangebote/uebernahmeangebote-der-gesellschaft.

Nach Abschluss des Angebots wird die Bieterin die Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots gemäß § 19 Abs 2 ÜbG auf den zuvor genannten Internetseiten sowie im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veranlassen.

6.13. Gleichbehandlung

Die Bieterin bestätigt, dass der Angebotspreis für alle Aktionäre gleich hoch ist und dass die übernahmerechtlichen Bestimmungen über die Gleichbehandlung aller Aktionäre während des Angebots eingehalten werden.

Die Bieterin wird während der Laufzeit dieses Angebots keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen, die auf den Erwerb von Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, abgeben, es sei denn, die Bieterin verbessert dieses Angebot oder die Übernahmekommission gestattet gemäß § 16 Abs 1 ÜbG eine Ausnahme aus wichtigem Grund. Sollte die Bieterin dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren Bedingungen abgeben, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Aktionäre der Zielgesellschaft, auch wenn sie das Angebot bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Erwirbt die Bieterin innerhalb von neun (9) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien der Zielgesellschaft und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber jenen Aktionären, die das Angebot angenommen haben, zu einer Nachzahlung in Höhe des Unterschiedsbetrages verpflichtet.

Dies gilt nicht, wenn die Bieterin Anteile an der Zielgesellschaft bei einer Kapitalerhöhung in Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts erwirbt oder für den Fall, dass im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (*GesAusG*) eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich von der Bieterin gemäß Punkt 6.12 veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen zehn (10) Börsentagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen.

7. KÜNFTIGE BETEILIGUNGS- UND UNTERNEHMENSPOLITIK

7.1. Gründe für das gegenständliche Angebot

7.1.1. Ausgangslage

Zwischen der Bieterin als Mitglied der S IMMO AG-Gruppe und der Zielgesellschaft besteht aus historischen Gründen eine wechselseitige Beteiligung: Einerseits ist die Zielgesellschaft zu 26,49% an der S IMMO AG beteiligt, umgekehrt ist die S IMMO AG mittelbar über die Bieterin zu 14,23% an der Zielgesellschaft beteiligt.

7.1.2. Das (angekündigte) antizipatorische Pflichtangebot der CPI an die Aktionäre der Zielgesellschaft

Am 3.12.2021 hat CPI bekanntgegeben, eine Beteiligung an der Zielgesellschaft in Höhe von 21,40% erworben und zusätzlich einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag über weitere rund 10,57% der Aktien an der Zielgesellschaft mit der RPPK Immo GmbH abgeschlossen zu haben. Zuzüglich dieses aufschiebend bedingten Kaufvertrags liege die Beteiligung der CPI an der Zielgesellschaft somit bei rund 31,97%.

Weiters hat die CPI angekündigt, das CPI-Angebot stellen zu wollen (siehe dazu Punkt 4.8).

7.1.3. Das gegenständliche Angebot im Kontext des CPI-Angebots

Die Bieterin, die selbst zu 14,23% an der Zielgesellschaft beteiligt ist, hat mit Adhoc-Meldung der S IMMO AG vom 6.12.2021 bekannt gegeben, das CPI-Angebot nicht annehmen zu wollen. Der Preis des CPI-Angebots von EUR 21,20 pro Aktie ist nach Einschätzung der Bieterin für IMMOFINANZ-Aktionäre wenig attraktiv, insbesondere zumal er keine Prämie, sondern sogar einen Abschlag zum Schlusskurs am Tag der Bekanntgabe der Angebotsabsicht beinhaltet. Der von CPI gebotene Preis ist angesichts der beabsichtigten Kontrollerlangung aus Sicht der Bieterin auch nicht angemessen, zumal er keine bisher durchaus zu beobachtende Paketzuschläge für größere Anteile an der Zielgesellschaft reflektiert. Daher eröffnet das CPI-Angebot für die Bieterin auch keine Möglichkeit zu einem angemessenen Preis aus der Zielgesellschaft auszusteigen.

Die Bieterin bezweckt mit dem Angebot den Schutz der Interessen der Aktionäre der S IMMO und der Zielgesellschaft. Dies insbesondere, indem es die Führung der Zielge-

sellschaft im Interesse aller Aktionäre ermöglichen soll, solange ein die Kontrolle anstrebender Aktionär für die Erlangung von Kontrolle keine angemessene Ausstiegsmöglichkeit bietet. Es dient zur Aufstockung der Beteiligung der Bieterin an der Zielgesellschaft um rund 10,27% auf bis zu 24,50% und stellt gleichzeitig eine attraktive Ausstiegsmöglichkeit für die Aktionäre der Zielgesellschaft mit einer Prämie dar.

Aus der möglichen Umwandlung der Wandelschuldverschreibungen in Aktien der Zielgesellschaft würde sich ein Verwässerungseffekt von bis zu rund 13% ergeben (dazu bereits oben Punkt 2.3). Die Bieterin behält sich ausdrücklich vor, das Angebotsvolumen auszudehnen, insbesondere zu dem Zweck, um auf diese Verwässerung zu reagieren.

7.2. Zukünftige Unternehmenspolitik

Die Bieterin plant keine Übernahme der Zielgesellschaft, sondern lediglich die Aufstockung ihrer Beteiligung. Die Bieterin plant auch keine Einflussnahme auf die Zielgesellschaft, ihre bisherige Unternehmenspolitik grundlegend zu ändern. Vielmehr soll sie im Interesse der Zielgesellschaft und der Bieterin die Möglichkeit der Fortführung einer eigenständigen Unternehmenspolitik im Interesse aller ihrer jeweiligen Aktionäre und zu deren Wertmaximierung absichern. Auch liegt ein Ziel der Bieterin darin, den Standort der Zielgesellschaft in Österreich beizubehalten.

Das Angebot steht nicht in Zusammenhang mit konkreten Plänen zu einer Auflösung der Kreuzbeteiligung, etwa durch Entflechtung oder Verschmelzung. Das Angebot soll aber einen Beitrag zu einer Lösung im Interesse beider Gesellschaften und aller Aktionäre leisten und dadurch Wert stiften.

7.3. Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation

Mit diesem öffentlichen Teilangebot geht aus Sicht der Bieterin keine Änderung der Beschäftigungs- und Standortsituation einher. Die Bieterin bzw S IMMO AG sprechen sich für den Erhalt der bestehenden Strukturen der Zielgesellschaft in Österreich aus.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft gemäß § 14 ÜbG mögliche Auswirkungen dieses Angebots für die Belegschaft (Arbeitsplätze, Arbeitsbedingungen, Zukunft der Standorte) zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus hat der Betriebsrat der Zielgesellschaft die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu diesem Angebot abzugeben.

8. FINANZIERUNG DES ANGEBOTS

Die Bieterin verfügt über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Angebots und hat sichergestellt, dass diese rechtzeitig zur Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen. Dies wurde auch vom Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG bestätigt (siehe dazu Punkt 11).

9. SONSTIGE ANGABEN

9.1. Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft

Die Bieterin hat den Organmitgliedern der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit der erfolgreichen Durchführung dieses Angebots keine finanziellen Vorteile gewährt oder versprochen.

9.2. Steuerliche Auswirkungen

Die Bieterin übernimmt ausschließlich ihre eigenen mit der Abwicklung dieses Angebots im Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren, insbesondere Kosten der Annahme- und Zahlstelle. Einkommensteuern oder sonstige anfallende Abgaben und Steuern gelten nicht als mit der Abwicklung dieses Angebots im Zusammenhang stehende Kosten und werden nicht von der Bieterin getragen. Aktionären der Zielgesellschaft, die dieses Angebot annehmen wollen, wird dringend empfohlen, sich von ihren steuerlichen Beratern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots beraten zu lassen.

9.3. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus oder in Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts, sofern daraus die Anwendbarkeit eines anderen als österreichischen Rechts resultieren würde, und des UN-Kaufrechts.

Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern zwingende gesetzliche Regeln nicht einen anderen Gerichtsstand vorsehen.

9.4. Verbindlichkeit der deutschen Fassung

Die vorliegende Angebotsunterlage wird in deutscher Sprache erstellt. Ausschließlich diese deutsche Fassung der Angebotsunterlage ist rechtsverbindlich. Die englische Übersetzung der Angebotsunterlage dient lediglich Informationszwecken und ist nicht bindend.

9.5. Berater

Als Berater der Bieterin sind tätig:

- a. DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH, Währinger Straße 2-4, 1090 Wien, Österreich, FN 469254 f, ist Rechtsberaterin der Bieterin.
- b. BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Am Belvedere 4, 1100 Wien, FN 96046 w, ist die Sachverständige gemäß § 9 ÜbG.
- c. Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 33209m, fungiert als Annahme- und Zahlstelle.
- d. J.P. Morgan AG, Taunustor 1 (TaunusTurm), D-60310, Frankfurt am Main, Deutschland, als Finanzberater der Bieterin.

9.6. Weitere Auskünfte

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht Ihnen von Seiten der Bieterin Herr Andreas Feuerstein, Investor Relations Director, S IMMO, Tel.: +43 1 22795-1125, E-Mail: andreas.feuerstein@simmoag.at zur Verfügung.

Für weitere Auskünfte im Zusammenhang mit der Abwicklung dieses Angebots wenden Sie sich bitte während der üblichen Geschäftszeiten an die Annahme- und Zahlstelle sowie über die nachstehende E-Mail-Adresse: CorpDept0551@erstegroup.com.

Weitere Informationen sind auf der Webseite der Bieterin (www.simmoag.at), der Zielgesellschaft (www.immofinanz.com) sowie der Übernahmekommission (www.takeover.at) verfügbar. Die auf diesen Homepages abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

9.7. Angaben zum Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG

Die Bieterin hat die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Am Belvedere 4, 1100 Wien, FN 96046 w, zur Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG ernannt.

10. VERBREITUNGSBESCHRÄNKUNGEN

10.1. Verbreitungsbeschränkungen

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Angebotsunterlage oder sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Das Angebot wird insbesondere weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch darf es in oder von den Vereinigten Staaten von Amerika aus angenommen werden. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan gestellt, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden.

Diese Angebotsunterlage stellt weder ein Angebot von Aktien noch eine Einladung dar, Aktien 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 wird weder von einer Behörde außerhalb der Republik Österreich genehmigt noch wurde eine derartige Genehmigung beantragt.

Aktionäre der Zielgesellschaft, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen und/oder die das Angebot außerhalb der Republik Österreich annehmen wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und diese Vorschriften zu beachten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebots außerhalb der Republik Österreich.

10.2. Restriction of Publication

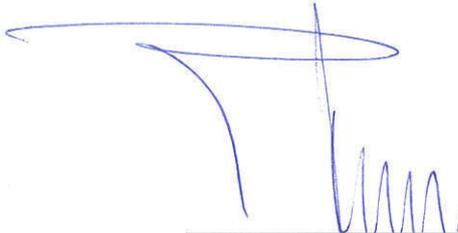
Other than in compliance with applicable law, the publication, dispatch, distribution, dissemination or making available of (i) this Offer Document, (ii) a summary of or other description of the conditions contained in this Offer Document or (iii) other documents connected with the offer outside of the 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 other area subject to its jurisdiction, nor may it be accepted in or from the United States of America. Furthermore, this offer is not being made, directly or indirectly, in Australia or Japan, nor may it be accepted in or from Australia and Japan.

This offer document does not constitute a solicitation or invitation to offer shares in the Target Company in or from any jurisdiction where it is prohibited to make such solicitation or invitation or where it is prohibited to launch an offer by or to certain individuals. The offer will neither be approved by an authority outside the Republic of Austria nor has an application for such an approval be filed.

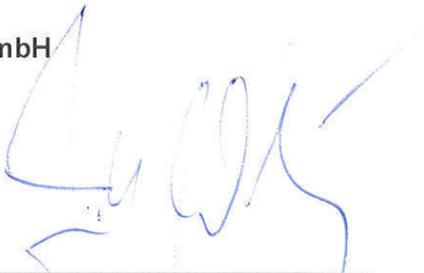
Shareholders of the Target Company who come into possession of the offer document outside the Republic of Austria and/or wish to accept the offer outside the Republic of Austria are advised to inform themselves of the relevant applicable legal provisions and to comply with them. The Bidder does not assume any responsibility on connection with an acceptance of the Offer or its acceptance outside the Republic of Austria.

Wien, am 21. Dezember 2021

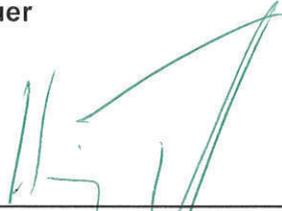
CEE Immobilien GmbH



Dr. Bruno Ettenauer



Mag. Friedrich Wachernig



DI Herwig Teufelsdorfer

11. BESTÄTIGUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Aufgrund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 Übernahmegesetz (ÜbG) bestätigen wir, dass das freiwillige öffentliche Teilangebot der CEE Immobilien GmbH an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Die Bieterin verfügt über die nötigen Finanzmittel, um ihren Verpflichtungen aus diesem Angebot nachzukommen.

Wien, am 21. Dezember 2021

Mag. Kurt Schweighart



Matthias Schmitzer, MSc (WU)



**BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs-
und Steuerberatungsgesellschaft (FN 96046 w)**

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

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

Präambel und Allgemeines

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

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

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

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

3. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

4. Berichterstattung und Kommunikation

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

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

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

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

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

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

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

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

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

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

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

6. Mängelbeseitigung

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

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

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

7. Haftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

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

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

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

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

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

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Honoraranspruch

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

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

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

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

12. Honorar

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

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Sonstiges

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

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

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

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

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

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

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

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

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

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

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

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

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

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

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

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

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

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

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

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

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

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