

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 stringenter 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 CPIPG-Angebots (vorläufig) untersagt.

Der Vorstand wird zum antizipierten Pflichtangebot der CPIPG 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 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 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 Kontrollerlangung – 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 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 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 Börsengesetz 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) Börsentage 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 betragen (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 CIPIG-Angebot

CIPIG 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 Kontrollerrlangung 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 auszustiegen.

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.

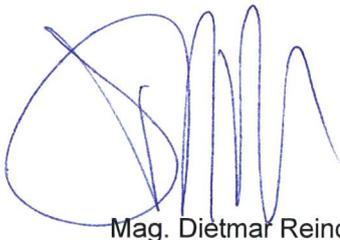
Der Angebotspreis der Bieterin von EUR 23,00 je IMMOFINANZ-Aktie reflektiert diese erfolgreiche Entwicklung aber nicht entsprechend.

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.

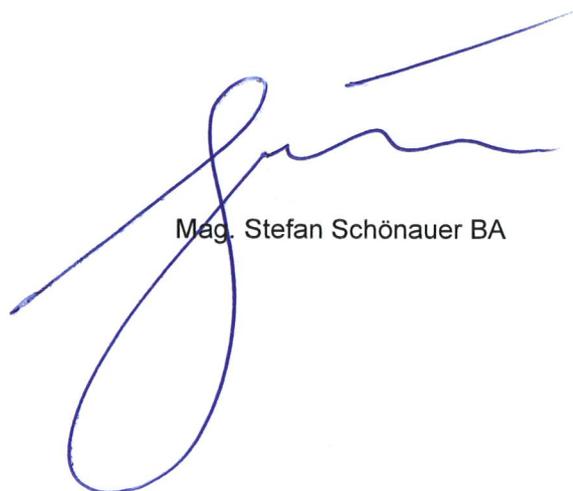
Der Vorstand empfiehlt den Aktionären der IMMOFINANZ daher, das Angebot nicht anzunehmen.

Wien, am 09.01.2022

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Diétmar Reindl



Mag. Stefan Schönauer BA