

IMMOFINANZ

Äußerung des Aufsichtsrats

zum antizipatorischen Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz

der

CPI PROPERTY GROUP S.A.

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

1 Struktur des antizipatorischen Pflichtangebots der BIETERIN und Verhältnis zur Äußerung des VORSTANDS

1.1 Die BIETERIN und das ANGEBOT

- 1.1.1 CPI PROPERTY GROUP S.A. ist eine Aktiengesellschaft nach luxemburgischem Recht mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254 ("**BIETERIN**"). Die BIETERIN hält nach eigener Auskunft derzeit unmittelbar und mittelbar 26.621.030 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag an der IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, FN 114425 y ("**IMMOFINANZ**"; und Aktien an der IMMOFINANZ die "**AKTIEN**"). Das entspricht einer Beteiligung am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ von rund 19,25% (Stand: 25.01.2022).
- 1.1.2 Gemäß § 28 der Satzung der IMMOFINANZ ist die Kontrollschwelle im Sinn des § 22 Abs 2 iVm § 27 Abs 1 Z 1 Übernahmegesetz ("**ÜbG**") auf 15% herabgesetzt. Die BIETERIN hat daher bereits Anfang Dezember 2021 eine formal kontrollierende Beteiligung an der IMMOFINANZ erlangt. Nach Ansicht der BIETERIN vermittelt ihre aktuelle Beteiligung an der IMMOFINANZ von rund 19,25% auf Grundlage historischer Hauptversammlungspräsenzen jedoch keinen beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ, weshalb für den Erwerb ihrer aktuellen Beteiligung eine Ausnahme von der Angebotspflicht gemäß § 24 Abs 2 Z 2 ÜbG zur Anwendung kommt.
- 1.1.3 Die BIETERIN hat am 3. Dezember 2021 mit RPPK Immo GmbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Tuchlauben 8, 1. OG, 1010 Wien, FN 525728 f ("**RPPK**"), einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag über den Erwerb von weiteren 13.029.155 Stück AKTIEN ("**RPPK-AKTIEN**" und der Aktienkaufvertrag betreffend die RPPK-AKTIEN, der "**RPPK-KAUFVERTRAG**") abgeschlossen. Die RPPK-AKTIEN entsprechen einer Beteiligung am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ von 9,42%. Der Vollzug des RPPK-KAUFVERTRAGS steht unter der aufschiebenden Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe durch die zuständigen Aufsichtsbehörden. Mit diesem Vollzug wird die BIETERIN unmittelbar und mittelbar 39.650.185 AKTIEN halten und dadurch eine Beteiligung am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ von insgesamt 28,68% ("**GESAMTBETEILIGUNG**") erlangen. Zum Beteiligungsaufbau durch die BIETERIN wird auf die Darstellung des Vorstands der IMMOFINANZ ("**VORSTAND**") in Pkt 3.1.3 der VO-ÄUSSERUNG (wie in Punkt 1.1.11 definiert) verwiesen.
- 1.1.4 Nach eigener Ansicht wird die BIETERIN durch die GESAMTBETEILIGUNG einen beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ erlangen, weshalb der Vollzug des RPPK-KAUFVERTRAGS eine Angebotspflicht gemäß § 22 ÜbG auslöse. Die BIETERIN hat daher nach Abschluss des RPPK-KAUFVERTRAGS am 3. Dezember 2021 die Absicht bekannt gegeben, der ihrer Ansicht nach mit dem Vollzug des RPPK-KAUFVERTRAGS entstehenden Angebotspflicht gemäß § 22 ÜbG mit Stellung eines antizipatorischen Pflichtangebots nachzukommen. Die Übernahmekommission hat diese Form der Erfüllung der Angebotspflicht nach dem ÜbG gebilligt.

1.1.5 Die BIETERIN hat daher am 12. Jänner 2022 eine Angebotsunterlage zum antizipatorischen Pflichtangebot veröffentlicht ("**ANGEBOTSUNTERLAGE**"). Dieses Angebot ist auf den Erwerb (i) aller ausstehenden AKTIEN, die zum Handel an (a) der Wiener Börse, Amtlicher Handel (*Prime Market*), und (b) der Warschauer Wertpapierbörse, *Main Market*, zugelassen sind (ISIN AT0000A21KS2) und nicht von der BIETERIN oder WXZ1, eine Aktiengesellschaft nach tschechischem Recht mit Sitz in Prag und der Geschäftsanschrift Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Prag 1, Tschechische Republik, UIN 091 76 772, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Prag zu B 25322, gehalten werden, sowie (ii) der Wandelanleihe 2017-2024, ISIN XS1551932046, der IMMOFINANZ ("**WSV**") gerichtet ("**CPI-ANGEBOT**").

Diese Angebotsadressaten (mit Ausnahme der BIETERIN und der mit dieser gegebenenfalls gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern) werden im Folgenden als "**BETEILIGUNGSPAPIERINHABER**"¹ bezeichnet.

1.1.6 Der Angebotspreis je AKTIE beträgt EUR 21,20 (*cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2021 und jede Dividende, die von der IMMOFINANZ nach dem 12. Jänner 2022 beschlossen wird) ("**AKTIEN-ANGEBOTSPREIS**") und EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale WSV ("**WSV-ANGEBOTSPREIS**"; zusammen mit dem AKTIEN-ANGEBOTSPREIS "**ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG**").

1.1.7 Das CPI-ANGEBOT kann vom 12. Jänner 2022 bis einschließlich 23. Februar 2022, 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit), angenommen werden ("**ANNAHMEFRIST**"). Die BIETERIN hat sich eine allfällige Verlängerung der ANNAHMEFRIST vorbehalten. Die Frist zur Annahme des CPI-ANGEBOTS verlängert sich automatisch um drei Monate ab Veröffentlichung des Ergebnisses der ANNAHMEFRIST ("**NACHFRIST**"). Unter der Annahme, dass das entsprechende Ergebnis am 28. Februar 2022 veröffentlicht wird, beginnt die NACHFRIST am 28. Februar 2022 und endet am 28. Mai 2022.

1.1.8 Das CPI-ANGEBOT steht unter der **aufschiebenden Bedingung**, dass spätestens 90 Kalendertage nach Ablauf der ANNAHMEFRIST sämtliche Genehmigungen von den zuständigen Wettbewerbsbehörden in Österreich, der Tschechischen Republik, Deutschland, Ungarn, Polen, Serbien und der Slowakei sowie spätestens 120 Kalendertage nach Ablauf der ANNAHMEFRIST die Genehmigung der zuständigen Wettbewerbsbehörde in Rumänien vorliegen oder sich die jeweiligen Wettbewerbsbehörden für nicht zuständig erklärt haben oder keine Anmeldepflicht besteht.

1.1.9 **Hinweise:** Die Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ befindet sich seit Abschluss des RPPK-KAUFVERTRAGS in einem Wandel. Zum einen wurden durch den VORSTAND bis zum 20. Januar 2022 insgesamt 14.963.965 Stück junge (neue) AKTIEN ausgegeben, zur Bedienung von Wandlungsrechten aus WSV im Nominale von

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

EUR 282.800.000². Das entspricht einem Anteil von 10,82% am aktuellen Grundkapital der IMMOFINANZ. Zusätzlich hat die CEE Immobilien GmbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 217290 w, die mittelbar im 100% Eigentum der S IMMO AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 58358 x ("**S IMMO**"), steht, ein Teilangebot zum Ausbau ihrer Beteiligung an der IMMOFINANZ von derzeit 12,69% um 12.663.043 Stück AKTIEN auf bis zu 21,85% veröffentlicht ("**TEILANGEBOT S IMMO**"; gemeinsam mit dem CPI-ANGEBOT die "**ANGEBOTE**").

Ob die BIETERIN daher mit ihrer GESAMTBETEILIGUNG tatsächlich einen beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ erlangen wird können, wird primär vom Ergebnis des TEILANGEBOTS S IMMO sowie der Hauptversammlungspräsenz in den kommenden Hauptversammlungen der IMMOFINANZ abhängen. Ein Vollzug des CPI-ANGEBOTS hängt auf Grund der gewählten Angebotsstruktur aber nicht davon ab, ob die BIETERIN tatsächlich materielle Kontrolle über die IMMOFINANZ erlangt.

Äußerung zum CPI-ANGEBOT; Verhältnis zur Äußerung des VORSTANDS

- 1.1.10 Der VORSTAND und der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ ("**AUFSICHTSRAT**") haben nach der Veröffentlichung der ANGEBOTUNTERLAGE begründete Äußerungen zum CPI-ANGEBOT zu verfassen. Diese Äußerungen haben eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG und der sonstige Inhalt des CPI-ANGEBOTS dem Interesse aller BETEILIGUNGSPAPIERINHABER angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das CPI-ANGEBOT auf die IMMOFINANZ, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der BIETERIN für die IMMOFINANZ voraussichtlich haben wird. Falls sich der VORSTAND oder der AUFSICHTSRAT nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des CPI-ANGEBOTS unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.
- 1.1.11 Der VORSTAND hat eine ausführliche und begründete Äußerung gemäß § 14 ÜbG erstattet. Er hat sich darin mit den formalen Inhalten des CPI-ANGEBOTS auseinandergesetzt, die **ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG** ausführlich beurteilt und als **nicht angemessen** qualifiziert sowie die weiteren Argumente dargestellt, die für und gegen eine Annahme des ANGEBOTENS sprechen. Aufgrund der aus Sicht des VORSTANDS nicht angemessenen ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG **empfiehlt** der VORSTAND **das CPI-ANGEBOT nicht anzunehmen**. Diese Äußerung des VORSTANDS wird am 26. Jänner 2022 auf den Websites der IMMOFINANZ und der Übernahmekommission veröffentlicht ("**VO-ÄUSSERUNG**"). Der Betriebsrat der IMMOFINANZ hat eine gesonderte Äußerung zum CPI-ANGEBOT abgegeben.
- 1.1.12 Mit den Ankündigungen des CPI-ANGEBOTS am 3. Dezember 2021 und des

² Siehe Bekanntmachung des VORSTANDS gemäß § 135 Abs 1 BörseG 2018 zur Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte in der IMMOFINANZ.

TEILANGEBOTS S IMMO am 6. Dezember 2021 hat der AUFSICHTSRAT ua folgende Schritte zur Prüfung und finanziellen Beurteilung der ANGEBOTE gesetzt:

- (a) Schönherr Rechtsanwälte GmbH wurde als eigene Rechtsberaterin des AUFSICHTSRATS beauftragt, diesen ua aus rechtlicher Sicht in der Analyse der ANGEBOTE zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen.
- (b) Ithuba Capital AG ("**ITHUBA**") wurde als Finanzberaterin des AUFSICHTSRATS beauftragt, diesen ua aus finanzieller Sicht in der Analyse der ANGEBOTE zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen; diese Beauftragung umfasst insbesondere die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung im TEILANGEBOT S IMMO und der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG im CPI-ANGEBOT.
- (c) Darüber hinaus erfolgte eine intensive Befassung mit dem CPI-ANGEBOT, auch im Verhältnis zum parallel laufenden TEILANGEBOT S IMMO, eine finanzielle Beurteilung der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG (auf Basis der finanziellen Bewertungen durch den VORSTAND sowie der Stellungnahmen von ITHUBA und dem Finanzberater des VORSTANDS) und es wurden Gründe, die für und gegen eine Annahme des CPI-ANGEBOTS sprechen, auch im Verhältnis zum parallel laufenden TEILANGEBOT S IMMO, umfassend diskutiert und analysiert.
- (d) Schließlich erfolgte eine laufende Beurteilung der kurz- und mittelfristigen strategischen Alternativen im Austausch mit dem VORSTAND, den Rechtsberatern und den Finanzberatern. Dieser Prozess wird über die kommenden Wochen fortgesetzt.

1.1.13 Der **AUFSICHTSRAT** stimmt nach intensiver Befassung mit dem CPI-ANGEBOT und dessen ausführlicher Prüfung, Diskussion und finanziellen Beurteilung mit den Ausführungen in der VO-ÄUSSERUNG überein und **schließt sich einstimmig der zusammenfassenden Beurteilung und Empfehlung des VORSTANDS an.**

In Anbetracht der Konkurrenzsituation von CPI-ANGEBOT und TEILANGEBOT S IMMO, der sich daraus ergebenden Handlungsoptionen für die Angebotsadressaten der ANGEBOTE sowie der aus heutiger Sicht nicht gesicherten materiellen Kontrollerlangung über die IMMOFINANZ durch die BIETERIN, hat sich der AUFSICHTSRAT dazu entschlossen, wie schon zum TEILANGEBOT S IMMO, auch zum CPI-ANGEBOT eine **ergänzende Äußerung gemäß § 14 ÜbG** abzugeben.

1.2 Eigenverantwortliche Prüfung durch BETEILIGUNGSPAPIERINHABER

1.2.1 Der AUFSICHTSRAT weist darauf hin, dass die in der VO-ÄUSSERUNG und in dieser Äußerung (zusammen die "**ÄUSSERUNGEN**") enthaltene Beschreibung des CPI-ANGEBOTS keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und für den Inhalt und die Abwicklung des CPI-ANGEBOTS allein die Bestimmungen der ANGEBOTUNTERLAGE maßgeblich sind. Die in den ÄUSSERUNGEN enthaltenen

Wertungen und Empfehlungen binden die BETEILIGUNGSPAPIERINHABER in keiner Weise. Soweit die vorliegende Äußerung auf das ANGEBOT oder die ANGEBOTSUNTERLAGE Bezug nimmt, diese zitiert, zusammenfasst oder wiedergibt, handelt es sich um bloße Hinweise, durch die sich der AUFSICHTSRAT weder das ANGEBOT noch die ANGEBOTSUNTERLAGE zu eigen macht und durch die der AUFSICHTSRAT keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des ANGEBOTS und der ANGEBOTSUNTERLAGE übernimmt.

- 1.2.2 Jedem BETEILIGUNGSPAPIERINHABER obliegt es seiner eigenen Verantwortung, die ANGEBOTSUNTERLAGE zur Kenntnis zu nehmen, sich eine Meinung zu dem ANGEBOT zu bilden und erforderlichenfalls die für ihn notwendigen Maßnahmen zu ergreifen. Jeder BETEILIGUNGSPAPIERINHABER muss unter Würdigung der Gesamtsituation, seiner individuellen Verhältnisse und seiner persönlichen Einschätzung über die zukünftige Entwicklung des Wertes der IMMOFINANZ und des Börsenpreises der AKTIEN und/oder WSV eine eigenständige Entscheidung treffen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang er das CPI-ANGEBOT annimmt.
- 1.2.3 Die vorliegende Äußerung berücksichtigt nicht individuelle Verhältnisse, Situationen oder Interessenlagen, die einzelne BETEILIGUNGSPAPIERINHABER aufgrund vertraglicher Vereinbarungen, ihrer individuellen steuerlichen Situation, der Größe ihrer AKTIEN-/WSV-Pakete oder anderer Umstände gleich welcher Art haben können, die für die Beurteilung des CPI-ANGEBOTS in seiner Gesamtheit oder die Angemessenheit der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG oder anderer Aspekte des CPI-ANGEBOTS für die BETEILIGUNGSPAPIERINHABER relevant sein können.
- 1.2.4 Bei der Entscheidung über die Annahme oder Nichtannahme des CPI-ANGEBOTS sollten sich die BETEILIGUNGSPAPIERINHABER aller ihnen zur Verfügung stehenden Informations- und Beratungsquellen bedienen und ihre individuellen Belange ausreichend berücksichtigen. Der AUFSICHTSRAT übernimmt keine Verantwortung für diese Entscheidung der BETEILIGUNGSPAPIERINHABER. Sofern die BETEILIGUNGSPAPIERINHABER das CPI-ANGEBOT annehmen, sind sie selbst dafür verantwortlich, die in der ANGEBOTSUNTERLAGE dazu beschriebenen Voraussetzungen zu erfüllen und Pflichten einzuhalten.
- 1.2.5 Der AUFSICHTSRAT weist darauf hin, dass BETEILIGUNGSPAPIERINHABER, die das CPI-ANGEBOT annehmen möchten, prüfen sollten, ob diese Annahme mit etwaigen rechtlichen Verpflichtungen, die sich aus den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen BETEILIGUNGSPAPIERINHABERS ergeben, vereinbar ist. Solche individuellen Verpflichtungen der BETEILIGUNGSPAPIERINHABER kann der AUFSICHTSRAT nicht prüfen und/oder bei seiner Empfehlung in der vorliegenden Äußerung berücksichtigen.
- 1.2.6 Der AUFSICHTSRAT empfiehlt insbesondere allen BETEILIGUNGSPAPIERINHABERN, die die ANGEBOTSUNTERLAGE außerhalb der Republik Österreich erhalten oder die das ANGEBOT annehmen möchten, aber den Kapitalmarktgesetzen einer anderen Rechtsordnung als der der Republik Österreich unterliegen, sich über die jeweils für sie geltende Rechtslage zu informieren und in Übereinstimmung mit dieser zu

verhalten. Der AUFSICHTSRAT empfiehlt weiters allen BETEILIGUNGSPAPIERINHABERN, soweit erforderlich, individuelle steuerliche und rechtliche Beratung einzuholen.

1.3 Abschließender Hinweis zur Aktualisierung der vorliegenden Äußerung

- 1.3.1 Der AUFSICHTSRAT beabsichtigt grundsätzlich keine Aktualisierung dieser Äußerung nach deren Veröffentlichung und übernimmt auch keine Verpflichtung dazu, soweit solche Aktualisierungen nicht nach österreichischem Recht verpflichtend sind.
- 1.3.2 Der AUFSICHTSRAT behält sich aber in seinem eigenen Ermessen eine Aktualisierung dieser Äußerung und seiner darin vertretenen Position nach deren Veröffentlichung für die Fälle vor, dass (i) die BIETERIN das CPI-ANGEBOT ändert oder (ii) das TEILANGEBOT S IMMO geändert wird und sich daraus jeweils eine neue, divergierend zu beurteilende Sachlage ergeben sollte.
- 1.3.3 Der AUFSICHTSRAT weist darauf hin, dass auch die Äußerungen des VORSTANDS und des AUFSICHTSRATS zum TEILANGEBOT S IMMO, veröffentlicht am 10. Januar 2022 auf den Websites der IMMOFINANZ und der Übernahmekommission, im Rahmen der Beurteilung des CPI-ANGEBOTS berücksichtigt werden sollten.

2 Äußerung zur ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG

- 2.1 Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG hat der AUFSICHTSRAT – wie schon in Punkt 1.1.12 (b) erwähnt – ITHUBA als unabhängige Finanzberaterin beauftragt, ihn in der Analyse des CPI-ANGEBOTS zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen; diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG (*Fairness* oder *Inadequacy Opinion*)
- 2.2 Dieser Beauftragung entsprechend hat ITHUBA eine solche Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Beurteilung vergleichbarer Transaktionen im Immobiliensektor üblicherweise angewendeter Verfahren erstellt. Die unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen des CPI-ANGEBOTS angewendeten Verfahren umfassen unter anderem (i) aus Börsenkursen ableitbare, am Markt beobachtbare Bewertungsmultiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, (ii) Analysen zu gezahlten Prämien in auf Kontrolle gerichteten Erwerbstransaktionen an vergleichbaren Unternehmen, (iii) eine *Discounted Cash Flow*-Bewertung, sowie (iv) sonstige von ITHUBA als relevant erachtete Faktoren, wie die historische Kursentwicklung (*Performance*) der AKTIE und der WSV, die Relation der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG zu historischen Kursen der AKTIE und der WSV und zum Buchwert/EPRA NAVs je AKTIE, die aktuelle Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ, die Bewertungen und veröffentlichten Zielkurse (*Target Prices*) in Research-Berichten von Aktien-Analysten, und die historische Entwicklung der *Funds from Operations*

(FFO) der IMMOFINANZ. Die Beurteilung der Angemessenheit des WSV-ANGEBOTSPREISES wurde im Hinblick auf das Recht der Inhaber der WSV, diese in AKTIEN zu wandeln, von der auf Basis der genannten Methoden vorgenommenen Beurteilung des AKTIEN-ANGEBOTSPREISES abgeleitet.

In ihrer auf den 24. Jänner 2022 datierten Stellungnahme gelangt ITHUBA zu dem Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Abgabe ihrer Stellungnahme und vorbehaltlich der darin enthaltenen Annahmen und Einschränkungen die gemäß der ANGEBOTSUNTERLAGE an die das CPI-ANGEBOT annehmenden BETEILIGUNGSPAPIERINHABER zu zahlende ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG in finanzieller Hinsicht **nicht angemessen** ist ("**INADEQUACY OPINION**").

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

Der AUFSICHTSRAT hat sich auch mit den in den Punkten 5.1 bis 5.7 der VO-ÄUSSERUNG dargestellten Beurteilungen und durchgeführten Analysen des AKTIEN-ANGEBOTSPREISES durch den VORSTAND, der in Punkt 5.8 der VO-ÄUSSERUNG dargestellten *Inadequacy Opinion* seiner Finanzberaterin, der Citigroup Global Markets Europe AG ("**CITI**"), sowie der in Punkt 6 der VO-ÄUSSERUNG dargestellten Beurteilung des WSV-ANGEBOTSPREISES durch den VORSTAND befasst und eingehend mit dem VORSTAND und CITI in Aufsichtsratssitzungen erörtert.

- 2.4 Der **AUFSICHTSRAT gelangt** auf den in den Punkten 2.1 bis 2.3 dargestellten Grundlagen **einstimmig zu dem Schluss, dass die ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG** – nämlich EUR 21,20 (*cum* Dividende) je AKTIE in bar und davon abgeleitet EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale WSV in bar – **nicht angemessen ist**.

3 Äußerung zur Strategie der BIETERIN

- 3.1 Zunächst begrüßt der AUFSICHTSRAT jedes Interesse von Kapitalmarktteilnehmern am Erwerb von Beteiligungspapieren an der IMMOFINANZ und wertet sowohl das CPI-ANGEBOT als auch das TEILANGEBOT S IMMO als positives Signal für die wertvolle Arbeit des Managements und der Mitarbeiter der IMMOFINANZ in den vergangenen Jahren.
- 3.2 Die BIETERIN erwartet mit Vollzug des CPI-ANGEBOTS ein hohes Maß an Kontrolle und die Fähigkeit, künftige strategische Maßnahmen der IMMOFINANZ stark zu beeinflussen³. Der AUFSICHTSRAT nimmt positiv zur Kenntnis, dass die BIETERIN ein strategisch orientierter, langfristiger Investor in Zentral- und Osteuropa mit Erfahrung in der Konsolidierung börsennotierter Unternehmen ist, die mit einem Investment Grade Rating Baa2 (Moody's) und BBB (Standard & Poor's) ausgestattet ist⁴. Der AUFSICHTSRAT würde weitere Informationen zu konkreten Strategien und

³ Siehe im Detail Punkt 6.2, Absatz 2, Satz 1, der ANGEBOTSUNTERLAGE.

⁴ Siehe Website der BIETERIN (<https://www.cpipg.com/for-investors-en>); Status 25. Jänner 2022.

Geschäftsplänen für die IMMOFINANZ begrüßen.

Die BIETERIN wird mit Vollzug des RPPK-KAUFVERTRAGS rund 28,68% an der IMMOFINANZ halten. Das Ausmaß des strategischen Einflusses der BIETERIN mit bereits dieser GESAMTBETEILIGUNG und unter Berücksichtigung weiterer in das CPI-ANGEBOT eingelieferter AKTIEN wird daher primär vom Ergebnis des TEILANGEBOTS S IMMO sowie der Hauptversammlungspräsenzen in den kommenden Hauptversammlungen der IMMOFINANZ abhängen (siehe auch Punkt 1.1.9 oben).

- 3.3 Der AUFSICHTSRAT teilt die von der BIETERIN kommunizierten denkbaren Handlungsoptionen in Bezug auf die S IMMO. Die möglichen Auswirkungen auf die Beteiligung der IMMOFINANZ an der S IMMO bei materieller Kontrollerlangung durch die BIETERIN wurden durch den VORSTAND untersucht. Dazu wird auf die Ausführungen des VORSTANDS in Punkt 7.4.2 der VO-ÄUSSERUNG verwiesen.
- 3.4 Die BIETERIN behält sich das Recht vor, die Besetzung der derzeit vakanten Position des Vorstandsvorsitzenden (CEO) zu empfehlen⁵. Mit dem Ziel der bestmöglichen Besetzung aller Vorstandpositionen in der IMMOFINANZ evaluiert auch der AUFSICHTSRAT dieses Thema in Abwägung der bestehenden Interessen der IMMOFINANZ, der Kompetenzprofile und aktuellen Konstellationen laufend.
- 3.5 Der AUFSICHTSRAT wertet die Absicht, Einfluss auf die ESG Initiativen der IMMOFINANZ zu nehmen⁶, als positives Signal der BIETERIN, die Netto-Null-Emissions-Strategie der IMMOFINANZ mit dem Ziel zu unterstützen, bis 2030 den Ausstoß sämtlicher Treibhausgase um 60% zu reduzieren und bis 2040 als einer der führenden europäischen Gewerbeimmobilienkonzerne entlang der gesamten Wertschöpfungskette emissionsfrei zu sein.

4 (Beschränkte) Rücktrittsrechte in ANNAHMEFRIST und NACHFRIST

- 4.1 Das CPI-ANGEBOT und das TEILANGEBOT S IMMO stehen zueinander in Konkurrenz. Für BETEILIGUNGSPAPIERINHABER, die eines der ANGEBOTE annehmen möchten, stellt sich die Frage, (i) wann sie das sinnvollerweise machen (eine Möglichkeit dazu besteht beim TEILANGEBOT S IMMO während der ANNAHMEFRIST und beim CPI-ANGEBOT während der ANNAHMEFRIST und der NACHFRIST) und (ii) für den Fall, dass sie eines der ANGEBOTE angenommen haben, ob sie bei Verbesserung des jeweils anderen ANGEBOTS vom angenommenen ANGEBOT zurücktreten und ihre AKTIEN in das verbesserte ANGEBOT noch einliefern oder anderweitig an der Verbesserung des anderen ANGEBOTS partizipieren können.

Darüber hinaus müssten BETEILIGUNGSPAPIERINHABER auch dann, wenn sie ihre AKTIEN und WSV erst in der NACHFRIST einliefern, die Unsicherheit, ob das CPI-ANGEBOT angenommen wird, immer noch in Kauf nehmen, sofern die

⁵ Siehe Punkt 6.3.3, Satz 2, der ANGEBOTSUNTERLAGE.

⁶ Siehe Punkt 6.2, Absatz 2, Satz 2, der ANGEBOTSUNTERLAGE.

fusionskontrollrechtliche Freigabe für Rumänien noch nicht erfolgt ist⁷.

- 4.2 In den Punkten 2.2 bis 2.5, 4.6.2 sowie 4.9 der VO-ÄUSSERUNG geht der VORSTAND näher auf diese besonderen Sachverhaltskonstellationen ein. Der AUFSICHTSRAT empfiehlt darüber hinaus, dass sich BETEILIGUNGSPAPIERINHABER mit diesen (übernahmerechtlichen) Fragestellungen ausreichend beschäftigen, bevor sie das CPI-ANGEBOT oder das TEILANGEBOT S IMMO annehmen.

5 Interessenlagen im VORSTAND und im AUFSICHTSRAT

5.1 Interessenlagen im VORSTAND

Ergänzend zu Punkt 11 der VO-ÄUSSERUNG führt der AUFSICHTSRAT wie folgt aus:

- 5.1.1 Der VORSTAND besteht aktuell aus zwei Mitgliedern: Mag. Dietmar Reindl (COO) und Mag. Stefan Schönauer, BA (CFO). Die Vorstandsmandate von Mag. Reindl und Mag. Schönauer laufen aktuell jeweils bis 30. April 2026.
- 5.1.2 Um eine ausgewogene Interessenlage im Rahmen von Übernahmeangeboten zu erreichen, enthalten die Vorstandsdienstverträge Beendigungsrechte der Mitglieder des VORSTANDS für den Fall von Kontrollwechselereignissen. Ein Vollzug des CPI-ANGEBOTS stellt ein solches Kontrollwechselereignis dar. In diesem Zusammenhang gelten für eine allfällige Beendigung durch ein Vorstandsmitglied entsprechende Vorlauffristen. Beide Mitglieder des VORSTANDS haben bei Beendigung aufgrund eines Kontrollwechselereignisses Anspruch auf Abgeltung von zukünftigen Vergütungsansprüchen für die Restlaufzeit ihrer Vorstandsdienstverträge, maximal jedoch für zwei Jahre.
- 5.1.3 Jedes Mitglied des VORSTANDS hat gegenüber dem AUFSICHTSRAT jeweils bestätigt, dass (i) bei dem Mitglied des VORSTANDS keine Sonderinteressen in Bezug auf die Abwicklung und den Ausgang des CPI-ANGEBOTS bestehen, die eine unabhängige Beurteilung des CPI-ANGEBOTS beeinträchtigen würden, (ii) dem Mitglied des VORSTANDS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen in Zusammenhang mit dem CPI-ANGEBOT keine Zusagen finanzieller oder nichtfinanzieller Art gemacht oder in Aussicht gestellt wurden, und (iii) dem Mitglied des VORSTANDS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen für einen konkreten Ausgang des CPI-ANGEBOTS kein vermögenswerter Vorteil gewährt oder angeboten wurde.

5.2 Interessenlagen der Mitglieder des AUFSICHTSRATS

- 5.2.1 Weder die BIETERIN noch gemeinsam mit der BIETERIN vorgehende Rechtsträger haben im Zusammenhang mit dem ANGEBOT Vereinbarungen mit Mitgliedern des AUFSICHTSRATS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen getroffen. Den Mitgliedern des AUFSICHTSRATS und mit ihnen im Haushalt lebenden Personen wurden im Zusammenhang mit dem CPI-ANGEBOT (auch für einen konkreten Ausgang des CPI-ANGEBOTS) keine geldwerten oder sonstigen Vorteile von der BIETERIN

⁷ Siehe Punkt 4.1 der ANGEBOTUNTERLAGE.

oder gemeinsam mit der BIETERIN vorgehenden Rechtsträgern gewährt, versprochen oder in Aussicht gestellt.

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

Mag. Bettina Breiteneder: 50.400 Stk AKTIEN

Mag. (FH) Philipp Obermair: 150 Stk AKTIEN

5.2.3 Aus heutiger Sicht beabsichtigt kein Mitglied des AUFSICHTSRATS, das AKTIEN hält, das CPI-ANGEBOT mit den von ihm gehaltenen AKTIEN ganz oder teilweise anzunehmen.

5.2.4 Die Beschlussfassung im AUFSICHTSRAT über die vorliegende Äußerung ist in der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. Januar 2022 einstimmig erfolgt.

6 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des AUFSICHTSRATS

6.1 Der AUFSICHTSRAT gelangt auf den in Punkt 2 dargestellten Grundlagen einstimmig zu dem Schluss, dass die **ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG** – EUR 21,20 (*cum* Dividende) je AKTIE in bar und davon abgeleitet EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale WSV in bar – **nicht angemessen** ist. Aus diesen **finanziellen Gründen** empfiehlt der AUFSICHTSRAT den BETEILIGUNGSPAPIERINHABERN, das **CPI-ANGEBOT nicht anzunehmen**.

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

Wien, am 25. Jänner 2022

Für den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG

Das Präsidium des Aufsichtsrats



Mag. Bettina Breiteneder
(Vorsitzende des Aufsichtsrats)



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



Dkfm. Michael Mendel
(Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)