

**IMMOFINANZ**

**Äußerung des Vorstandes**

der

**IMMOFINANZ AG**

zum

**antizipatorischen Pflichtangebot**  
(§§ 22 ff Übernahmegesetz)

der

**CPI PROPERTY GROUP S.A.**

## Inhaltsübersicht

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>6</b>
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 Exkurs: Wesentliche Veränderungen in der Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft seit 2020 .....	8
1.3.1 Beteiligungserwerb durch die RPPK Immo GmbH im Februar/März 2020 .....	8
1.3.2 Beteiligung der Tahoe Invest a.s. und WXZ1 a.s. im Juli 2020 .....	8
1.3.3 Erwerb der WXZ1 a.s. durch die Mountfort Investments S.à r.l im April/Mai 2021 .....	9
1.3.4 Erwerb sämtlicher Anteile an RPPK Immo GmbH durch EUROVEA Services s.r.o. im Juni 2021 .....	9
1.4 Weitere Beteiligungspapiere: Wandelschuldverschreibungen .....	9
1.4.1 Kontrollwechselereignis durch CPIPG-Beteiligungserwerb, Ausgabe von Lieferaktien .....	10
1.4.2 Möglicher weiterer Kontrollwechsel gemäß Emissionsbedingungen durch Abwicklung des Teilangebots der CEE Immobilien .....	10
1.4.3 Mögliche Kündigung der Wandelschuldverschreibungen durch IMMOFINANZ (Clean-up Call) .....	11
1.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Bieterin .....	11
<b>2. Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien (mittelbare Tochtergesellschaft der SIMMO AG)</b> .....	<b>11</b>
2.1 Übersicht zum Teilangebot .....	11
2.2 Verlängerung der Annahmefrist für das Teilangebot .....	12
2.3 Rücktrittsrechte der Bieterin und CEE Immobilien bei Angebotsverbesserungen .....	12
2.4 Rücktrittsrechte für Beteiligungspapierinhaber .....	13
2.4.1 Abgelaufenes Rücktrittsrecht der Aktionäre aufgrund des konkurrierenden CPIPG-Angebots .....	13
2.4.2 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Verbesserung des Angebots oder des Teilangebots .....	13
2.5 Ergebnisveröffentlichungen der Angebote und Nachfrist des CPIPG-Angebots .....	13
<b>3. Die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger</b> .....	<b>14</b>
3.1 CPI PROPERTY GROUP S.A. ....	14
3.1.1 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin .....	14
3.1.2 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger .....	15
3.1.3 Beteiligung der Bieterin und Beteiligungsaufbau .....	15
3.1.4 Beteiligung der Bieterin und mögliche Erlangung eines beherrschenden Einflusses .....	17
<b>4. Angebot der CPIPG (Bieterin)</b> .....	<b>18</b>
4.1 Kaufgegenstand .....	18
4.2 Angebotspreis für die Aktien der IMMOFINANZ .....	18
4.3 Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen .....	19
4.4 Abwicklungsspesen und Steuern .....	20
4.5 Aufschiebende Bedingung für das Angebot: Fusionskontrollrechtliche Freigabe .....	20
4.6 Annahmefrist und Abwicklung des Angebots .....	20
4.6.1 Annahmefrist .....	20
4.6.2 Nachfrist .....	21
4.6.3 Abwicklung .....	21
4.7 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses .....	21
4.8 Gleichbehandlung und gesetzliche Nachzahlungspflichten .....	22
4.9 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten .....	23
<b>5. Beurteilung des Angebotspreises für die Aktien der IMMOFINANZ durch den Vorstand</b> .....	<b>23</b>
5.1 Keine vollständige Bewertung der Zielgesellschaft durch die Bieterin und Vorerwerbspreise der Bieterin .....	24
5.2 Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen .....	24
5.3 Angebotspreis in Relation zu IFRS-Buchwert, EPRA NAV und EPRA NTA .....	25
5.4 Kennzahlen und Geschäftsausblick für 2022 .....	26
5.5 Analysteneinschätzungen zur IMMOFINANZ-Aktie .....	27
5.6 Angebotspreis im Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien .....	27
5.7 Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Übernahmetransaktionen .....	28
5.8 Stellungnahme von Citi .....	29
<b>6. Beurteilung des Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen durch den Vorstand</b> .....	<b>30</b>
6.1 Angebotspreis in Relation zum historischen Marktpreis .....	30

6.2	Angebotspreis in Relation zu den von der Bieterin getätigten Käufen .....	30
6.3	Angemessenes Verhältnis zwischen Angebotspreis für IMMOFINANZ-Aktien und Wandelschuldverschreibungen.....	30
6.4	Sonstige Anpassungen des Wandlungspreises.....	31
<b>7.</b>	<b>Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder.....</b>	<b>31</b>
7.1	Gründe der Bieterin für das Angebot .....	31
7.2	Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ .....	31
7.3	Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung.....	32
7.4	Auswirkung auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur .....	32
7.4.1	Aktionärsblöcke .....	32
7.4.2	Mögliche Auswirkungen auf die Beteiligung der IMMOFINANZ an S IMMO.....	33
7.4.3	Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie, den Zugang zu Kapital und die Finanzierungskosten .....	34
7.4.4	(Sonstige) finanzielle Auswirkungen auf IMMOFINANZ .....	35
7.4.5	Geplante Änderungen im Aufsichtsrat der IMMOFINANZ .....	36
7.4.6	Vorstandszusammensetzung .....	36
7.5	Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation, Standortfragen .....	36
7.6	Auswirkung auf Gläubiger, Steuern und das öffentliche Interesse .....	37
7.6.1	Gläubiger.....	37
7.6.2	Öffentliches Interesse .....	37
7.6.3	Steuern.....	37
7.7	Finanzierung der Bieterin.....	38
<b>8.</b>	<b>Sachverständige gemäß § 13 ÜbG.....</b>	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>Berater der IMMOFINANZ.....</b>	<b>38</b>
<b>10.</b>	<b>Weitere Auskünfte .....</b>	<b>38</b>
<b>11.</b>	<b>Interessenlage von Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ .....</b>	<b>39</b>
<b>12.</b>	<b>Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot .....</b>	<b>39</b>
12.1	Grundsätzliche Erwägungen.....	39
12.2	Für eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe .....	40
12.2.1	Prämie gegenüber historischen durchschnittlichen Börsenkursen .....	40
12.2.2	Verkaufsoption für Aktionäre mit größeren Stückzahlen.....	40
12.2.3	Zukünftige Börsenkursentwicklung ungewiss .....	40
12.2.4	Ungewissheiten bei der Entwicklung der Geschäftstätigkeit.....	41
12.2.5	Absinken des Streubesitzes - künftige Verwertung möglicherweise erschwert .....	41
12.2.6	Mögliche Blockade durch Aktionärsblöcke .....	42
12.3	Gegen eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe.....	42
12.3.1	Angebotspreis liegt unter dem derzeitigen Kursniveau der Aktie.....	42
12.3.2	Angebotspreis liegt deutlich unter dem Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19- Pandemie .....	42
12.3.3	Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS-Buchwert je Aktie .....	43
12.3.4	Angebotspreis liegt unter dem durchschnittlichen Kursziel von Analysten .....	43
12.3.5	Prämie des Angebotspreises deutlich niedriger als Prämien anderer öffentlicher Übernahmetransaktionen .....	43
12.3.6	Anhaltender Trend für positive Entwicklung und Geschäftsausblick.....	43
12.3.7	Beschränkte Dispositionsfreiheit in Bezug auf eingereichte Aktien und Wandelschuldverschreibungen.....	44
12.3.8	Annahme des Angebots steht auch noch in der gesetzlichen Nachfrist offen .....	45
12.4	Zusätzliche Überlegungen aus Sicht des Unternehmens .....	45
12.5	Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des Vorstands .....	45

## Vorbemerkung

### *Bieterin, Angebot und Zielgesellschaft*

Bieterin ist die CPI PROPERTY GROUP S.A. („**CPIPG**“ oder die „**Bieterin**“), die am 12.01.2022 ein antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz („**ÜbG**“) an die Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ AG (im Folgenden auch „**IMMOFINANZ**“ oder „**Zielgesellschaft**“) zum Erwerb aller ausstehenden Stammaktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000A21KS2), die nicht von der Bieterin oder mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger gehalten werden, sowie aller von IMMOFINANZ begebenen Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 (ISIN XS1551932046) („**Wandelschuldverschreibungen**“) erstattet hat („**Angebot**“). Dazu hat die Bieterin am 12.01.2022 eine Angebotsunterlage veröffentlicht („**Angebotsunterlage**“). Der Angebotspreis der CPIPG je Aktie ist EUR 21,20 (*cum Dividende*).

### *Laufendes freiwilliges öffentliches Teilangebot der CEE Immobilien GmbH gemäß §§ 4 ff ÜbG*

Am 23.12.2021 hat die CEE Immobilien GmbH, FN 217290 w („**CEE Immobilien**“), eine mittelbare 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO AG, FN 58358 x („**S IMMO**“), ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der IMMOFINANZ für den Erwerb von bis zu 12.663.043 Aktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000A21KS2) erstattet („**Teilangebot**“). Dazu hat CEE Immobilien am 23.12.2021 eine Angebotsunterlage veröffentlicht („**Angebotsunterlage zum Teilangebot**“). Der Angebotspreis der CEE Immobilien je Aktie ist EUR 23,00 (*cum Dividende*).

Zum Teilangebot haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ am 09.01.2022 jeweils eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG erstattet. Der Vorstand weist darauf hin, dass auch die Äußerung des Vorstands zum Teilangebot im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot berücksichtigt werden soll. Es ist auch vorbehalten, dass der Vorstand im weiteren Verlauf allenfalls ergänzende Äußerungen erstattet.

### *Beteiligungen von CPIPG und CEE Immobilien*

Das Grundkapital und die Zahl der ausstehenden Aktien der IMMOFINANZ hat sich seit Veröffentlichung der Angebotsunterlage und der Angebotsunterlage zum Teilangebot erhöht. Zu den Veröffentlichungszeitpunkten hatte IMMOFINANZ 123.293.795 Stückaktien ausgegeben. Nach Wandlung von Wandelschuldverschreibungen sind 14.963.965 IMMOFINANZ-Aktien aus bedingtem Kapital ausgegeben worden und das Grundkapital wurde am 20.01.2022 entsprechend auf EUR 138.257.760 erhöht. Die Angaben zu den Beteiligungen beziehen sich auf das erhöhte Grundkapital (soweit nicht anders angeführt).

CPIPG hält gemäß Angebotsunterlage (unmittelbar und mittelbar) 26.621.030 Stück IMMOFINANZ-Aktien, das entspricht rund 19,25% des derzeitigen Grundkapitals. Gemäß Angebotsunterlage und Bekanntmachungen haben CPIPG und RPPK Immo GmbH am 03.12.2021 einen (bedingten) Aktienkaufvertrag zum Erwerb von weiteren 13.029.155 Stück IMMOFINANZ-Aktien („**RPPK-Aktien**“) abgeschlossen. Die RPPK-Aktien entsprechen rd. 9,42% des derzeitigen Grundkapitals. Das entspricht einer (kombinierten) Beteiligung von 39.650.185 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend rd. 28,68% des derzeitigen Grundkapitals.

CEE Immobilien hält ausweislich der Angebotsunterlage zum Teilangebot 17.543.937 Stück IMMOFINANZ-Aktien, das entspricht rund 12,69% des derzeitigen Grundkapitals.

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

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

#### *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 12.01.2022 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](http://www.immofinanz.com)) und der Internetseite der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://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. m<sup>2</sup>. 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

Zum Zeitpunkt dieser Äußerung beträgt das Grundkapital der IMMOFINANZ EUR 138.257.760 und ist in 138.257.760 auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Der anteilige Betrag am Grundkapital je Aktie beträgt EUR 1,00.

Das Grundkapital der Zielgesellschaft hat sich seit Veröffentlichung der Angebotsunterlage erhöht. Zu diesem Zeitpunkt betrug das Grundkapital EUR 123.293.795, zerlegt in 123.293.795 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Zur Bedienung von Umtauschrechten aus Wandelschuldverschreibungen sind 14.963.965 IMMOFINANZ-Aktien aus bedingtem Kapital (§ 159 Abs 2 Z 1 AktG) ausgegeben worden und das Grundkapital wurde gemäß § 167 AktG von bisher EUR 123.293.795 um EUR 14.963.965 auf EUR 138.257.760 erhöht.

### 1.2.2 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Die Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ gemäß Angebotsunterlage und Stimmrechtsmeldungen stellt sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und zum Zeitpunkt dieser Äußerung wie folgt dar:

Aktionär <sup>1</sup>	Vor Grundkapital-Erhöhung		Nach Grundkapital-Erhöhung <sup>2</sup>	
	Anzahl der Aktien	Anteil am GK (%)	Anzahl der Aktien	Anteil am GK (%)
CPI PROPERTY GROUP S.A.	26.621.030	21,59	26.621.030	19,25
RPPK Immo GmbH <sup>3</sup>	13.029.155	10,57	13.029.155	9,42
<b>Subtotal</b>	<b>39.650.185</b>	<b>32,16</b>	<b>39.650.185</b>	<b>28,68</b>
CEE Immobilien GmbH <sup>4</sup>	17.543.937	14,23	17.543.937	12,69
Petrus Advisers Ltd <sup>5</sup>	2.070.089	1,68	2.070.089	1,50
Eigene Aktien	1.028	0,00	1.028	0,00
Streubesitz	64.028.556	51,93	78.992.521	57,13
<b>Total</b>	<b>123.293.795</b>	<b>100,00</b>	<b>138.257.760</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Informationen gemäß zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmeldungen und Angebotsunterlage, bezogen auf das Grundkapital der Zielgesellschaft im Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage sowie zum Zeitpunkt dieser Äußerung.

<sup>2</sup> Anteil am erhöhten Grundkapital infolge Ausgabe von IMMOFINANZ-Aktien zur Bedienung von Umtauschrechten aus Wandelschuldverschreibungen (siehe auch Punkt 1.2.1).

<sup>3</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilungen vom 06.12.2021/24.01.2022 wird die RPPK Immo GmbH von der EUROVEA Services s.r.o. kontrolliert und diese wird von Herrn Peter Korbačka kontrolliert.

<sup>4</sup> CEE Immobilien GmbH ist eine mittelbare 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO AG. CEE Immobilien GmbH hat ein Teilangebot für den Erwerb von bis zu 12.663.043 IMMOFINANZ-Aktien erstattet (siehe Punkt 2).

<sup>5</sup> Zusätzlich 4.125.000 Stimmrechte, entsprechend rd. 3,35% vom alten Grundkapital (und rd. 2,98% vom derzeitigen Grundkapital), aus Call-Optionen.

### **1.3 Exkurs: Wesentliche Veränderungen in der Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft seit 2020**

Anfang des Jahres 2020 lag der Anteil des Streubesitzes bei IMMOFINANZ im Bereich von 72% mit CEE Immobilien (S IMMO) als größtem Einzelaktionär mit einer rd. 12%-Beteiligung. In der Folge werden die Veränderungen in der Beteiligungsstruktur seit 2020 dargestellt.

#### **1.3.1 Beteiligungserwerb durch die RPPK Immo GmbH im Februar/März 2020**

Die RPPK Immo GmbH hat im Februar/März 2020 12.000.000 IMMOFINANZ-Aktien (rd. 10,71% des Grundkapitals) erworben (Stimmrechtsmitteilungen vom 28.02.2020/03.03.2020). Gesellschafter der RPPK Immo GmbH waren die RPR Privatstiftung (Herrn Ronny Pecik zuzurechnen) mit einem 50,03%-Geschäftsanteil und die EUROVEA Services s.r.o., die von Herrn Peter Korbačka kontrolliert wird, mit einem 49,97%-Geschäftsanteil. Verkäufer waren unter anderem Herr Dr. Rudolf Fries (254.500 Stück Aktien) und die IFF Beteiligungs GmbH (6.097.680 Stück Aktien), eine Tochtergesellschaft der FRIES Familien-Privatstiftung, die IMMOFINANZ-Aktien zu einem Preis von EUR 29,50 je Aktie veräußert haben (Directors' Dealings Meldungen vom 28.02.2020).

Eine Aufstockung der Beteiligung der RPPK Immo GmbH erfolgte im Rahmen der Kapitalmaßnahmen der IMMOFINANZ im Juli 2020, wo gemäß Director's Dealings Meldungen vom 10.07.2020 die RPPK Immo GmbH 1.000.000 Stück IMMOFINANZ-Aktien (Ausgabepreis EUR 15,31) sowie Pflichtwandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500.000 (ISIN: AT0000A2HPN2) erworben hat.

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 29.01.2021 hielt die RPPK Immo GmbH dann 13.000.000 Stück IMMOFINANZ-Aktien (rd. 10,54% des Grundkapitals) und Pflichtwandelschuldverschreibungen in Bezug auf 29.159 Stück Aktien (rd. 0,02% des Grundkapital), zusammen eine rd. 10,57%-Beteiligung.

#### **1.3.2 Beteiligung der Tahoe Invest a.s. und WXZ1 a.s. im Juli 2020**

Die Tahoe Invest a.s. und die WXZ1 a.s., Beteiligungsgesellschaften, die Herrn Thomas Krsek zuzurechnen sind, haben am 14.07.2020 zusammengerechnet einen Bestand von 4.091.071 Stück Aktien (rd. 3,32% des Grundkapitals) sowie weitere 2.700.000 Stimmrechte aus Call-Optionen (rd. 2,19% des Grundkapitals; Verfalldatum 10.08.2020) und Pflichtwandelschuldverschreibungen in Bezug auf 1.078.893 Aktien (rd. 0,88% des Grundkapitals) mitgeteilt (Stimmrechtsmitteilung vom 14.07.2020).

Am 16.07.2020 ist eine Aufstockung des Aktienbestands auf zusammen 7.114.762 Stück Aktien (rd. 5,77% am Grundkapital) mitgeteilt worden (Tahoe Invest a.s. direkt rd. 3,58% und WXZ1 a.s. direkt rd. 2,19% und die Pflichtwandelschuldverschreibungen (siehe oben)).

Am 22.07.2020 wurde eine weitere Aufstockung des Aktienbestands der Tahoe Invest a.s. und der WXZ1 a.s. auf zusammen 8.144.353 Stück Aktien gemeldet (rd. 6,61% des Grundkapitals) (nunmehr Tahoe Invest a.s. direkt 0,84% nach Übertragung von 4.414.762 Stück Aktien (rd. 3,58% des Grundkapitals) an WXZ1 a.s. und WXZ1 a.s. rd. 5,77%-Aktienbeteiligung sowie die Pflichtwandelschuldverschreibungen (siehe oben)).

### **1.3.3 Erwerb der WXZ1 a.s. durch die Mountfort Investments S.à r.l im April/Mai 2021**

Im April/Mai 2021 hat die Herr Radovan Patrick Vitek zuzurechnende Mountfort Investments S.à r.l. sämtliche Aktien an der WXZ1 a.s. (siehe voranstehend Punkt 1.3.2) erworben; mit einem Aktienbestand der WXZ1 a.s. von 9.257.801 Stück (rd. 7,51% des Grundkapitals) und Pflichtwandelschuldverschreibungen in Bezug auf 1.078.893 Stück Aktien (rd. 0,88% des Grundkapitals) (Stimmrechtsmitteilungen vom 16.04.2021/07.05.2021).

Nach vorzeitiger Pflichtwandlung<sup>1</sup> der Pflichtwandelschuldverschreibungen im Oktober 2021 ist ein Aktienbestand der WXZ1 a.s. von 14.071.483 Stück Aktien (rd. 11,41% des Grundkapitals) gemeldet worden (Stimmrechtsmeldung vom 07.10.2021).

### **1.3.4 Erwerb sämtlicher Anteile an RPPK Immo GmbH durch EUROVEA Services s.r.o. im Juni 2021**

Am 29.06.2021 hat die Herr Peter Korbačka zuzurechnende EUROVEA Services, s.r.o. – bis dahin 49,97%-Gesellschafterin der RPPK Immo GmbH – den restlichen 50,03%-Geschäftsanteil von der RPR Privatstiftung (Herrn Ronny Pecik zuzurechnen) erworben. Gemäß der Directors' Dealings-Meldung war der Kaufpreis für den 50,03%-Geschäftsanteil an der RPPK Immo GmbH "nicht bezifferbar". Der Bestand an IMMOFINANZ-Beteiligungspapieren der RPPK Immo GmbH betrug 13.000.000 IMMOFINANZ-Aktien (rd. 10,54% des Grundkapitals) sowie Pflichtwandelschuldverschreibungen (Nominale EUR 500.000) in Bezug auf 29.159 Stück Aktien (rd. 0,02% des Grundkapital) – zusammen eine rd. 10,57%-Beteiligung (Stimmrechtsmeldungen vom 29./30.06.2021 und Directors' Dealings Meldung per 30.06.2021).

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

Bis zum Zeitpunkt dieser Äußerung wurden Wandlungsrechte für Wandelschuldverschreibungen im Nominale von insgesamt EUR 282.800.000 ausgeübt, sodass nur noch Wandelschuldverschreibungen in einem verbleibenden Gesamtnominale von EUR 11.700.000<sup>2</sup> ausstehend sind.

Das Angebot bezieht sich sowohl auf die Wandelschuldverschreibungen (siehe Punkt 4.1) als auch auf IMMOFINANZ-Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts gemäß Emissionsbedingungen an Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden („Lieferaktien“). Davon umfasst sind Lieferaktien, die bereits an Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben wurden (siehe Punkt 1.4.1) als auch Lieferaktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der

<sup>1</sup> Am 05.10.2021 erfolgte die Ausgabe von 6.997.200 Stück eigenen Aktien der IMMOFINANZ an die Gläubiger der Pflichtwandelschuldverschreibungen fällig 2023 (ISIN: AT0000A2HPN2) infolge der vorzeitigen Pflichtwandlung durch IMMOFINANZ gemäß den Emissionsbedingungen zum Wandlungspreis von EUR 17,1472.

<sup>2</sup> Nach Abzug der von der Zielgesellschaft gehaltenen Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 2,7 Mio.

ausstehenden Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden, sofern die entsprechenden Lieferaktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahme- bzw der Nachfrist ausgegeben werden.

Der Wandlungspreis bei Ausübung von Wandlungsrechten beträgt derzeit wieder EUR 20,6333 (nach einer temporären Anpassung des Wandlungspreises infolge eines Kontrollwechselereignisses (siehe sogleich Punkt 1.4.1) und vorbehaltlich etwaiger künftiger Anpassungen des Wandlungspreises nach Maßgabe der Emissionsbedingungen).

#### **1.4.1 Kontrollwechselereignis durch CIPIG-Beteiligungserwerb, Ausgabe von Lieferaktien**

Bei einem Kontrollwechsel (wie in den Emissionsbedingungen definiert) gilt (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 CIPIG 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 Bekanntmachungen<sup>3</sup> zu diesem Kontrollwechsel infolge des Erlangens einer (formal) kontrollierenden Beteiligung von CIPIG an IMMOFINANZ gemäß § 22 ÜbG iVm § 27 ÜbG veröffentlicht und den Kontrollstichtag mit 19.01.2022 festgelegt, sowie eine temporäre Anpassung des Wandlungspreises bei Ausübung von Wandlungsrechten an oder vor dem Kontrollstichtag mit EUR 18,8987 mitgeteilt (angepasster Wandlungspreis).

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

Im Zeitraum zwischen 10.01.2022 (Ablauf der Sperrfrist (Closed Period) zur Wandlung um den Jahreswechsel) und dem 19.01.2022 (Kontrollstichtag) sind Wandlungsrechte für insgesamt 2.828 Stück Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 282.800.000 ausgeübt worden und auf Basis des angepassten Wandlungspreises von EUR 18,8987 je Aktie der Zielgesellschaft sind zur Bedienung dieser Wandlungsrechte 14.963.965 Stück Aktien der IMMOFINANZ ausgegeben worden (Lieferaktien).

#### **1.4.2 Möglicher weiterer Kontrollwechsel gemäß Emissionsbedingungen durch Abwicklung des Teilangebots der CEE Immobilien**

Die CEE Immobilien hält derzeit eine Beteiligung von rund 12,69% am derzeitigen Grundkapital der Zielgesellschaft und beabsichtigt den Ausbau ihrer Beteiligung an IMMOFINANZ um bis zu weitere 12.663.043 Stück Aktien durch das Teilangebot. Sofern CEE Immobilien durch das Teilangebot oder auch außerhalb des Teilangebots eine formal kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft (§ 22 iVm § 27 ÜbG) dh eine Beteiligung von mehr als 15% (Stimmrechtsanteil gemäß § 22 ÜbG), erlangt, stellt dies ein weiteres Kontrollwechselereignis gemäß den Emissionsbedingungen dar.

IMMOFINANZ wird in diesem Fall den Kontrollwechsel, einen angepassten Wandlungspreis und einen Kontrollstichtag gemäß den Emissionsbedingungen bekannt machen.

---

<sup>3</sup> Siehe dazu die Bekanntmachung der IMMOFINANZ vom 07.12.2021, abrufbar unter <https://immofinanz.com/de/news/immofinanz-ag-anpassung-des-wandlungspreises-der-wandelschuldverschreibungen-fallig-2024-infolge-eines-kontrollwechselereignisses>.

### **1.4.3 Mögliche Kündigung der Wandelschuldverschreibungen durch IMMOFINANZ (Clean-up Call)**

Nach den Emissionsbedingungen ist IMMOFINANZ berechtigt, die verbleibenden ausstehenden Wandelschuldverschreibungen zu kündigen und zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, da der gesamte Nennbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen von EUR 11.700.000<sup>4</sup> weniger als 20% des ursprünglich ausgegebenen Gesamtnennbetrags beträgt; dh auf einen Gesamtnennbetrag von EUR 59.440.000 (oder weniger) gesunken ist (Clean-up Call).

Die Kündigungsfrist muss mindestens 30 Tage und darf nicht mehr als 90 Tage betragen. In der Bekanntmachung zur Kündigung hat IMMOFINANZ den Wahl-Rückzahlungstag und den letzten Tag, an dem die Wandlungsrechte gemäß Emissionsbedingungen ausgeübt werden dürfen, bekanntzugeben. Die Voraussetzungen für einen Clean-Up Call bestehen. IMMOFINANZ hat noch keine Entscheidung getroffen, ob und wann ein Clean-up Call erfolgen wird.

Bei einem Clean-Up Call kann der letzte Tag zur Ausübung von Wandlungsrechten auch nach einem allfälligen (weiteren) Kontrollwechselereignis gemäß den Emissionsbedingungen liegen (siehe oben Punkt 1.4.2).

Das Angebot bezieht sich auch auf die Wandelschuldverschreibungen (siehe Punkt 4.1). Bei einem Clean-Up Call wird IMMOFINANZ bei der Festsetzung des Wahl-Rückzahlungstags berücksichtigen, dass der Wahl-Rückzahlungstag erst nach dem Datum des Settlements für in der ursprünglichen Annahmefrist oder Nachfrist in das Angebot eingelieferte Wandelschuldverschreibungen liegt (siehe Punkt 5.8 der Angebotsunterlage), damit Inhaber von Wandelschuldverschreibungen die grundsätzliche Möglichkeit zur Einlieferung der Wandelschuldverschreibungen haben. Wobei IMMOFINANZ im Hinblick auf Angebots- und Settlementfristen dazu keine Verpflichtung oder Garantie übernimmt.

### **1.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Bieterin**

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

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

## **2. Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien (mittelbare Tochtergesellschaft der S IMMO AG)**

### **2.1 Übersicht zum Teilangebot**

Am 23.12.2021 hat die CEE Immobilien, eine mittelbare 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO, ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der IMMOFINANZ für den Erwerb von bis zu 12.663.043 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ erstattet (Teilangebot) und dazu am 23.12.2021 eine Angebotsunterlage veröffentlicht.

---

<sup>4</sup> Nach Abzug der von der Zielgesellschaft gehaltenen Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 2,7 Mio.

Gegenstand des Teilangebots sind die derzeit ausgegebenen Aktien der Zielgesellschaft (ISIN AT0000A21KS2) sowie allfällige nach 30.11.2021 ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft. Der Angebotspreis der CEE Immobilien je Aktie ist EUR 23,00 (*cum Dividende*).

Zu den Details des Teilangebots wird auf die veröffentlichte Angebotsunterlage der CEE Immobilien und die Äußerung des Vorstands und die Äußerung des Aufsichtsrats sowie die Beurteilung durch den Sachverständigen, jeweils vom 09.01.2022 verwiesen. Diese sind zusammen mit einer Äußerung des Betriebsrats der IMMOFINANZ unter anderem auf der Internetseite der Zielgesellschaft ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)) und der Internetseite der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) seit 10.01.2022 veröffentlicht.

## **2.2 Verlängerung der Annahmefrist für das Teilangebot**

Die Annahmefrist für das Teilangebot betrug grundsätzlich vier Wochen und vier Börsenstage vom 23.12.2021 bis 26.01.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit).

CEE Immobilien hat sich in der Angebotsunterlage zum Teilangebot das Recht zum Rücktritt von ihrem Teilangebot für den Fall eines konkurrierenden Angebots vorbehalten.

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängern sich durch die Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebots die Annahmefristen für alle bereits gestellten Angebote bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern der ursprüngliche Bieter nicht den Rücktritt auf Grund eines Vorbehalts für den Fall der Abgabe eines günstigeren konkurrierenden Angebots erklärt (§ 19 Abs 1c ÜbG).

Gemäß Pressemitteilung der Übernahmekommission vom 13.01.2022 und der Corporate News der S IMMO vom 17.01.2022 hat sich die Angebotsfrist für das Teilangebot der CEE Immobilien aufgrund der Veröffentlichung des Angebots der CPIPG, das ein konkurrierendes Angebot zum Teilangebot der CEE Immobilien darstellt, *ex lege* bis zum 23.02.2022, 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit) verlängert (Ende der grundsätzlichen Annahmefrist des Angebots der CPIPG).

Für das Angebot der CEE Immobilien als Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG) gilt keine gesetzliche Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG.

Bis zum Zeitpunkt der Äußerung hat die CEE Immobilien keinen Rücktritt vom Teilangebot erklärt. Es ist gesetzlich nicht geregelt, bis wann ein Bieter einen Rücktritt erklären darf. Aus der voranstehend angeführten Corporate News der S IMMO ergibt sich kein Hinweis, dass aufgrund des CPIPG-Angebots mit den derzeit veröffentlichten Angebotsbedingungen ein Rücktritt der CEE Immobilien erfolgen wird. Die Zielgesellschaft kann einen solchen aber auch nicht ausschließen.

## **2.3 Rücktrittsrechte der Bieterin und CEE Immobilien bei Angebotsverbesserungen**

Die Bieterin hat sich in der Angebotsunterlage gemäß § 19 Abs 1c ÜbG das Recht vorbehalten, von dem Angebot zurückzutreten, falls ein konkurrierendes Angebot gestellt wird. Es ist davon auszugehen, auch wenn dies in der Angebotsunterlage nicht ausdrücklich erläutert wird, dass die Bieterin vom Angebot zurücktreten kann, wenn das Teilangebot zulässigerweise verbessert würde; ein solcher Rücktritt nur zulässig ist, wenn zum Zeitpunkt des Rücktritts die aufschiebende Bedingung (Punkt 4.5) noch nicht erfüllt ist und die RPPK-Aktien noch nicht an die Bieterin übertragen wurden (siehe zum Rücktrittsrecht auch Punkt 4.9).

Entsprechend ist für den Rücktrittsvorbehalt (§ 19 Abs 1c ÜbG) in der Angebotsunterlage des Teilangebots der CEE Immobilien davon auszugehen, dass CEE Immobilien vom Teilangebot zurücktreten kann, wenn das Angebot der CPIPG zulässigerweise verbessert würde.

## **2.4 Rücktrittsrechte für Beteiligungspapierinhaber**

### **2.4.1 Abgelaufenes Rücktrittsrecht der Aktionäre aufgrund des konkurrierenden CPIPG-Angebots**

Gemäß § 17 ÜbG waren jene Aktionäre, die das Teilangebot bereits angenommen haben, berechtigt, ihre vorangegangenen Erklärungen der Annahme des Teilangebots der CEE Immobilien bis spätestens vier Börsenstage vor Ablauf von dessen ursprünglicher Annahmefrist (§ 19 Abs 1 ÜbG), somit bis zum 20.01.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit) zu widerrufen. Zum Zeitpunkt dieser Äußerung ist dieses Recht bereits abgelaufen.

### **2.4.2 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Verbesserung des Angebots oder des Teilangebots**

Gemäß § 17 letzter Satz ÜbG gilt, wenn mehrere Angebote (hier: Angebot CPIPG und Teilangebot CEE Immobilien) gestellt werden und eines von ihnen verbessert wird, die Beteiligungspapierinhaber vorangegangene Erklärungen über die Annahme der anderen Angebote ebenfalls widerrufen können.

Somit sind die Aktionäre gemäß § 17 ÜbG berechtigt, ihre vorangegangenen Erklärungen über die Annahme des Angebots der CPIPG oder die Annahme des Teilangebots der CEE Immobilien zu widerrufen, wenn jeweils das andere Angebot verbessert wird.

**Hinweis:** Im Fall einer Verbesserung des Teilangebots der CEE Immobilien, welches sich nicht auf die Wandelschuldverschreibungen bezieht, ist es nach den Regelungen des Übernahmegesetzes offen, ob die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen aus heutiger Sicht zum Rücktritt von vorangegangenen Erklärungen über die Annahme des Angebots berechtigt sind, da sich das Teilangebot ausschließlich an die Aktionäre der Zielgesellschaft richtet und damit aus Sicht der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen keine unmittelbar konkurrierenden Angebote vorliegen. Die Übernahmekommission hat dazu bis dato keine verbindliche Aussage veröffentlicht.

Für das Angebot der CPIPG und das Teilangebot der CEE Immobilien läuft (nur) die Annahmefrist parallel, da nur für das Angebot der CPIPG eine gesetzliche Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG gilt (siehe nachstehend Punkt 2.5.). Käme es allenfalls zu Preisänderungen in der Nachfrist des Angebots von CPIPG, haben Aktionäre, die das Teilangebot der CEE Immobilien angenommen haben, kein Rücktrittsrecht von ihren Annahmeerklärungen für das Teilangebot der CEE Immobilien.

## **2.5 Ergebnisveröffentlichungen der Angebote und Nachfrist des CPIPG-Angebots**

CEE Immobilien als Bieterin des Teilangebots und die CPIPG als Bieterin des antizipatorischen Pflichtangebots sind verpflichtet, unverzüglich nach Ablauf der parallel laufenden Annahmefristen die jeweiligen Ergebnisse ihrer Angebote zu veröffentlichen.

Am Tag der Veröffentlichung des Ergebnisses beginnt die dreimonatige Nachfrist für das antizipatorische Pflichtangebot der CPIPG (§ 19 Abs 3 ÜbG). Für das Teilangebot der CEE Immobilien gilt keine Nachfrist.

Aktionäre, die das Teilangebot der CEE Immobilien annehmen, haben daher nach Ablauf des Teilangebots weiterhin die Möglichkeit, allenfalls nicht angediente Aktien im Rahmen des Teilangebots während der Nachfrist des Angebots der CPIPG in das Angebot der CPIPG einzureichen. Zu Rücktrittsmöglichkeiten siehe voranstehend Punkt 2.4.2.

Auch CEE Immobilien ist – als Angebotsadressatin des Angebots der CPIPG – berechtigt, Aktien in der Nachfrist in das Angebot einzuliefern. Zur offenen Frage, ob die CEE Immobilien im Fall der Weiterveräußerung einer bloß formal kontrollierenden Beteiligung an der Zielgesellschaft eine Nachzahlungspflicht eines allfälligen anteiligen Veräußerungsgewinns gemäß § 16 Abs 7 letzter Satz ÜbG an jene Aktionäre trifft, die das Teilangebot angenommen haben, wird auf Punkt 2.7 der Äußerung des Vorstands zum Teilangebot der CEE Immobilien verwiesen.

### **3. Die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

#### **3.1 CPI PROPERTY GROUP S.A.**

CPIPG (Bieterin) ist eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg errichtete Aktiengesellschaft (*société anonyme*) mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254. Gemäß Angebotsunterlage notieren bestimmte Aktien der Bieterin im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse unter ISIN LU0251710041.

Die Bieterin ist ein gewerblicher Immobilienkonzern in Mittel- und Osteuropa (CEE). Laut Angebotsunterlage beträgt der (geschätzte) Wert des Immobilienportfolios der CPIPG zum 30.06.2021 EUR 11,2 Milliarden. Ausweislich der Angebotsunterlage sind Büroimmobilien das größte Segment von CPIPG (48% des Portfoliowertes zum 30.06.2021), gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (22%), Wohnimmobilien (9%), Hotels und Resorts (7%) sowie Landbank- und sonstigen Immobilien (Entwicklungs-, Industrie-, Landwirtschafts- und Logistikimmobilien) (insgesamt 14%).

Der Verwaltungsrat von CPIPG besteht aus Edward Hughes, Jonathan Lewis, Philippe Magistretti, Martin Němeček, Tomáš Salajka, Omar Sattar, Oliver Schlink und Tim Scoble. Ausweislich der Angebotsunterlage hält keines der Mitglieder des Verwaltungsrats der Bieterin IMMOFINANZ-Aktien.

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

Das Grundkapital der Bieterin beträgt laut Angebotsunterlage EUR 890.291.529,80 und ist in 8.902.915.298 Stammaktien zerlegt.

Zur Aktionärsstruktur der Bieterin ist in der Angebotsunterlage eine graphische Darstellung enthalten (Seite 15). Diese umfasst mehrere Gesellschaften aus Luxemburg und den Britischen Jungferninseln. Auf die Übersichtsdarstellung in der Angebotsunterlage wird verwiesen.

Ausweislich der Angebotsunterlage kontrolliert Herr Radovan Vitek, ein tschechischer Unternehmer, ca. 88,8% des Grundkapitals und ca. 89,4% der Stimmrechte der Bieterin.

Zweitgrößter Aktionär ist Clerius Properties, eine von verbundenen Unternehmen der Apollo Global Management, Inc. verwaltete Fondsgesellschaft, die ca. 5,5 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Bieterin hält.

### **3.1.2 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

Die Bieterin hält in der Angebotsunterlage fest, dass sie keine Absprachen gemäß § 1 Z 6 ÜbG mit anderen als den von ihr kontrollierten oder sie beherrschenden Rechtsträgern getroffen hat.

Laut Angebotsunterlage sind die Bieterin und WXZ1 a.s. (Handelsregisternummer des Amtsgerichts Prag B 25322) gemeinsam vorgehende Rechtsträger gemäß § 1 Z 6 ÜbG.

Gemäß der Angebotsunterlage sind weiters alle anderen von der Bieterin kontrollierten Gesellschaften sowie Gesellschaften, die die Bieterin kontrollieren (siehe voranstehend 3.1.1 zur Aktionärsstruktur der Bieterin und die Übersichtsdarstellung in der Angebotsunterlage (Seite 15)) mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger (§ 1 Z 6 ÜbG). Von der Bieterin ist in der Angebotsunterlage in diesem Zusammenhang auf § 7 Z 12 ÜbG verwiesen worden, wonach Angaben zu gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern entfallen können, soweit diese für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

### **3.1.3 Beteiligung der Bieterin und Beteiligungsaufbau**

#### **a) Beteiligung der Bieterin und bedingter Aktienkaufvertrag**

Ausweislich der Angebotsunterlage hält die Bieterin unmittelbar 12.549.547 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einer Beteiligung von rd. 10,18% des alten Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, das entspricht einer Beteiligung von rd. 9,08% am derzeitigen Grundkapital der Zielgesellschaft.

Weitere 14.071.483 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einer Beteiligung von rd. 11,41% des alten Grundkapitals (das entspricht einer Beteiligung von rd. 10,18% des derzeitigen Grundkapitals der Zielgesellschaft), werden von WXZ1 a.s. gehalten, als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger.

Die Bieterin hält daher ausweislich der Angebotsunterlage (unmittelbar und mittelbar) 26.621.030 Stück IMMOFINANZ-Aktien, das entspricht einer Beteiligung von rd. 21,59% des alten Grundkapitals (und einer Beteiligung von rd. 19,25% des derzeitigen Grundkapitals der Zielgesellschaft).

Gemäß Angebotsunterlage hat die CPIPG am 03.12.2021 einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag mit RPPK Immo GmbH über den Erwerb der RPPK-Aktien (13.029.155 Stück IMMOFINANZ-Aktien) abgeschlossen. Die RPPK-Aktien entsprechen einer rd. 10,57%-Beteiligung am alten Grundkapital (rd. 9,42% des derzeitigen Grundkapitals). Ausweislich der Angebotsunterlage hat sich die RPPK Immo GmbH unter dem Aktienkaufvertrag verpflichtet, die RPPK-Aktien nicht in das Angebot einzuliefern.

Der Vollzug des Aktienkaufvertrags und damit die Übertragung der RPPK-Aktien an die Bieterin steht laut Angebotsunterlage unter der aufschiebenden Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe, wie dies auch in Punkt 4 der Angebotsunterlage als aufschiebende Bedingung vorgesehen ist.

Mit Vollzug des Aktienkaufvertrags und Übertragung der RPPK-Aktien an die Bieterin werde die Bieterin nach der Angebotsunterlage eine Gesamtbeteiligung an der Zielgesellschaft von 39.650.185 IMMOFINANZ-Aktien halten, entsprechend rd. 32,16% des alten Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, das entspricht einer Beteiligung von 28,68% des derzeitigen Grundkapitals der Zielgesellschaft.

## **b) Beteiligungsaufbau der Bieterin**

Am 03.12.2021 sind zwei börserechtliche Stimmrechtsmitteilungen – eine bezogen auf den Stichtag 01.12.2021 und die zweite auf den Stichtag 03.12.2021 – sowie eine ad-hoc Mitteilung von CIPIG erstattet worden:

- In der ersten Meldung, dass CIPIG sämtliche Anteile an der WXZ1 a.s. – und damit mittelbar 14.071.483 Stück Aktien, entsprechend rund 11,41% des alten Grundkapitals der Zielgesellschaft (und rd. 10,18% des derzeitigen Grundkapitals) – von der Mountfort Investments S.à.r.l., erworben hat.

Gemäß dieser ersten Stimmrechtsmitteilung vom 03.12.2021 sind – bezogen auf das Datum der Schwellenberührung mit 01.12.2021 – von CIPIG unmittelbar 4.147.047 Stück Aktien, entsprechend rd. 3,36% des alten Grundkapitals (und rd. 3,00% des derzeitigen Grundkapitals) gehalten worden.

Zusammen mit den von WXZ1 a.s. gehaltenen 14.071.483 Stück Aktien entspricht dies einem (unmittelbaren und mittelbaren) Aktienbestand der Bieterin von 18.218.530 Stück Aktien, entsprechend einer rd. 14,78%-Beteiligung an der Zielgesellschaft auf Basis des alten Grundkapitals (und rd. 13,18% des derzeitigen Grundkapitals).

- In der zweiten Meldung vom 03.12.2021 – bezogen auf das Datum der Schwellenberührung mit 03.12.2021 – dass CIPIG unmittelbar 12.315.611 Stück Aktien, entsprechend rd. 9,99% des alten Grundkapitals (und rd. 8,91% des derzeitigen Grundkapitals) hält.

Das entspricht mit Stichtag 03.12.2021 einer Differenz von 8.168.564 Stück Aktien, entsprechend rd. 6,63 Prozentpunkten gegenüber der vorangehenden Meldung bezogen auf das Datum der Schwellenberührung mit 01.12.2021.

Zusammen mit den von WXZ1 a.s. gehaltenen 14.071.483 Stück Aktien entspricht dies einem (unmittelbaren und mittelbaren) Aktienbestand der Bieterin von 26.387.094 Stück Aktien, entsprechend einer rd. 21,4%-Beteiligung an der Zielgesellschaft auf Basis des alten Grundkapitals (und rd. 19,09% des derzeitigen Grundkapitals). Gemäß der Angebotsunterlage hält die Bieterin (unmittelbar und mittelbar) einen um 233.936 Stück Aktien höheren Aktienbestand von 26.621.030 Stück Aktien, was sich aus am 03.12.2021 bereits abgeschlossenen aber noch nicht vollzogenen Aktienerwerben ergeben kann.

Ausweislich der Angebotsunterlage hat die Bieterin im Zeitraum zwischen 20.11.2020 und 03.12.2021 insgesamt 39 Erwerbe von IMMOFINANZ-Aktien getätigt und damit insgesamt 12.549.547 Stück Aktien der Zielgesellschaft erworben. Wobei davon 38 Erwerbe über insgesamt 12.369.047 Stück Aktien (entsprechend rd. 10,03% des alten Grundkapitals) an der Börse getätigt wurden und 180.500 Stück IMMOFINANZ-Aktien außerbörslich von Mountfort Investments S.à.r.l erworben wurden (Aktienkaufvertrag vom 01.12.2021).

### **3.1.4 Beteiligung der Bieterin und mögliche Erlangung eines beherrschenden Einflusses**

Die Bieterin hält (unmittelbar und mittelbar) 26.621.030 Stück IMMOFINANZ-Aktien (rd. 21,59% des alten Grundkapitals und rd. 19,25% des derzeitigen Grundkapitals).

Mit Vollzug des Aktienkaufvertrags mit RPPK Immo GmbH und Übertragung der RPPK-Aktien erlangt die Bieterin eine Gesamtbeteiligung an der Zielgesellschaft von 39.650.185 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend rd. 32,16% des alten Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, entsprechend einer Beteiligung von rd. 28,68% des derzeitigen Grundkapitals.

Gemäß § 28 der Satzung der Zielgesellschaft ist die Kontrollschwelle im Sinne des § 22 Abs 2 ÜbG gemäß § 27 Abs 1 Z 1 ÜbG auf 15 % herabgesetzt. Die Bieterin hat mit dem am 03.12.2021 gemeldeten Aktienbestand (dh rd. 21,4% vom damaligen Grundkapital) eine kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ gemäß § 22 ÜbG iVm § 27 ÜbG iVm § 28 der Satzung der IMMOFINANZ erlangt. Ausweislich der Angebotsunterlage geht die Bieterin – ungeachtet der Überschreitung der herabgesetzten Kontrollschwelle – davon aus, dass diese Beteiligung der Bieterin keinen beherrschenden Einfluss auf die Zielgesellschaft vermittelt, weil die Ausnahme gemäß § 24 Abs 2 Z 2 ÜbG zur Anwendung käme.

Zur von der Bieterin herangezogenen Ausnahme von der Angebotspflicht: Nach § 24 ÜbG besteht keine Angebotspflicht, wenn eine Beteiligung an der Zielgesellschaft im Sinn von §§ 22 bis 22b ÜbG keinen beherrschenden Einfluss auf diese vermitteln kann. Eine Beteiligung an der Zielgesellschaft vermittelt insbesondere dann keinen beherrschenden Einfluss auf diese, wenn die Aktien aufgrund der üblichen Anwesenheit der anderen Aktionäre in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft nicht die Mehrheit der Stimmrechte vermitteln (§ 24 Abs 2 Z 2 ÜbG).

Die Bieterin geht daher zum Stand der Angebotsunterlage davon aus, dass sie derzeit zwar keine materielle Kontrolle über die Zielgesellschaft erlangt hat, jedoch mit Übertragung der RPPK-Aktien an die Bieterin und der dann erlangten Beteiligung von 39.650.185 Stück IMMOFINANZ-Aktien einen beherrschenden Einfluss auf die Zielgesellschaft erlangen wird.

Die Bieterin weist im Angebot darauf hin, dass sich die Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ künftig ändern kann, insbesondere auch unter Berücksichtigung des am 23.12.2021 veröffentlichten Teilangebots der CEE Immobilien (siehe auch Punkt 2).

Der Vorstand weist darauf hin, dass im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur auch weitere Entwicklungen zu berücksichtigen sind und relevant sein können, wie etwa die erfolgte Wandlung der Wandelschuldverschreibungen (Punkt 1.4.1), das Ergebnis dieses Angebots und die zukünftige (Streubesitz)präsenz in den Hauptversammlungen.

Ob die Bieterin tatsächlich einen beherrschenden Einfluss über die Zielgesellschaft erlangt, hängt davon ab, ob die dann insgesamt von der Bieterin gehaltene Beteiligung an IMMOFINANZ in der Hauptversammlung die Mehrheit der Stimmrechte vermittelt.

Der Vollzug des Angebots der Bieterin ist aber nicht davon abhängig, ob die Bieterin tatsächlich einen beherrschenden Einfluss erlangt. Die Frage des beherrschenden Einflusses der Bieterin ist daher primär im Zusammenhang mit einer Umsetzung von geschäftspolitischen Zielen und Absichten der

Bieterin betreffend IMMOFINANZ und zur Frage von Folgewirkungen auf die S IMMO relevant (siehe dazu unter anderem Punkt 7.2).

#### **4. Angebot der CPIPG (Bieterin)**

##### **4.1 Kaufgegenstand**

Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb

- aller ausstehenden Stammaktien der IMMOFINANZ, die zum Handel an (i) der Wiener Börse, Amtlicher Handel (Segment Prime Market), und (ii) der Warschauer Wertpapierbörse (Main Market) zugelassen sind und die nicht von der Bieterin oder WXZ1 a.s. als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger gehalten werden, und
- aller ausstehenden von IMMOFINANZ begebenen Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum 24. Januar 2024, mit dem Wandlungsrecht in Stückaktien der Zielgesellschaft (ISIN XS1551932046), mit einem die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 294.500.000 sowie die Lieferaktien, gemäß den Bedingungen des Angebots.

Die Zielgesellschaft hält derzeit 1.028 Stück eigene Aktien (0,00% des Grundkapitals der Zielgesellschaft). Diese eigenen Aktien sind ebenfalls Gegenstand des Angebots.

Zur Bedienung von Wandlungsrechten der Wandelschuldverschreibungen sind bis zum Zeitpunkt der Äußerung 14.963.965 Stück Aktien der IMMOFINANZ ausgegeben worden (Lieferaktien) und das Grundkapital auf EUR 138.257.760, zerlegt in 138.257.760 Stück Aktien, erhöht worden.

Ebenso bezieht sich das Angebot auf Lieferaktien, die bei Ausübung von Wandlungsrechten aus den Wandelschuldverschreibungen an Inhaber noch ausstehender Wandelschuldverschreibungen von IMMOFINANZ ausgegeben werden, sofern diese Lieferaktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahme- bzw Nachfrist ausgegeben werden (siehe zu den Wandelschuldverschreibungen Punkt 1.4).

##### **4.2 Angebotspreis für die Aktien der IMMOFINANZ**

Die Bieterin bietet den Aktionären der IMMOFINANZ nach Maßgabe der Bestimmungen des Angebots den Erwerb der Aktien zu einem Preis von EUR 21,20 je Aktie *cum Dividenden* für das Geschäftsjahr 2021 sowie allfälliger sonstiger Dividenden, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe des Angebots beschlossen werden („**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 beschlossenen Dividende reduziert, sofern die Abwicklung des Angebots nach dem maßgeblichen Nachweisstichtag für eine solche Dividende erfolgt.

Da die Abwicklung des Angebots derzeit für März 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 während der Annahmefrist oder gegebenenfalls während der Nachfrist annehmen, voraussichtlich von einer solchen Anpassung des Angebotspreises nicht betroffen sein. Das gilt voraussichtlich auch dann,

wenn die Bieterin allenfalls die Annahmefrist verlängert. Siehe zu einer Verlängerung der Annahmefrist Punkt 4.6.

Die Bieterin hat sich im Angebot eine Verbesserung des Angebots vorbehalten. 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 4.8.

### **4.3 Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen**

Der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen, die während der Annahmefrist oder während der Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG in das Angebot eingeliefert werden, beträgt EUR 102.746,53.

Dieser Angebotspreis entspricht dem Nominalwert der Wandelschuldverschreibungen dividiert durch den Wandlungspreis von EUR 20,6333 multipliziert mit dem Angebotspreis für die IMMOFINANZ-Aktien von EUR 21,20.

Der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen wird um anteilige Stückzinsen für den Zeitraum vom jeweiligen letzten Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum Tag des jeweiligen Settlements für eingelieferte Wandelschuldverschreibungen auf Basis der folgenden Formel angepasst: Tatsächliche Anzahl der Tage während der jeweiligen Zinsperiode geteilt durch das Produkt aus (i) der Anzahl der Tage der jeweiligen Zinsperiode (wie in den Emissionsbedingungen definiert), die in die Zinsperiode fallen und (ii) der Anzahl der Zinsperioden (wie in den Emissionsbedingungen definiert), die üblicherweise in einem Jahr enden.

Die Bieterin führt in der Angebotsunterlage aus, dass darüber hinaus in den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen eine Anpassung des Wandlungspreises im Falle einer Dividende vorgesehen ist und dass diesfalls der Wandlungspreis um einen Anpassungsfaktor reduziert wird, wenn die Aktionäre der Zielgesellschaft eine ordentliche oder außerordentliche Dividende für die Aktien erhalten.

Eine Anpassung des Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen ist für diesen Fall in der Angebotsunterlage nicht vorgesehen. Das bedeutet nach Beurteilung des Vorstands, dass der Angebotspreis fix bleibt und eine Reduktion des Angebotspreises für die Aktien wegen Dividendenausschüttung (siehe voranstehend Punkt 4.2 zum Aktienangebotspreis *cum Dividende*) nicht relevant ist, aber entsprechend auch keine Reduktion des Wandlungspreises aufgrund der Dividendenausschüttung berücksichtigt wird. Das heißt, bei der Herleitung des Angebotspreises anhand des Nominalwerts der Wandelschuldverschreibungen dividiert durch den Wandlungspreis multipliziert mit dem Angebotspreis für die Aktien, bleiben beide Werte (Aktienangebotspreis und Wandlungspreis) gleich.

Der Vorstand weist zur Vollständigkeit darauf hin, dass keine Abgeltung für einen allenfalls nochmals angepassten Wandlungspreis im Falle eines weiteren Kontrollwechselereignisses gemäß den Emissionsbedingungen durch den Vollzug des Teilangebots von CEE Immobilien (dh wenn CEE Immobilien zumindest 15% der Stimmrechte an der Zielgesellschaft erlangt) erfolgt (siehe dazu oben Punkt 1.4.2).

#### **4.4 Abwicklungsspesen und Steuern**

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

Laut Angebotsunterlage trägt die Bieterin alle von den Depotbanken in Rechnungen gestellten Gebühren und Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Abwicklung des Angebots stehen, bis zu einem Höchstbetrag von EUR 8 (Euro acht) je Wertpapierdepot.

Die Bieterin empfiehlt den Beteiligungspapierinhabern der Zielgesellschaft in der Angebotsunterlage, vor Annahme des Angebots eine unabhängige steuerliche Beratung über die möglichen Folgen auf der Grundlage ihrer individuellen steuerlichen Situation einzuholen. Das entspricht auch der Empfehlung des Vorstands.

#### **4.5 Aufschiebende Bedingung für das Angebot: Fusionskontrollrechtliche Freigabe**

Das Angebot der Bieterin steht unter der folgenden aufschiebenden Bedingung:

Spätestens 90 Kalendertage nach Ende der Annahmefrist hat/ist für Österreich, die Tschechische Republik, Deutschland, Ungarn, Polen, Serbien und die Slowakei, und spätestens 120 Kalendertage nach Ende der Annahmefrist hat/ist für Rumänien

- (i) die jeweilige nationale Wettbewerbsbehörde die beabsichtigte Transaktion genehmigt;
- (ii) die gesetzliche Wartefrist abgelaufen, so dass die beabsichtigte Transaktion als genehmigt gilt;
- (iii) die jeweilige Wettbewerbsbehörde erklärt, dass sie für die Prüfung der geplanten Transaktion nicht zuständig ist; oder
- (iv) es stellt sich anhand der relevanten Umsätze der Zielgesellschaft heraus, dass in der jeweiligen Jurisdiktion keine fusionskontrollrechtliche Anmeldepflicht besteht.

Die Bieterin wird den Eintritt oder Nichteintritt der aufschiebenden Bedingung unverzüglich in den in Punkt 5.12 der Angebotsunterlage genannten Veröffentlichungsmedien bekannt geben.

#### **4.6 Annahmefrist und Abwicklung des Angebots**

##### **4.6.1 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 6 (sechs) Wochen. Das Angebot kann vom 12.01.2022 bis einschließlich 23.02.2022, 17:00 Uhr Ortszeit Wien angenommen werden (die „**Annahmefrist**“).

Die Bieterin hat sich eine Verlängerung der Annahmefrist vorbehalten.

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

Die Höchstfrist für alle Angebote beträgt grundsätzlich 10 Wochen nach Beginn der Frist zur Annahme des ersten Angebots (§ 19 Abs 1d ÜbG). Da die Annahmefrist des Teilangebots von CEE Immobilien am 23.12.2021 begonnen hat, endet die 10-Wochenfrist am 03.03.2022. 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 4.9).

#### **4.6.2 Nachfrist**

Da das Angebot als antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG ausgestaltet ist, wird zwingend eine Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG stattfinden. Die Nachfrist beginnt mit dem Tag der Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots (Punkt 4.7) und dauert 3 (drei) Monate.

Die in Punkt 5 des Angebots festgelegten Bestimmungen und Ausführungen gelten für die Annahme des Angebots während der Nachfrist entsprechend. Die während der Nachfrist eingereichten Aktien der Zielgesellschaft erhalten eine separate ISIN AT0000A2UUN5 und werden als „*Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist*“ bezeichnet.

Soweit Inhaber von IMMOFINANZ-Aktien oder Wandelschuldverschreibungen das Angebot annehmen wollen, können sie das Angebot entweder während der Annahmefrist oder während der Nachfrist annehmen. Weiters ist anzumerken, dass sich die Bieterin im Falle eines Konkurrenzangebots hinsichtlich der IMMOFINANZ-Aktien und/oder Wandelschuldverschreibungen ausdrücklich vorbehalten hat, vom Angebot zurückzutreten (siehe Punkt 4.9).

**Hinweis:** Die aufschiebende Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe für Rumänien zur unbedingten Verbindlichkeit des Angebots muss spätestens 120 Kalendertage nach Ende der Annahmefrist eintreten (siehe Punkt 4.5). Die Nachfrist des Angebots beträgt 3 Monate (nach Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots, siehe voranstehend). Es kann daher die Situation eintreten, dass die Nachfrist endet und das Angebot noch nicht unbedingt verbindlich geworden ist. In diesem Fall können Angebotsadressaten mit der Annahmeentscheidung nicht zuwarten, bis das Angebot tatsächlich unbedingt verbindlich ist, sondern müssten eine Annahmeentscheidung jedenfalls innerhalb der Nachfrist treffen und die mit einer Einlieferung in das Angebot verbundene Sperre der Aktien (keine anderweitige Veräußerungsmöglichkeit) sowie die Unsicherheit in Kauf nehmen, dass noch keine fusionskontrollrechtliche Freigabe für Rumänien vorliegt und das Angebot damit noch nicht unbedingt verbindlich ist.

#### **4.6.3 Abwicklung**

Zu den Details der Abwicklung des Angebots wird auf Punkt 5 der Angebotsunterlage verwiesen.

#### **4.7 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](http://www.takeover.at)) veröffentlicht werden.

#### **4.8 Gleichbehandlung und gesetzliche Nachzahlungspflichten**

Die Bieterin bestätigt in ihrem Angebot, dass die Gegenleistung für alle IMMOFINANZ-Aktionäre und für alle Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gleich ist. Weiters bestätigt die Bieterin, dass weder die Bieterin noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb der letzten 12 Monate vor Anzeige des Angebots IMMOFINANZ-Aktien oder Wandelschuldverschreibungen zu einem Preis von mehr als EUR 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie bzw. EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale der Wandelschuldverschreibungen erworben haben, noch deren Erwerb zu einem höheren Preis vereinbart zu haben.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ablauf der Annahmefrist oder gegebenenfalls bis zum Ablauf der Nachfrist (§ 19 Abs 3 ÜbG) keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Aktien oder Wandelschuldverschreibungen 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.

Wenn die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren als im Angebot angegebenen Bedingungen abgibt, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen IMMOFINANZ-Aktie oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft, auch wenn diese das Angebot bereits angenommen haben.

Soweit die Bieterin während der Annahmefrist oder während der Nachfrist, aber außerhalb des Angebots, IMMOFINANZ-Aktien oder Wandelschuldverschreibungen erwirbt, werden diese von der Bieterin laut Angebotsunterlage unverzüglich unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder zu erwerbenden IMMOFINANZ-Aktien oder Wandelschuldverschreibungen sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach Maßgabe der einschlägigen österreichischen Rechtsvorschriften bekanntgegeben.

Die Bieterin weist in der Angebotsunterlage auf gesetzliche Nachzahlungsverpflichtungen gemäß § 16 Abs 7 ÜbG hin:

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist Aktien oder Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber jenen Beteiligungspapierinhabern, 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.

Wenn die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft innerhalb einer Frist von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist weiterveräußert, hat die Bieterin sinngemäß eine Geldleistung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinns an die Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot angenommen haben, zu erbringen (§ 16 Abs 7 ÜbG).

Laut Angebotsunterlage wird die Bieterin den Eintritt eines Nachzahlungsfalls unverzüglich mitteilen und die Nachzahlung auf Kosten der Bieterin innerhalb von zehn Börsetagen ab Veröffentlichung über

die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) oder betreffend die Wandelschuldverschreibungen selbst veranlassen.

Tritt ein solches Ereignis nicht innerhalb der Neunmonatsfrist ein, wird die Bieterin gemäß Angebotsunterlage eine entsprechende Erklärung gegenüber der Übernahmekommission abgeben und der Sachverständige der Bieterin wird die Erklärung prüfen und den Inhalt bestätigen.

#### **4.9 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten**

Wird während der Laufzeit des Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind Beteiligungspapierinhaber gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen (Aktien und/oder Wandelschuldverschreibungen) bis spätestens 4 (vier) Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist (§ 19 Abs 1 ÜbG) zurückzutreten. Zu den Einzelheiten der Ausübung der Rücktrittserklärung durch Inhaber von Beteiligungspapieren wird auf Punkt 5.11 der Angebotsunterlage verwiesen.

Die Bieterin hat sich in der Angebotsunterlage gemäß § 19 Abs 1c ÜbG auch selbst das Recht vorbehalten, von dem Angebot zurückzutreten, falls ein konkurrierendes Angebot gestellt wird. Ein solcher Rücktritt der Bieterin ist jedoch nach der Angebotsunterlage nur solange zulässig, wenn zum Zeitpunkt des Rücktritts die aufschiebende Bedingung (Punkt 4.5) noch nicht erfüllt ist und die RPPK-Aktien noch nicht an die Bieterin übertragen wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Bieterin nach dem Vorbehalt in der Angebotsunterlage gemäß § 19 Abs 1c ÜbG grundsätzlich zum Rücktritt berechtigt ist, wenn das Teilangebot zulässigerweise verbessert würde.

Zur Erläuterung von Rücktrittsrechten der Bieterin, CEE Immobilien und Aktionären im Zusammenhang mit dem Angebot im Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien siehe voranstehend Punkt 2.

#### **5. Beurteilung des Angebotspreises für die Aktien der IMMOFINANZ durch den Vorstand**

Der Angebotspreis beträgt EUR 21,20 je Aktie.

Da es sich bei dem Angebot der Bieterin um ein antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG handelt, hat die Bieterin die Mindestpreisvorschriften gemäß § 26 ÜbG einzuhalten.

Demnach darf der Angebotspreis

- den volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der letzten 6 Monate ab dem Tag vor der öffentlichen Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, ein Angebot zu legen (02.12.2021), oder
- die höchste Gegenleistung, die die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor der Einreichung des Angebots bei der Übernahmekommission (22.12.2021) für eine Aktie oder ein anderes Beteiligungspapier bezahlt hat,

nicht unterschreiten, wobei der höhere der beiden Werte als Mindestpreis heranzuziehen ist.

## 5.1 Keine vollständige Bewertung der Zielgesellschaft durch die Bieterin und Vorerwerbspreise der Bieterin

Die Bieterin hat ausweislich der Angebotsunterlage keine vollständige Bewertung der Zielgesellschaft veranlasst, um die Gegenleistung des Angebots zu bestimmen.

Der Aktienangebotspreis entspricht dem Kaufpreis je IMMOFINANZ-Aktie unter dem RPPK-Aktienkaufvertrag, entsprechend EUR 21,20 *cum Dividende*.

Das ist ausweislich der Angebotsunterlage die höchste von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung.

## 5.2 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 02.12.2021 (letzter Handelstag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht):

Stichtag/Zeitraum	Schlusskurs (02.12.2021)	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate
Schlusskurs/VWAP Wert, in EUR	21,20	20,88	20,80	20,35	18,61
Differenz zu Angebotspreis, in EUR	0,00	0,32	0,40	0,85	2,59
Prämie (Angebotspreis zum Schlusskurs/VWAP), in %	0,00	1,54	1,93	4,19	13,94

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

Berechnungszeiträume (jeweils einschließlich): 03.11.2021 bis 02.12.2021 (1-Monats-VWAP), 03.09.2021 bis 02.12.2021 (3-Monats-VWAP), 03.06.2021 bis 02.12.2021 (6-Monats-VWAP) und 03.12.2020 bis 02.12.2021 (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 19,70% 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	5,20	4,48	3,50	3,76
Abschlag (Angebotspreis zu Schlusskurs/VWAP), in %	- 19,70	- 17,45	- 14,16	- 15,06

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: Tagesschlusskurse.

Am 24.01.2022 lag der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie bei EUR 22,64. Der Angebotspreis von EUR 21,20 je Aktie liegt somit rund 6,36% unter dem Schlusskurs der Aktie vom 24.01.2022.

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

	IFRS-Buchwert (verwässert)	EPRA NAV (verwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Wert je Aktie in EUR	26,70	29,05	29,45
Angebotspreis in EUR	21,20	21,20	21,20
Abschlag in EUR	- 5,50	- 7,85	- 8,25
Abschlag in %	- 20,61	- 27,02	- 28,01

Quelle: Buchwert je Aktie, EPRA NAV je Aktie und EPRA NTA je Aktie gemäß Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 30.09.2021, ermittelt unter Berücksichtigung der Ausgabe von 14.963.965 Stück neuer IMMOFINANZ-Aktien aufgrund Wandlung der Wandelschuldverschreibungen und der verbleibenden Wandlungsrechte aus ausstehenden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 11.700.000 (Gesamtnominale abzüglich der EUR 2,7 Mio von der Zielgesellschaft gehaltenen Wandelschuldverschreibungen) zum derzeit geltenden Wandlungspreis von EUR 20,6333 („Verwässerung“).

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 (NNAV) 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 Werteschätzungen 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 7,85 unter dem EPRA NAV pro Aktie und um EUR 8,25 unter dem EPRA NTA pro Aktie (jeweils per 30.09.2021 (verwässert)); und
- weist daher einen Abschlag von rd. 27,02% zum EPRA NAV pro Aktie und einen Abschlag von rd. 28,01% zum EPRA NTA pro Aktie (jeweils zum 30.09.2021 (verwässert)) auf.

Der Angebotspreis von EUR 21,20 liegt somit deutlich unter dem EPRA NAV und EPRA NTA der IMMOFINANZ (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.

#### **5.4 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 von BBB-/Stable (BBB-/Stabiler Ausblick) (siehe dazu auch Punkt 7.4.3 der Äußerung).

## 5.5 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	11.01.2022	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	14.01.2022	26,25	26,25
Wiener Privatbank	02.12.2021	27,60			27,60
<b>Durchschnitt</b>		<b>23,18</b>		<b>23,05</b>	<b>23,81</b>
<b>Median</b>		<b>22,75</b>		<b>23,00</b>	<b>24,50</b>

Quelle: Broker Reports, Bloomberg.

Aus Sicht des Vorstands sind folgende vier in der Angebotsunterlage angeführten Kursziele für die Beurteilung nicht heranzuziehen: (i) 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. (ii) Société Générale mit EUR 23,00, da Société Générale die Analysen und Investitionsempfehlungen (Equity Research) in Bezug auf die IMMOFINANZ-Aktie eingestellt hat. (iii) Baader Helvea mit EUR 27,00, da dieses seit 28.05.2020 nicht aktualisiert wurde und dazu laut Informationen des Analysten von Baader Helvea ein Update erforderlich ist. (iv) HSBC mit EUR 20,00 vom 30.06.2021, da HSBC laut Informationen des Analysten von HSBC aktuell aufgrund Involvierung von HSBC auf Seiten der Bieterin im Zusammenhang mit dem Angebot „restricted“ ist.

Der Angebotspreis von EUR 21,20 liegt somit unter dem Durchschnitt (EUR 23,81) und Median (EUR 24,50) der aktuellen Kursziele der angeführten Wertpapieranalysten. Vier der angeführten Wertpapieranalysten geben ein Kursziel von deutlich über dem Angebotspreis von EUR 21,20 an.

## 5.6 Angebotspreis im Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien

Der Angebotspreis des Teilangebots der CEE Immobilien liegt um EUR 1,80 je Aktie bzw um 8,49% über dem von CIPIG gebotenen Angebotspreis von EUR 21,20 je Aktie.

## 5.7 Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Übernahmetransaktionen

Bei der Beurteilung des Angebotspreises sind vom Vorstand der Zielgesellschaft auch Prämien öffentlicher Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor analysiert worden, die auf Kontrollerlangung ausgerichtet sind und somit eine Kontrollprämie enthalten.

Käufer	Zielgesellschaft	Datum	Prämie / Abschlag zum		
			Schlusskurs	3-Monats VWAP	EPRA NAV
SBB	Amasten	18.11.21	10,6%	31,5%	49,1%
Brookfield	alstria office REIT	04.11.21	21,5%	30,6%	6,8%
CTP N.V.	Deutsche Industrie REIT-AG	26.10.21	48,0%	45,8%	75,0%
Castellum	Kungsläden	02.08.21	7,5%	15,3%	21,2%
Vonovia	Deutsche Wohnen	01.08.21	17,8%	25,0%	0,6%
Blackstone/APG	GCP Student Living	02.07.21	30,7%	27,4%	9,2%
Starwood	RDI REIT Plc	26.02.21	33,1%	39,2%	-15,0%
Starwood	CA Immo	17.12.20	25,6%	38,1%	-10,1%
SBB	Offentliga	18.12.20	20,8%	19,4%	35,7%
SEGRO Plc	Sofibus Patrimoine	15.12.20	46,6%	67,5%	NA
Optima Investments	Globe Trade Centre	06.04.20	0,2%	-28,2%	-45,3%
Covivio	Godewind	13.02.20	14,1%	37,4%	4,9%
Blackstone	Hansteen	18.12.19	10,3%	18,0%	11,6%
SBB	Hemfosa Fastigheter	15.11.19	22,7%	31,1%	50,6%
Aedifica	Hoivatilat Oyj	04.11.19	26,0%	35,9%	98,8%
Vonovia	Hembla	23.09.19	11,5%	15,6%	18,6%
Growthpoint	Capital & Regional	11.09.19	71,6%	92,5%	-39,8%
LondonMetric	A&J Mucklow Group PLC	23.05.19	19,7%	28,2%	14,5%
Henderson Park	Green REIT	15.04.19	24,7%	30,8%	2,3%
Swiss Life	Terreis	09.02.19	48,9%	61,6%	5,3%
Kildare Partners	Technopolis	28.08.18	13,7%	19,7%	0,0%
Vonovia	Victoria Park	03.05.18	19,5%	24,7%	22,3%
Blackstone	Hispania	05.04.18	8,4%	10,5%	17,7%
ADLER Real Estate AG	Brack Capital Properties	18.02.18	12,3%	10,1%	12,1%

			Prämie / Abschlag zum		
Käufer	Zielgesellschaft	Datum	Schlusskurs	3-Monats VWAP	EPRA NAV
<b>Durchschnitt</b>			23,6%	30,3%	15,1%
<b>Median</b>			20,2%	29,4%	11,6%
<b>Angebotspreis der Bieterin (EUR 21,20)</b>			0,0%	1,9%	- 27,0%
<b>Differenz zum Durchschnitt, in Prozentpunkten</b>			- 23,6	- 28,4	- 42,1
<b>Differenz zum Median, in Prozentpunkten</b>			- 20,2	- 27,5	- 38,6

Quelle: Beteiligungsmeldungen, Geschäftsberichte, FactSet und Merger Market, eigene Analysen (Stand: 24.01.2022).

Der Angebotspreis der Bieterin entspricht dem Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 02.12.2021 (EUR 21,2000) und impliziert daher keine Prämie zu diesem Schlusskurs. In Bezug auf den 3-Monats VWAP impliziert der Angebotspreis eine Prämie von rund 1,9%.

Demgegenüber wurden im Rahmen anderer öffentlicher Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor (Vergleichstransaktionen) durchwegs Prämien im Vergleich zum (unbeeinflussten) Schlusskurs angeboten (Durchschnitt 23,6% und Median 20,2%). Auch die implizierte Prämie des Angebotspreises zum 3-Monats VWAP liegt deutlich unter dem Durchschnitt und dem Median der Prämien, welche zum 3-Monats VWAP im Rahmen der Vergleichstransaktionen angeboten wurden.

Der Angebotspreis der Bieterin weist einen Abschlag zum EPRA NAV der IMMOFINANZ zum 30.09.2021 (verwässert) von rund 27,02% auf.

Demgegenüber wurden in den Vergleichstransaktionen durchwegs Prämien im Vergleich zum EPRA NAV angeboten. Der Durchschnitt der Prämien betrug rund 15,1%; der Median lag bei rund 11,6%.

## 5.8 Stellungnahme von Citi

Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises für 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 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 für die Aktien der IMMOFINANZ 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 21,20 je Aktie der IMMOFINANZ für die Aktionäre der IMMOFINANZ in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist („**Inadequacy Opinion**“).

## **6. Beurteilung des Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen durch den Vorstand**

Der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen, die während der Annahmefrist oder während der Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG in das Angebot eingeliefert werden, beträgt EUR 102.746,53. Zusätzlich werden anteilige Stückzinsen abgegolten (siehe Punkt 4.3).

### **6.1 Angebotspreis in Relation zum historischen Marktpreis**

Die Wandelschuldverschreibungen sind im multilateralen Handelssystem der Wiener Börse (Vienna MTF) zum Handel einbezogen. Die Wiener Börse hat keine Daten zu Handelsvolumina veröffentlicht, weil keine Transaktionen von Wandelschuldverschreibungen stattgefunden haben. Daher gibt es keinen relevanten Wert, der als Mindestschwelle gemäß § 26 Abs 1 ÜbG in Bezug auf die Wandelschuldverschreibungen herangezogen werden kann.

### **6.2 Angebotspreis in Relation zu den von der Bieterin getätigten Käufen**

Nach Angaben der Bieterin haben weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots Wandelschuldverschreibungen erworben oder den Erwerb vereinbart.

### **6.3 Angemessenes Verhältnis zwischen Angebotspreis für IMMOFINANZ-Aktien und Wandelschuldverschreibungen**

§ 26 Abs 2 Übernahmegesetz sieht vor, dass der Angebotspreis für IMMOFINANZ-Aktien einerseits und für Wandelschuldverschreibungen andererseits in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen muss. Soweit der Angebotsunterlage zu entnehmen ist, hat die Bieterin das Verhältnis zwischen diesen beiden Beteiligungspapieren dadurch angemessen berücksichtigt, dass sie die den Inhabern von IMMOFINANZ-Aktien angebotene Prämie auch den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen gewährt. Dies wurde dadurch erreicht, dass der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibung so ermittelt wurde, dass der Nennwert einer Wandelschuldverschreibung durch den Wandlungspreis gemäß den Wandelschuldverschreibungsbedingungen geteilt wurde und anschließend mit dem Angebotspreis für die IMMOFINANZ-Aktien multipliziert wurde.

Eine Anpassung des Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen im Falle einer Reduktion des Angebotspreises für die Aktien wegen Dividendenausschüttung (siehe voranstehend Punkt 4.2 zum Aktienangebotspreis *cum Dividende*) wird nach der Angebotsunterlage nicht berücksichtigt, aber entsprechend auch keine Reduktion des Wandlungspreises aufgrund der Dividendenausschüttung. Das heißt, bei der Herleitung des Angebotspreises anhand des Nominalwerts der Wandelschuldverschreibungen dividiert durch den Wandlungspreis multipliziert mit dem Angebotspreis für die Aktien, bleiben beide Werte (Aktienangebotspreis und Wandlungspreis) gleich.

## **6.4 Sonstige Anpassungen des Wandlungspreises**

Der Vorstand weist zur Vollständigkeit darauf hin, dass der aufgrund des Kontrollwechsels durch den CPIPG-Beteiligungserwerb bis zum 19.01.2022 angepasste Wandlungspreis (siehe dazu Punkt 1.4.1) nicht berücksichtigt wird, da die Wandlungsmöglichkeit zu diesem Wandlungspreis nur bis zum 19.01.2022 bestanden hat - also vor einem Settlement des Angebots der CPIPG.

Es erfolgt aber auch keine Abgeltung für einen allenfalls nochmals angepassten Wandlungspreis im Falle eines weiteren Kontrollwechselereignisses gemäß den Emissionsbedingungen durch den Vollzug des Teilangebots von CEE Immobilien (dh wenn CEE Immobilien zumindest 15% der Stimmrechte an der Zielgesellschaft erlangt) (siehe dazu oben Punkt 1.4.2) oder allfällig anderer Anpassungen des Wandlungspreises gemäß den Emissionsbedingungen.

## **7. Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder**

### **7.1 Gründe der Bieterin für das Angebot**

Gemäß Angebotsunterlage sieht die Bieterin im Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung an der IMMOFINANZ eine optimale strategische Ergänzung ihres Geschäfts und IMMOFINANZ verfüge über ein hervorragendes Immobilienportfolio in der Region Zentraleuropa, in der die Bieterin bereits präsent ist.

Nach Ansicht der Bieterin sei die strategische Arbeit der IMMOFINANZ von fehlender Guidance durch Kernaktionäre und durch unklare Marktsignale beeinträchtigt gewesen. Nach Meinung der Bieterin könne die IMMOFINANZ mit ihrer aktiven Beteiligung als Unternehmen viel mehr erreichen. Die Bieterin verfüge über beträchtliche Erfahrung im erfolgreichen Management und Betrieb vergleichbarer Immobilienunternehmen und sei gut positioniert, um die Entwicklung und das Wachstum der IMMOFINANZ zu unterstützen.

### **7.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ**

Gemäß Angebotsunterlage erwartet die Bieterin, ein langfristiger, aktiver Aktionär der Zielgesellschaft zu bleiben und die Entwicklung und das Wachstum der IMMOFINANZ zu unterstützen. Die Bieterin sieht sich als langfristiger Investor in der mitteleuropäischen Region mit Erfahrung in der Konsolidierung börsennotierter Plattformen in der Region.

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

Im Hinblick auf die rund 26,49%-Beteiligung der IMMOFINANZ an S IMMO hat die Bieterin in der Angebotsunterlage folgende Handlungsoptionen zum Ausdruck gebracht:

Aus Sicht der Bieterin komme eine Verschmelzung der Zielgesellschaft mit S IMMO in Betracht. Die Bieterin weist darauf hin, dass die mögliche Durchführung einer Verschmelzung von verschiedenen

rechtlichen, wirtschaftlichen und anderen Einflussfaktoren abhängen würde, unter anderem davon, ob es zu einer Einigung über für alle Parteien akzeptablen Bedingungen komme.

Eine weitere Handlungsoption, die die Bieterin anführt, wäre der Verkauf der Beteiligung der Zielgesellschaft an S IMMO. Sollte es nicht zu einer Verschmelzung der Zielgesellschaft mit S IMMO kommen und ein Verkauf der Beteiligung näher evaluiert werden, würde die Bieterin – im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten – versuchen, die Zielgesellschaft zur Einleitung eines marktüblichen Verkaufsprozesses zu bewegen, um einen möglichst breiten Kreis potentieller Erwerber anzusprechen. Ausweislich der Angebotsunterlage sollten auch aktuelle Aktionäre der S IMMO miteinbezogen werden. Der mögliche einzubeziehende Erwerberkreis umfasst nach diesen Angaben auch die CPIPG selbst, die derzeit zu rund 11,61% an S IMMO beteiligt ist.

### **7.3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung**

Es ist die derzeitige Absicht der Bieterin, dass das Listing der Zielgesellschaft im Amtlichen Handel der Wiener Börse und an der Warschauer Wertpapierbörse bis auf weiteres bestehen bleibt.

Aus rechtlicher Sicht wäre ein Delisting vom Amtlichen Handel an der Wiener Börse geboten, wenn die gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 40 Abs 1 BörseG 2018 (insbesondere der gesetzliche Mindeststreubesitz) nicht mehr erfüllt sind.

Das Angebot ist als antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG ausgestaltet. Das bedeutet, die Bieterin könnte bei vollständiger Annahme des Angebots alle Aktien der Zielgesellschaft, die vom Angebot umfasst sind, erwerben. Eine vollständige Annahme des Angebots könnte daher dazu führen, dass die Zielgesellschaft ihre Mindestnotierung im Amtlichen Handel der Wiener Börse (Segment Prime Market) nicht mehr erfüllt.

Weiters könnte eine solche Beendigung der Börsenotierung durch Fehlen der Notierungsvoraussetzungen dadurch ausgelöst werden, dass die Bieterin einen Gesellschafterausschluss nach dem Gesellschafterausschlussgesetz (GesAusG) verlangt, sofern die Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger mehr als 90% des Grundkapitals der Zielgesellschaft hält.

Die Bieterin hat ausweislich der Angebotsunterlage bisher noch nicht entschieden, ob sie einen Gesellschafterausschluss nach dem GesAusG (Squeeze-out) durchführen wird, wenn das Angebot dazu führt, dass die Bieterin bei Vollzug oder zu einem späteren Zeitpunkt mehr als 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft hält. Ausweislich der Angebotsunterlage ist ein Squeeze-out derzeit nicht beabsichtigt.

Die Bieterin hat erklärt, dass das Angebot kein „Delisting-Angebot“ im Sinne des § 27e ÜbG darstellt.

### **7.4 Auswirkung auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur**

#### **7.4.1 Aktionärsblöcke**

Der bisherige Beteiligungserwerb der CPIPG zusammen mit dem vereinbarten Erwerb von weiteren IMMOFINANZ-Aktien gemäß Aktienkaufvertrag von CPIPG mit RPPK Immo GmbH verbunden mit den Ergebnissen dieses Angebots der CPIPG und des Teilangebots der CEE Immobilien (S IMMO)

können dazu führen, dass sich zwei wesentlich an der Zielgesellschaft beteiligte Aktionäre gegenüberstehen.

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.

#### **7.4.2 Mögliche Auswirkungen auf die Beteiligung der IMMOFINANZ an S IMMO**

CPIPG ist 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.

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

##### **a) Mögliche Auswirkungen auf die Stimmkraft in der Hauptversammlung der S IMMO**

Gemäß § 13 Abs 3 der Satzung von S IMMO gilt ein Höchststimmrecht. Danach ist das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15% (fünfzehn Prozent) der ausgegebenen Aktien beschränkt. Das Höchststimmrecht beschränkt das Stimmgewicht in Bezug auf Stimmenmehrheiten; für Kapitalmehrheiten gilt keine Beschränkung.

Für die Zwecke des Höchststimmrechts sind die beiden Aktienpakete (IMMOFINANZ, CPIPG) grundsätzlich getrennt zu betrachten.

Nach der Satzungsregelung sind Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte aufgrund eines Vertrags oder aufgrund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen.

Bei Zusammenrechnung der Aktienbestände von IMMOFINANZ und CPIPG sind die Stimmrechte aus den Aktienbeständen zusammen auf 15% beschränkt. In welchem Ausmaß jeweils die Kürzung zusammengerechneter Aktienbestände zu erfolgen hat, ist gesetzlich nicht geregelt.

##### **b) Allfällige übernahmerechtliche Bieterpflichten von IMMOFINANZ in Bezug auf S IMMO**

Beteiligungserwerbe der CPIPG an IMMOFINANZ außerhalb oder durch das vorliegende Angebot können dazu führen, dass die Beteiligungen von IMMOFINANZ und CPIPG an S IMMO übernahmerechtlich zusammenzurechnen sind und damit zusammengerechnet 30% der Stimmrechte an S IMMO übersteigen und eine formell kontrollierende Beteiligung erlangt wird (§ 22 ÜbG). Durch das satzungsmäßige 15%-Höchststimmrecht bei S IMMO ist in diesem Fall grundsätzlich eine Ausnahme von der übernahmerechtlichen Angebotspflicht einschlägig (§ 24 Abs 2 Z 3 ÜbG), wobei die Übernahmekommission (im Zuge der Stellungnahme vom 25.06.2019, 2019/3/1-21) die Ansicht geäußert hat, dass die Ausnahme nicht gerechtfertigt erscheine, wenn aufgrund üblicher Hauptversammlungspräsenzen eine qualifizierte Kapitalmehrheit (75%) erreicht würde oder faktische Kontrolle über die entsprechende Beteiligung ausgeübt werden kann. Es kann daher nicht

ausgeschlossen werden, dass eine allfällige faktische Kontrolle bei S IMMO relevant ist, diese auch durch von IMMOFINANZ nicht beeinflussbare Änderungen in den Beteiligungsverhältnissen entstehen kann und IMMOFINANZ dann in diesem Zusammenhang von übernahmerechtlichen Bieterpflichten gemäß § 23 Abs 3 ÜbG in Bezug auf S IMMO betroffen sein kann.

### **c) Handlungsoptionen zur Auflösung der Kreuzbeteiligung**

Die zwischen IMMOFINANZ und S IMMO bestehenden wechselseitigen Beteiligungen (Kreuzbeteiligung) werden am Kapitalmarkt kritisch gesehen. Eine mögliche Auflösung der Kreuzbeteiligungen, etwa gemäß den von CIPIG zur S IMMO-Beteiligung in der Angebotsunterlage angeführten in Betracht kommenden Handlungsoptionen (Verschmelzung oder Beteiligungsveräußerung) kann die Kapitalmarktattraktivität der IMMOFINANZ-Aktie stärken.

#### **7.4.3 Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie, den Zugang zu Kapital und die Finanzierungskosten**

IMMOFINANZ verfügt über ein langfristiges Emittenten-Rating von BBB-/Stable (BBB-/Stabiler Ausblick) von S&P Global Ratings.

CPIPG verfügt über ein langfristiges Emittenten-Rating von BBB/Negative (BBB/Negativer Ausblick) von S&P Global Ratings und ein langfristiges Emittenten-Rating von Baa2/Negative (Baa2/Negativer Ausblick) von Moody's Investors Service. Beide Ratingagenturen haben am 03.12./07.12.2021 das Emittenten-Rating von Baa2 nach Bekanntgabe zu Anteilserwerben der CPIPG an IMMOFINANZ (rd. 21,4%) und S IMMO (rd. 10,8%) und der Ankündigung des Angebots der CPIPG bestätigt und mitgeteilt, dass der negative Ausblick beibehalten wird.

Laut den Mitteilungen der beiden Agenturen können sich bei erfolgreicher Durchführung des Angebots unter anderem Vorteile in Bezug auf Konsolidierungsmöglichkeiten im mittel- und osteuropäischen Immobilienmarkt ergeben und die Führungsposition der CPIPG auf dem mittel- und osteuropäischen Gewerbeimmobilienmarkt durch das Portfolio der IMMOFINANZ gestärkt werden. In den Kreuzbeteiligungen zwischen CPIPG, IMMOFINANZ und S IMMO sehen die Agenturen Governance-bezogene Risiken und eine zunehmende Komplexität der Gruppenstruktur, was etwa die operative Leistung, die Transparenz der Geschäftsstrategien oder die Kreditwürdigkeit des Unternehmens beeinträchtigen könnte.

Der negative Ausblick beinhaltet auch das anhaltende Ereignisrisiko und die typischen Ausführungsrisiken, die mit einer großen Fusion verbunden sind.

Nach den Bekanntgaben zum Anteilserwerb der CPIPG an IMMOFINANZ von rd. 21,4% und der Ankündigung des Angebots der CPIPG 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 Emittenten-Rating der IMMOFINANZ 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 grundsätzlich nicht davon aus, dass es im Zusammenhang mit dem Angebot der CPIPG zu einer Verschlechterung des Emittenten-Ratings der IMMOFINANZ kommt.

Das Angebot der Bieterin enthält keine Aussage zum Emittenten-Rating der IMMOFINANZ. Daher wurde auch weder eine Verpflichtung, noch eine ausdrückliche Bestätigung von CIPG abgegeben, das bestehende Emittenten-Rating von BBB-/Stable (BBB-/Stabiler Ausblick) der IMMOFINANZ aufrechtzuerhalten. Eine Änderung des Emittenten-Ratings aufgrund einer veränderten Kapitalstruktur ist möglich.

Der Vorstand geht davon aus, dass eine wesentliche oder eine mehrheitliche Beteiligung der Bieterin an der IMMOFINANZ dazu führen könnte, dass die Ratingagenturen die Kapitalstrukturen der Bieterin und jene der IMMOFINANZ bei Bewertung des Ratings der gesamten Gruppe in die Beurteilung miteinbeziehen könnte, was positive und negative Auswirkungen auf den Handlungsspielraum in Bezug auf Fremdfinanzierungen und damit die strategische Flexibilität der Zielgesellschaft haben kann.

Abhängig von der finanziellen Flexibilität kann sich dies auf die Fähigkeit der Zielgesellschaft auswirken, Akquisitionen und Projektentwicklungen durchzuführen, was möglicherweise auch mit Auswirkungen auf das zukünftige Wachstumsprofil des Unternehmens verbunden sein könnte.

Aus Sicht des Vorstands der IMMOFINANZ ist die Beibehaltung des aktuellen Investment Grade Ratings ein elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie, die eine Grundlage dafür bietet, erfolgreich Kapital auf dem Markt für unbesicherte Finanzierungen aufzunehmen und bei einer Änderung des Ratings könnte sich dies auf die Finanzierungskosten und damit die zukünftige Rentabilität der Zielgesellschaft sowie auf die Umsetzung des aktuellen Geschäftsplans (einschließlich der Umsetzung der langfristig, wertsteigernden Akquisitions- und Entwicklungspipeline) auswirken.

Eine Änderung des Ratings beeinflusst auch den Zugang zu den Kapitalmärkten, was sich auf die Geschwindigkeit und Schwierigkeit der Beschaffung von Finanzmitteln an den Fremd- und Eigenkapitalmärkten auswirken könnte.

Auch abhängig von der Annahmquote des Angebots und dem Beteiligungsbesitz der Bieterin nach Vollzug des Angebots kann sich der Zugang der IMMOFINANZ zu den Kapitalmärkten auf Eigen- und Fremdkapital gegenüber dem bisherigen Umfang bzw. zu den bisherigen Konditionen ändern.

#### **7.4.4 (Sonstige) finanzielle Auswirkungen auf IMMOFINANZ**

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

Der Vorstand der IMMOFINANZ weist jedoch darauf hin, dass es nicht auszuschließen ist, dass infolge eines Kontrollwechsels, Rückzahlungsverbindlichkeiten der Zielgesellschaft oder Kündigungsrechte von Gläubigern der Zielgesellschaft sowie bestimmte weitere Kündigungsrechte ausgelöst werden können.

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2019 emittierten Anleihe 2019-2023 (Gesamtnominale EUR 482,8 Mio) und der im Oktober 2020 emittierten Anleihe 2020-2027 (Gesamtnominale EUR 500,0 Mio) sind die Gläubiger im Fall eines Kontrollwechselereignisses (wie in den Emissionsbedingungen definiert) zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen

verlangen. Ein Kontrollwechselereignis tritt nach den Emissionsbedingungen der Anleihen 2019-2023 und 2020-2027 ein, wenn eine kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ erlangt wird, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird<sup>5</sup>. Es ist davon auszugehen, dass ein Kontrollwechselereignis nach den Emissionsbedingungen mit Vollzug des Aktienkaufvertrags zwischen CPIPG und RPPK Immo GmbH und Übertragung der RPPK-Aktien auf die CPIPG eintritt.

Auch im Hinblick auf die derzeit nicht ausgenutzte EUR 100 Mio. Konzernkreditlinie der IMMOFINANZ ist davon auszugehen, dass entsprechend ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund ausgelöst wird.

In Bezug auf von IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften abgeschlossene wesentliche Immobilienfinanzierungen können Kündigungsrechte von Gläubigern für ein Kreditvolumen von zusammengerechnet rd. EUR 1,37 Mrd ausgelöst werden, wobei die Kündigungsrechte für rund die Hälfte dieses zusammengerechneten Kreditvolumens (i) im Falle einer materiell kontrollierenden Beteiligung von CPIPG und die andere Hälfte (ii) bei einer mehrheitlichen Beteiligung durch CPIPG an IMMOFINANZ ausgelöst werden können bzw. ein derartiger Kontrollwerb unter Zustimmungsvorbehalten der Kreditgeber steht.

#### **7.4.5 Geplante Änderungen im Aufsichtsrat der IMMOFINANZ**

Ausweislich der Angebotsunterlage beabsichtigt die Bieterin, Änderungen im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft vorzunehmen, die den beherrschenden Einfluss der Bieterin auf die Zielgesellschaft widerspiegeln. Die Bieterin gibt an, dabei alle anwendbaren Rechtsvorschriften und Corporate-Governance Praktiken beachten zu wollen.

#### **7.4.6 Vorstandszusammensetzung**

Nach der Angebotsunterlage hat die Bieterin keine unmittelbaren Pläne, die derzeitigen Positionen im Vorstand der IMMOFINANZ zu verändern. Die Bieterin hat sich im Angebot vorbehalten, die Besetzung der Position des CEO (Vorstandsvorsitzenden) der IMMOFINANZ im Einklang mit der Corporate-Governance-Praxis und den österreichischen aktienrechtlichen Vorschriften zu empfehlen. Das übergeordnete Ziel der Bieterin bestehe nach der Angebotsunterlage darin, die Entscheidungsprozesse zu optimieren und die Zielgesellschaft in eine bessere Lage zu versetzen, einen Geschäftsplan für die Zukunft umzusetzen.

### **7.5 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation, Standortfragen**

#### *Arbeitnehmer*

Ausweislich der Angebotsunterlage beabsichtigt die Bieterin nicht, die Beschäftigungsbedingungen für die Arbeitnehmer der Zielgesellschaft wesentlich zu ändern oder das Verhältnis der Kompetenzen und Funktionen von Management und Mitarbeitern zu verändern. Die Bieterin erachtet die fortlaufende Beteiligung des Senior Management Teams der IMMOFINANZ als wichtig für die Zukunft der IMMOFINANZ, hält aber zugleich fest, dass noch keine Entscheidung über die weitere Beteiligung des Senior Managements der Zielgesellschaft getroffen wurde.

---

<sup>5</sup> Ein Kontrollwechselereignis gilt als eingetreten, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder Personen, welche im Namen einer solchen Person oder solcher Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes (wobei dies auch eine in der Satzung der IMMOFINANZ vorgesehene niedrigere Schwelle erfasst) erwerben, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird.

Eine Änderung der Beschäftigungsbedingungen für die Arbeitnehmer der Zielgesellschaft durch den Vollzug des Angebots ist nach der Angebotsunterlage nicht ersichtlich, aber auch nicht ausgeschlossen.

Zum Zeitpunkt dieser Äußerung haben zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft noch keine Gespräche in Bezug auf die Beschäftigungssituation stattgefunden.

#### *Standortfragen*

Die Bieterin weist in der Angebotsunterlage darauf hin, dass sie derzeit über keine Präsenz in Österreich verfügt.

Die Bieterin beabsichtigt gemäß Angebotsunterlage, die derzeitige Struktur der Zielgesellschaft und ihrer Gruppe, einschließlich des Hauptsitzes in Wien, Österreich, in allen wesentlichen Belangen beizubehalten.

### **7.6 Auswirkung auf Gläubiger, Steuern und das öffentliche Interesse**

#### **7.6.1 Gläubiger**

Für Gläubiger der IMMOFINANZ führt das Angebot aus Sicht des Vorstands zu keiner grundsätzlichen Verschlechterung der gegenwärtigen Position. Zu möglichen Auswirkungen in Bezug auf das Rating der Zielgesellschaft und die Finanzierungsstrategie sowie Kündigungsrechte von Gläubigern aufgrund von Kontrollwechselereignissen siehe voranstehend Punkt 7.4.3 und 7.4.4.

#### **7.6.2 Öffentliches Interesse**

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

#### **7.6.3 Steuern**

Die Übernahme von zusätzlichen Aktien an der IMMOFINANZ durch die Bieterin kann steuerliche Folgen für die IMMOFINANZ Gruppe nach sich ziehen:

Die Steuervorschriften einiger Länder (insbesondere Deutschland oder Ungarn) sehen vor, dass auch durch einen mittelbaren Erwerb der Anteile oder Aktien an einer Gesellschaft – bezogen auf die in diesen Ländern gelegenen Grundstücke – Grunderwerbsteuer ausgelöst werden kann. Bezogen auf Deutschland könnte dieser Fall eintreten, wenn die von der Bieterin gehaltene Beteiligung an der IMMOFINANZ 90% der ausstehenden Aktien erreicht oder überschreitet. Die so ausgelöste Grunderwerbsteuer, würde jedoch die Bieterin treffen.

Darüber hinaus ist auch darauf hinzuweisen, dass in Deutschland Rechtsvorgänge, bei welchen es innerhalb eines bestimmten Zeitraums (seit 01.07.2021 10 Jahre) zu einer unmittelbaren oder mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestands in einer bestimmten Höhe (seit 01.07.2021 90% oder mehr) der Aktien oder Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft kommt, Grunderwerbsteuer auslösen können. Laut der Angebotsunterlage hat die Bieterin zwischen 20. November 2020 und 3. Dezember 2021 insgesamt 12.369.047 Aktien (d.h. ca. 10,03% vom

damaligen Grundkapital) der IMMOFINANZ börslich erworben. Da börslich erworbene Aktien bei in der EU-börsennotierten Gesellschaften nicht mitgezählt werden sollten, sollte der Vollzug des Angebots alleine betrachtet keine relevante Grunderwerbsteuer in Deutschland auslösen. Übertragungsvorgänge im Rahmen dieses Übernahmeangebots können aber die Steuerfreiheit etwaiger zukünftiger Übertragungsvorgänge beeinträchtigen. Die Belastung mit deutscher Grunderwerbsteuer im Fall einer mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestands entstünde jeweils auf Ebene der Grundstücksgesellschaft. Für die IMMOFINANZ-Gruppe könnte sich daraus eine Steuerbelastung ergeben.

Darüber hinaus bestehen in einzelnen Ländern Regelungen, die zu einem Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen führen, wenn es zu einem relevanten (direkten oder indirekten) Gesellschafterwechsel kommt. Der Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen führt dazu, dass diese nicht mehr zum Ausgleich mit späteren Gewinnen zur Verfügung stehen und somit die späteren Steuerzahlungen höher ausfallen. Ein möglicher Effekt daraus wird allerdings nicht als wesentlich eingeschätzt.

Der Erwerb weiterer Aktien an der IMMOFINANZ durch die Bieterin selbst beeinträchtigt die körperschaftsteuerliche Unternehmensgruppe der IMMOFINANZ grundsätzlich nicht. Allfällige zukünftige Änderungen an der Gruppenstruktur können selbstverständlich steuerliche Folgen auslösen.

## **7.7 Finanzierung der Bieterin**

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

## **8. 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.

## **9. 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.

## **10. 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](mailto:investor@immofinanz.com).

Weitere Informationen zur IMMOFINANZ sind auf deren Internetseite [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com) abrufbar.

## 11. 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 Vorstandsienstvertrags maximal für zwei Jahre.

## 12. Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot

### 12.1 Grundsätzliche Erwägungen

Die Äußerung des Vorstands zum Angebot enthält eine Beurteilung darüber, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und Inhaber von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung trägt. Gemäß § 14 ÜbG gibt der Vorstand grundsätzlich eine Empfehlung für die Annahme oder Ablehnung des Angebots ab.

Die Entscheidung, das Angebot anzunehmen oder nicht, obliegt den einzelnen Aktionären und Beteiligungspapierinhabern, 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 und Beteiligungspapierinhabern sprechen können. Die angeführten Gründe gelten sinngemäß auch für die Wandelschuldverschreibungen, da sich deren Wert vorrangig aus dem Wert der Aktien der Zielgesellschaft ableitet.

Die nachfolgenden Ausführungen dienen dazu, den Beteiligungspapierinhabern 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 oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, muss daher jeder Aktionär oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 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 oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 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 Beteiligungspapierinhaber 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 und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen ausdrücklich auffordert, sich über die steuerlichen Konsequenzen bei einem hierzu qualifizierten Berater (etwa einem Steuerberater) zu informieren.

## **12.2 Für eine Annahme des Angebots 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):

### **12.2.1 Prämie gegenüber historischen durchschnittlichen Börsenkursen**

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) 1,5%, 1,9%, 4,2% und 13,9%.

### **12.2.2 Verkaufsoption für Aktionäre mit größeren Stückzahlen**

Durch die Annahme des Angebots innerhalb der Annahme- bzw Nachfrist 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 eingeschränkter Liquidität der Aktie schwieriger erzielbar sein.

### **12.2.3 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 5.5). 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 (verwässert) in Zukunft in vollem Umfang reflektieren wird.

#### **12.2.4 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.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass im Falle der Ausübung von Kündigungsrechten von Gläubigern wegen Kontrollwechselereignissen in Bezug auf die Unternehmensanleihen und wesentlichen Immobilienfinanzierungen (siehe Punkt 7.4.4) ein erheblicher Liquiditätsbedarf auch verbunden mit einem erheblichen Refinanzierungsbedarf eintreten kann.

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 und Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen (Zinsentwicklung), steuerliche Abgabenlast, regulatorische Rahmenbedingungen sowie weitere Faktoren und Risiken.

#### **12.2.5 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 wesentlich verändert. Gemäß Angebotsunterlage hält CPIPG eine Beteiligung von rund 21,59% (Basis altes Grundkapital, das entspricht rd. 19,25% vom derzeitigen Grundkapital) an der IMMOFINANZ. Mit Vollzug des Aktienkaufvertrags mit RPPK Immo GmbH und Übertragung der RPPK-Aktien auf CPIPG erhöht sich die Beteiligung von CPIPG an IMMOFINANZ auf rund 32,16% vom alten Grundkapital (und 28,68% vom derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ). Der Streubesitzanteil beträgt aktuell rund 57%.

Mit Vollzug und Abwicklung des Angebots kann die Bieterin ihren Anteil an IMMOFINANZ möglicherweise weiter aufstocken. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch das Teilangebot der CEE Immobilien, welches zu einer weiteren Reduktion des Streubesitzes führen kann.

Entsprechend können sinkende durchschnittliche Tagesumsätze der IMMOFINANZ-Aktie, also eine geringere Liquidität nach Durchführung des Angebots, nicht ausgeschlossen werden. 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 die Aufnahmekriterien der

jeweiligen Indexanbieter nicht mehr erfüllt oder nur mehr mit geringer Gewichtung in einem Index 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.

### **12.2.6 Mögliche Blockade durch Aktionärsblöcke**

Der bisherige Beteiligungserwerb der CPIPG zusammen mit dem vereinbarten Erwerb von weiteren IMMOFINANZ-Aktien gemäß Aktienkaufvertrag von CPIPG mit RPPK Immo GmbH verbunden mit den Ergebnissen dieses Angebots der CPIPG und des Teilangebots der CEE Immobilien (S IMMO) können dazu führen, dass sich zwei wesentlich an der Zielgesellschaft beteiligte Aktionäre gegenüberstehen.

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.

### **12.3 Gegen eine Annahme des Angebots 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):

#### **12.3.1 Angebotspreis liegt unter dem derzeitigen Kursniveau der Aktie**

Der Angebotspreis von EUR 21,20 liegt per 24.01.2022 unter dem aktuellen Kurs der IMMOFINANZ-Aktie (Tagesschlusskurs der Aktie an der Wiener Börse vom 24.01.2022 von EUR 22,64).

Der Angebotspreis der Bieterin entspricht dem Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 02.12.2021 (EUR 21,2000) (Tag vor der Veröffentlichung der Angebotsabsicht) und impliziert daher keine Prämie zu diesem Schlusskurs.

#### **12.3.2 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 21,34% 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 5,20 über dem Angebotspreis. Dies entspricht einem Abschlag gegenüber diesem Wert von rund 19,70%. Zusätzlich liegt der Angebotspreis rd. 17,45% unter dem 1-Monats VWAP, rd. 14,16% unter dem 3-Monats VWAP, und rd. 15,06% 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.

### **12.3.3 Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS-Buchwert je Aktie**

Der Angebotspreis liegt deutlich unter dem (verwässerten) EPRA NAV pro Aktie per 30.09.2021 von EUR 29,05 und unter dem (verwässerten) EPRA NTA pro Aktie per 30.09.2021 von EUR 29,45. Der Abschlag zum EPRA NAV (verwässert) beträgt rund 27,02% und der Abschlag zum EPRA NTA (verwässert) beträgt rund 28,01%.

Der Angebotspreis liegt auch deutlich unter dem (verwässerten) IFRS-Buchwert der IMMOFINANZ-Aktien zum 30.09.2021 von EUR 26,70, was einem Abschlag von rund 20,61% entspricht.

### **12.3.4 Angebotspreis liegt unter dem durchschnittlichen Kursziel von Analysten**

Der Angebotspreis liegt unter den aktuellen Erwartungen von Analysten, die ein Kursziel von EUR 23,81 (Durchschnitt) und EUR 24,50 (Median) prognostizieren. Vier der angeführten Wertpapieranalysten geben Kursziele von EUR 23,00 bis EUR 27,60, deutlich über dem Angebotspreis an (siehe dazu Punkt 5.5).

### **12.3.5 Prämie des Angebotspreises deutlich niedriger als Prämien anderer öffentlicher Übernahmetransaktionen**

Zur Beurteilung des Angebotspreises sind auch Prämien öffentlicher Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor herangezogen worden (Vergleichstransaktionen), die auf Kontrollerlangung ausgerichtet waren und somit eine Kontrollprämie enthielten (siehe Punkt 5.7).

Der Angebotspreis der Bieterin impliziert keine Prämie zum unbeeinflussten Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 02.12.2021 (EUR 21,2000) und von nur rund 1,9% in Bezug auf den 3-Monats VWAP.

Demgegenüber wurden im Rahmen der Vergleichstransaktionen durchwegs Prämien im Vergleich zum (unbeeinflussten) Schlusskurs angeboten (Durchschnitt 23,6% und Median 20,2%). Auch die implizierte Prämie zum 3-Monats VWAP liegt deutlich unter dem Durchschnitt (30,3%) und dem Median (29,4%) der Prämien zum 3-Monats VWAP bei den Vergleichstransaktionen.

In den Vergleichstransaktionen wurden durchwegs Prämien im Vergleich zum EPRA NAV angeboten. Der Durchschnitt der Prämien betrug rund 15,1%; der Median lag bei rund 11,6%.

Demgegenüber weist der Angebotspreis der Bieterin einen Abschlag zum (verwässerten) EPRA NAV der IMMOFINANZ zum 30.09.2021 von rund 27,02% auf.

### **12.3.6 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 von 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.

### **12.3.7 Beschränkte Dispositionsfreiheit in Bezug auf eingereichte Aktien und Wandelschuldverschreibungen**

Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen sind in Bezug auf die Aktien oder Wandelschuldverschreibungen, für die sie das Angebot angenommen haben, vorübergehend in ihrer Dispositionsbefugnis beschränkt, weil eingelieferte Aktien oder Wandelschuldverschreibungen bis zur Abwicklung des Angebots nicht an der Börse gehandelt werden können.

Aufgrund der Angebotsstruktur könnte sich dies derzeit bis 23.06.2022 verzögern, da die Bieterin für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung (fusionskontrollrechtliche Freigabe) in Bezug auf Rumänien eine Frist von 120 Kalendertagen nach Ablauf der derzeitigen Annahmefrist am 23.02.2022 angesetzt hat. Das bedeutet, dass die aufschiebende Bedingung für das Angebot möglicherweise erst nach Ablauf der gesetzlichen dreimonatigen Nachfrist, die mit Ablauf der Annahmefrist zu laufen beginnt, eintritt. Daraus können sich während dieser Zeit Unsicherheiten für die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen ergeben, die das Angebot während der Annahmefrist angenommen haben, unter anderem weil die Kursentwicklung der IMMOFINANZ-Aktie während dieser Zeit nicht vorhersehbar ist.

### **12.3.8 Annahme des Angebots steht auch noch in der gesetzlichen Nachfrist offen**

Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die das Angebot während der Annahmefrist nicht annehmen wollen, können dieses auch noch während der gesetzlichen Nachfrist von drei Monaten nach Ablauf der (ursprünglichen) Annahmefrist für das Angebot annehmen (siehe Punkt 4.6).

### **12.4 Zusätzliche Überlegungen aus Sicht des Unternehmens**

CPIPG legt in der Angebotsunterlage als Gründe für das Angebot dar, dass der Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung an IMMOFINANZ eine optimale strategische Ergänzung des Geschäfts darstelle und IMMOFINANZ über ein hervorragendes Immobilienportfolio in der Region Zentraleuropa verfügt. CPIPG erwarte ein langfristiger, aktiver Aktionär der Zielgesellschaft zu bleiben und die Entwicklung und das Wachstum der Zielgesellschaft zu unterstützen, wobei CPIPG die Erfahrung in der Konsolidierung börsennotierter Plattformen in der mitteleuropäischen Region hervorhebt.

CPIPG erwartet ein hohes Maß an Kontrolle und die Fähigkeit, künftige strategische Maßnahmen der IMMOFINANZ in enger Zusammenarbeit mit dem Management und anderen Stakeholdern zum Wohle der Zielgesellschaft stark zu beeinflussen.

Der Beteiligungserwerb der CPIPG kann sich daher im Hinblick auf die Beeinflussung der Strategie in Zusammenarbeit mit dem Management und die in der Angebotsunterlage ausgedrückte Unterstützung und Entwicklung des Wachstums der IMMOFINANZ positiv auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der IMMOFINANZ auswirken und das Erreichen der nachhaltigen Wachstumsziele zusätzlich unterstützen.

Ungeachtet dessen hat IMMOFINANZ in der jüngsten Vergangenheit ihre erfolgreiche Unternehmenspolitik und Geschäftsstrategie auch eigenständig im Interesse aller Aktionäre und zu deren Wertmaximierung verfolgt und bei Kontrollenerlangung durch die Bieterin kann diese die Strategie und Geschäftspolitik der Zielgesellschaft wesentlich beeinflussen und verändern, was auch zu einem von der Guidance des Managements abweichenden Unternehmenserfolg und daran anknüpfend auch zu einer geänderten Ausschüttungspolitik an die Aktionäre führen kann.

Zur zukünftigen Geschäftspolitik der Zielgesellschaft weist CPIPG auch darauf hin, Einfluss auf ESG-Initiativen der Zielgesellschaft zu nehmen. Das unterstreicht aus Sicht des Vorstands die wesentliche Bedeutung dieses Bereichs und der im Dezember 2021 von IMMOFINANZ bekanntgebenden Netto-Null-Emissions-Strategie, besonders auch für die Wettbewerbsposition der IMMOFINANZ.

### **12.5 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des Vorstands**

Der Beteiligungserwerb und das Angebot der CPIPG als langfristiger strategischer Investor in der mitteleuropäischen Region unterstreicht aus Sicht des Vorstands die erfolgreiche Entwicklung der IMMOFINANZ und den positiven Ausblick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ. Die Bieterin erwartet ein hohes Maß an Kontrolle und die Fähigkeit, künftige strategische Maßnahmen der Zielgesellschaft stark zu beeinflussen.

Der Angebotspreis der Bieterin von EUR 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie und davon abgeleitet der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen reflektiert aber nicht die erfolgreiche

Entwicklung der IMMOFINANZ und berücksichtigt auch keine angemessene Kontrollprämie in Bezug auf die von der Bieterin avisierte Kontrollerlangung über IMMOFINANZ.

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 Übernahmetransaktionen 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 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie und den davon abgeleiteten Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen als nicht angemessen.

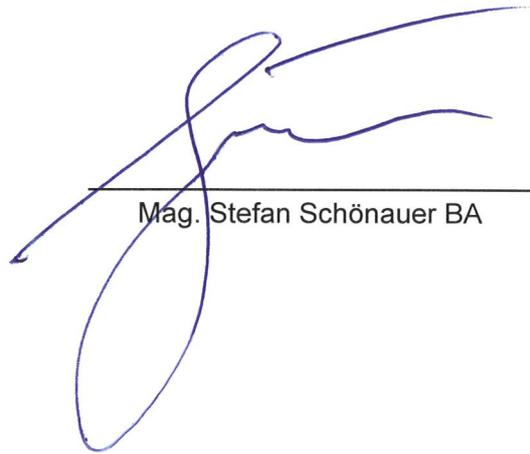
Der Vorstand empfiehlt daher den Aktionären der IMMOFINANZ sowie den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen, das Angebot nicht anzunehmen.

Wien, am 25.01.2022

**Der Vorstand der IMMOFINANZ AG**



Mag. Dietmar Reindl



Mag. Stefan Schönauer BA