

**NOTE:**

HOLDERS OF SECURITIES IN IMMOFINANZ AG WHOSE SEAT, PLACE OF RESIDENCE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 3.4 OF THIS AMENDMENT TO THE OFFER.

**HINWEIS:**

BETEILIGUNGSPAPIERINHABER DER IMMOFINANZ AG, DIE IHREN SITZ, WOHNSITZ ODER GEWÖHNLICHEN AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH HABEN, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF DIE INFORMATIONEN IN PUNKT 3.4 DIESER ÄNDERUNG DES ANGEBOTS HINGEWIESEN.



**ÄNDERUNG**

des

**ANTIZIPATORISCHEN PFLICHTANGEBOTS**

gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz

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

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

an die Beteiligungspapierinhaber der

**IMMOFINANZ AG**

Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich

IMMOFINANZ Aktien: ISIN AT0000A21KS2

IMMOFINANZ WSV: ISIN XS1551932046

Annahmefrist: 12. Januar 2022 bis 23. Februar 2022

## Zusammenfassung der Änderung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung enthält ausgewählte Informationen über diese Änderung und sollte daher nur zusammen mit der gesamten Änderung und der ursprünglichen Angebotsunterlage, wie am 12. Januar 2022 veröffentlicht, gelesen werden.

<b>Verbesserter Aktienangebotspreis und WSV-Angebotspreis</b>	<p><b>1. IMMOFINANZ-Aktien (ISIN AT0000A21KS2)</b></p> <p>Der Aktienangebotspreis wird von EUR 21,20 auf EUR 23,00 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der IMMOFINANZ, <i>cum</i> Dividende für das Geschäftsjahr 2021 (und, zur Klarstellung, <i>cum</i> Dividende für jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach der Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird) erhöht.</p> <p><b>2. 2024 WSV (ISIN XS1551932046)</b></p> <p>Der WSV-Angebotspreis wird von EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale 2024 WSV auf EUR 111.470,29 je EUR 100.000 Nominale 2024 WSV erhöht.</p>
<b>Rücktrittsrecht gemäß § 17 ÜbG betreffend das Teilangebot der CEE Immobilien</b>	<p>Gemäß § 17 Satz 2 ÜbG können IMMOFINANZ Aktionäre allfällige vor Veröffentlichung der vorliegenden Änderung abgegebene Erklärungen über die Annahme des am 23. Dezember 2021 veröffentlichten Teilangebots der CEE Immobilien für IMMOFINANZ-Aktien gemäß den darin enthaltenen Bestimmungen widerrufen.</p>

## Definitionen

Die Definitionen der am 12. Januar 2022 veröffentlichten Angebotsunterlage haben in dieser Änderung, sofern hierin nicht anders definiert, dieselbe Bedeutung wie in der Angebotsunterlage.

<b>Änderung</b>	bedeutet diese Änderung des Angebots.
<b>CEE Immobilien</b>	hat die in Punkt 1.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>CEE Immobilien Kaufvertrag</b>	hat die in Punkt 1.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>CEE Immobilien Verpflichtungserklärung</b>	hat die in Punkt 1.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>CEE Immobilien-Aktien</b>	hat die in Punkt 1.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>Petrus</b>	hat die in Punkt 1.2 zugewiesene Bedeutung.
<b>Petrus Kaufvertrag</b>	hat die in Punkt 1.2 zugewiesene Bedeutung.
<b>Petrus-Aktien</b>	hat die in Punkt 1.2 zugewiesene Bedeutung.
<b>Potenzieller Kontrollwechsel</b>	hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.
<b>Potenzielles Kontrollwechselfenster</b>	hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.
<b>Ursprünglicher Aktienangebotspreis</b>	hat die in Punkt 2.1 zugewiesene Bedeutung.
<b>Ursprünglicher WSV-Angebotspreis</b>	hat die in Punkt 2.2 zugewiesene Bedeutung.
<b>Verbesserter Aktienangebotspreis</b>	hat die in Punkt 2.1 zugewiesene Bedeutung.
<b>Verbesserter WSV-Angebotspreis</b>	hat die in Punkt 2.2 zugewiesene Bedeutung.

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Allgemein

Am 3. Dezember 2021 hat CPI PROPERTY GROUP S.A., eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg ordnungsgemäß errichtete und bestehende Aktiengesellschaft (*société anonyme*) mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254, die Absicht bekannt gemacht, ein antizipatorisches Pflichtangebot an die Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ AG, einer nach österreichischem Recht errichteten und bestehenden Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425 y, in Bezug auf deren jeweilige Beteiligungspapiere, zu legen.

Die Angebotsunterlage wurde am 12. Januar 2022 veröffentlicht und ist auf den Websites der Bieterin (<https://www.cpipg.com/>), der Zielgesellschaft (<https://immofinanz.com>) und der österreichischen Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) abrufbar. Ein Hinweis auf die Veröffentlichung des Angebots wurde am 12. Januar 2022 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung gemäß § 11 Abs 1a ÜbG veröffentlicht.

### 1.2 Petrus Transaktion

Am 26. Januar 2022 hat die Bieterin mit Petrus Advisers Investments Fund L.P., eine nach dem Recht der Cayman-Inseln ordnungsgemäß errichtete und bestehende *Limited Partnership* mit Sitz in 94 Solaris Avenue, Camana Bay, P.O. Box 1348, Grand Cayman KY1-1108, Cayman-Inseln, eingetragen bei der *Cayman Islands Monetary Authority* unter der Referenznummer 648605 ("**Petrus**"), einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag über den Erwerb weiterer 9.413.253 IMMOFINANZ-Aktien (die "**Petrus-Aktien**" und der aufschiebend bedingte Aktienkaufvertrag betreffend die Petrus-Aktien der "**Petrus Kaufvertrag**") abgeschlossen. Der Vollzug des Petrus Kaufvertrags und damit die Übertragung der Petrus-Aktien an die Bieterin steht unter der aufschiebenden Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe, wie dies auch in der Angebotsunterlage in Punkt 4 als Aufschiebende Bedingung vorgesehen ist. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Änderung haben die Fusionskontrollbehörden in Deutschland, Österreich, Rumänien und der Tschechischen Republik das Vorhaben genehmigt.

Unter dem Petrus Kaufvertrag beträgt der Kaufpreis je Petrus-Aktie EUR 22,70 *cum* Dividende (vorbehaltlich einer Abzinsungsregelung, durch die sich der Kaufpreis je Petrus-Aktie reduziert, wenn der Vollzug des Petrus Kaufvertrags vor dem Settlement des Angebots stattfindet). Im Falle einer Dividendenausschüttung vor Vollzug des Petrus Kaufvertrags reduziert sich der Kaufpreis je Petrus-Aktie entsprechend um den Betrag der Dividende je Petrus-Aktie. Jeder von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger im ursprünglichen oder einem geänderten Angebot (somit auch in der vorliegenden Änderung) angebotene Barkaufpreis pro Aktie, der den Kaufpreis je Petrus-

Aktie unter dem Petrus Kaufvertrag übersteigt, führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Kaufpreises je Petrus-Aktie unter dem Petrus Kaufvertrag. Sollte nach Ablauf der Nachfrist des Angebots eine Nachzahlung gemäß § 16 Abs 7 ÜbG von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger an die Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot angenommen haben, zu leisten sein, so ist diese Nachzahlung in gleicher Höhe auch an Petrus je Petrus-Aktie zu leisten.

Aufgrund des Abschlusses der CEE Verpflichtungserklärung (dazu sogleich unten) wird der Kaufpreis je Petrus-Aktie gemäß dem Petrus SPA auf den Verbesserten Aktienangebotspreis erhöht.

Bis zum Vollzug des Petrus Kaufvertrags und damit der Übertragung der Petrus-Aktien von Petrus an die Bieterin stehen alle Dividenden, Liquidationserlöse, Zinsen sowie alle sonstigen Mitgliedschafts- und Verwaltungsrechte, insbesondere alle mit den Petrus-Aktien verbundenen Stimmrechte, (ausschließlich) Petrus zu und die Bieterin hat keinerlei Weisungs-, Beratungs- oder Vermögensrechte, welcher Art auch immer, in Bezug auf die Petrus-Aktien. Petrus hat sich unter dem Petrus Kaufvertrag verpflichtet, die Petrus-Aktien nicht in das Angebot einzuliefern. Im Falle einer Dividendenausschüttung vor Vollzug des Petrus Kaufvertrags reduziert sich der Kaufpreis pro Petrus-Aktie entsprechend um den Betrag der Dividende pro Petrus-Aktie.

### **1.3 CEE Immobilien Transaktion**

Die Bieterin und CEE Immobilien GmbH, eine nach österreichischem Recht errichteten und bestehenden Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 217290 w ("**CEE Immobilien**"), eine indirekte hundertprozentige Tochtergesellschaft der S IMMO AG, haben am 31 Januar 2022 vereinbart, dass sich die Bieterin verpflichtet, den Aktienangebotspreis des Angebots auf EUR 23,00 (*cum* Dividende) je IMMOFINANZ-Aktie zu erhöhen. Im Gegenzug hat sich CEE Immobilien unwiderruflich verpflichtet, (i) alle ihre derzeitigen IMMOFINANZ-Aktien (17.543.937 Stück), sowie (ii) all jene Aktien, die sie möglicherweise durch ihr Teilangebot für IMMOFINANZ-Aktien erwirbt (gemeinsam die "**CEE Immobilien-Aktien**"), an die Bieterin zu verkaufen und zu übertragen, sobald das geänderte Angebot der Bieterin durch die ausstehenden fusionskontrollrechtlichen Freigaben unbedingt wird, aber nicht früher als zum Zeitpunkt des Settlements des Angebots der Bieterin (die "**CEE Immobilien Verpflichtungserklärung**").

Unter dem Kaufvertrag, zu dessen Abschluss sich die Bieterin und CEE Immobilien in der CEE Immobilien Verpflichtungserklärung verpflichtet haben (der "**CEE Immobilien Kaufvertrag**"), beträgt der Kaufpreis je CEE Immobilien-Aktie EUR 23,00 *cum* Dividende. Im Falle einer Dividendenausschüttung vor Vollzug des CEE Immobilien Kaufvertrags reduziert sich der Kaufpreis je CEE Immobilien-Aktie entsprechend um den Betrag der Dividende je CEE Immobilien-Aktie. Jeder von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger im ursprünglichen oder einem geänderten Angebot angebotene Barkaufpreis pro Aktie, der den Kaufpreis je CEE Immobilien-Aktie unter dem CEE Immobilien Kaufvertrag übersteigt, führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Kaufpreises je CEE Immobilien-Aktie unter dem CEE Immobilien Kaufvertrag. Sollte nach Ablauf der Nachfrist des

Angebots eine Nachzahlung gemäß § 16 Abs 7 ÜbG von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger an die Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot angenommen haben, zu leisten sein, so ist diese Nachzahlung in gleicher Höhe auch an CEE Immobilien je CEE Immobilien-Aktie zu leisten.

#### **1.4 Anzahl der Stimmrechte an der Zielgesellschaft**

Gemäß Bekanntmachung gemäß § 135 Abs 1 BörseG 2018 der IMMOFINANZ vom 20. Januar 2022 und der von der IMMOFINANZ am 31. Januar 2022 veröffentlichten monatlichen Meldung gemäß § 135 Abs 1 BörseG 2018 beträgt die Gesamtzahl der Stimmrechte an der IMMOFINANZ 138.257.760. Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt zum 31. Januar 2022 insgesamt EUR 138.257.760,00 und ist in 138.257.760 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Zielgesellschaft von je EUR 1,00 unterteilt. Diese Veränderungen resultieren aus der Ausgabe von 14.963.965 Aktien aus bedingtem Kapital an die Inhaber der 2024 WSV infolge Ausübung von Wandlungsrechten während des Kontrollwechselfensters.

Auf dieser Basis hält die Bieterin zum 31. Januar 2022 (direkt und indirekt) insgesamt 26.621.030 IMMOFINANZ-Aktien, was einer Beteiligung von ca. 19,25 % entspricht, während zumindest weitere 39.986.345 IMMOFINANZ-Aktien, die einer Beteiligung von ca. 28,92 % entsprechen, aufschiebend bedingt erworben wurden. Dies entspricht einer Gesamtbeteiligung von 66.607.375 IMMOFINANZ-Aktien, was einer Beteiligung von ca. 48,18 % des gesamten Grundkapitals der IMMOFINANZ entspricht.

## **2. VERBESSERUNG DES ANGEBOTSPREISES**

Gemäß Punkt 3.7 der Angebotsunterlage hat sich die Bieterin das Recht vorbehalten, das Angebot nachträglich zu verbessern. Im Hinblick auf den Abschluss des Petrus Kaufvertrags und der CEE Immobilien Verpflichtungserklärung verbessert die Bieterin gemäß § 15 Abs 1 ÜbG das Angebot wie folgt:

### **2.1 Verbessertes Aktienkaufpreis**

Gemäß Punkt 3.2.1 der Angebotsunterlage hat die Bieterin angeboten, die Angebotsaktien sowie die Lieferaktien zu einem Preis von EUR 21,20 je Aktie ("**Ursprünglicher Aktienangebotspreis**"), *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2021 (und, zur Klarstellung, *cum* Dividende für jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach der Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird), zu kaufen.

Die Bieterin verbessert hiermit das Angebot gemäß § 15 Abs 1 ÜbG und erhöht den Ursprünglichen Aktienangebotspreis um EUR 1,80 (d.h. um ca. 8,49 %) auf EUR 23,00 je IMMOFINANZ-Aktie (der "**Verbesserte Aktienangebotspreis**"), *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2021 (und, zur Klarstellung, *cum* Dividende für jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach der Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird).

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

Als Folge der Erhöhung des Aktienangebotspreises gemäß dieser Änderung wird der Kaufpreis je RPPK-Aktie im Rahmen des RPPK Kaufvertrags auf den Verbesserten Aktienangebotspreis je RPPK-Aktie erhöht, wie in Punkt 3.4 der Angebotsunterlage näher beschrieben.

## **2.2 Verbesserter WSV-Angebotspreis**

Gemäß Punkt 3.2.2 der Angebotsunterlage hat die Bieterin angeboten, 2024 WSV zu einem WSV-Angebotspreis von EUR 102.746,53 (102,747 %) je EUR 100.000 Nominale 2024 WSV ("**Ursprünglicher WSV-Angebotspreis**"), zu kaufen.

Die Bieterin verbessert hiermit das Angebot gemäß § 15 Abs 1 ÜbG und erhöht den Ursprünglichen WSV-Angebotspreis um EUR 8.723,76 (d.h. um ca. 8,49 %) auf EUR 111.470,29 je EUR 100.000 Nominale 2024 WSV ("**Verbesserter WSV-Angebotspreis**").

Die 2024 WSV werden auf ihren jeweiligen Nennbetrag mit einem jährlichen Zinssatz von 1,5 % verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 24. Januar und 24. Juli eines jeden Jahres, beginnend mit 24. Juli 2017 (wie in den Emissionsbedingungen definiert), zahlbar.

Der Verbesserte WSV-Angebotspreis wird angepasst, um anteilige Stückzinsen zu enthalten, die für die jeweilige Zinsperiode anfallen. Die Berechnung der anteiligen Stückzinsen erfolgt auf Basis der tatsächlichen 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.

Darüber hinaus sehen die Emissionsbedingungen eine Anpassung im Falle einer Dividende vor: der Wandlungspreis wird diesfalls um einen Anpassungsfaktor reduziert, wenn die Aktionäre der Zielgesellschaft eine ordentliche oder außerordentliche Dividende pro Jahr und Aktie erhalten.

## **2.3 Inhaber von Lieferaktien**

Inhaber von 2024 WSV, die im Kontrollwechselfenster (7. Dezember 2021 bis 19. Januar 2022) gewandelt haben, erhielten laut Mitteilung der Zielgesellschaft vom 20. Januar 2022 pro 2024 WSV im Nominale von EUR 100.000,00 5.291 IMMOFINANZ-Aktien. Werden diese Aktien nun zum Verbesserten Aktienangebotspreis von EUR 23,00 je IMMOFINANZ Aktie in das geänderte Angebot eingeliefert, ergibt dies einen Betrag von EUR 121.693,00 je ursprünglich gehaltener 2024 WSV.

## 2.4 Aktualisierte Beispielrechnungen für Inhaber von 2024 WSV / Potenzieller zusätzlicher Kontrollwechsel

Nachfolgend werden bestimmte aktualisierte beispielhafte Berechnungen für Inhaber von 2024 WSV unter Berücksichtigung einer potenziellen Änderung des Wandlungspreises der 2024 WSV dargestellt. Die beiden wesentlichen Anpassungsmechanismen in den Emissionsbedingungen der 2024 WSV betreffen die Ausschüttung einer Bardividende und einen Kontrollwechsel bezogen auf die Zielgesellschaft.

### a) Anpassung des Wandlungspreises bei Dividende

Die Anpassung im Falle einer Dividende sieht vor, dass der Wandlungspreis entsprechend um einen Anpassungsfaktor reduziert wird, wenn die Aktionäre der Zielgesellschaft eine ordentliche oder außerordentliche Dividende pro Jahr und Aktie erhalten. Der Anpassungsfaktor beruht auf der Überlegung, dass der "Vermögensverlust" der Zielgesellschaft durch die Ausschüttung relativ auf den Wandlungspreis weitergegeben wird. Als Basis für den Vermögensverlust dient der durchschnittliche Aktienkurs in Höhe des 3-Tagesdurchschnitts unmittelbar vor dem Dividenden-Ex-Tag. Demnach kann die genaue Auswirkung nur *ex post* berechnet werden. Die Zielgesellschaft hat in den vergangenen Jahren jeweils den neu berechneten Wandlungspreis nach der Dividendenausschüttung berechnet und bekannt gegeben. Basierend auf der Dividendenzahlung betreffend das Geschäftsjahr 2020 liegt der Wandlungspreis für die 2024 WSV bei EUR 20,6333. Umgerechnet auf den verbesserten Aktienangebotspreis ist den 2024 WSV bzw. den Lieferaktien demnach folgender Wert beizumessen:

#### Berechnung Aktienanteile zum Wandlungspreis

WSV Stückelung	100.000	
Wandlungspreis ohne Kontrollwechsel	20,6333	
Anzahl Lieferaktien	4.846,53	
Anzahl Lieferaktien abgerundet	4.846	
Ausgleichszahlung	12,29	
<b>Gegenleistung</b>		
Aktien		111.458,00
<i>Anzahl Aktien</i>	4.846	
<i>Preis pro Aktie</i>	23,00	
Ausgleichszahlung		12,29
<b>SUMME</b>		<b>111.470,29</b>

## b) Anpassung des Wandlungspreises bei Kontrollwechsel

Die Emissionsbedingungen der 2024 WSV sehen einen besonderen Schutz der Inhaber von 2024 WSV vor, wenn es zu einem Kontrollwechsel (CoC) bezogen auf die Zielgesellschaft kommt. In diesem Fall sinkt der (jeweils aktuell gültige) Wandlungspreis durch eine zusätzliche Prämie von bis zu 30 %. Diese Zusatzprämie ist jedoch degressiv, der Prozentsatz sinkt linear im Tagesschritt (gerechnet für den Tag des Eintritts des Kontrollwechsels) von der Begebung der Schuldverschreibung bis zu ihrer Tilgung. Die Berechnung hängt daher vom genauen Tag des Kontrollwechsels ab.

Gemäß der Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft zum Angebot vom 26. Januar 2022 stellt der Erwerb einer formal kontrollierenden Beteiligung an der Zielgesellschaft (§ 22 iVm § 27 ÜbG), d.h. einer Beteiligung von mehr als 15 % (Stimmrechtsanteil gemäß § 22 ÜbG), durch CEE Immobilien durch das am 23. Dezember 2021 veröffentlichte Teilangebot oder außerhalb des Teilangebots ein weiteres Kontrollwechselereignis gemäß den Emissionsbedingungen der 2024 WSV dar (der "**Potenzielle Kontrollwechsel**" und der Zeitraum zur Ausübung des Wandlungsrechts zum angepassten Wandlungspreis, das "**Potenzielle Kontrollwechselfenster**"). Die Zielgesellschaft wird in diesem Fall den Kontrollwechsel, einen angepassten Wandlungspreis und einen Kontrollstichtag gemäß den Emissionsbedingungen bekannt machen.

Im Folgenden sollen die Berechnungsparameter anhand möglicher Szenarien dargestellt werden. Einige Beispiele unterliegen der Annahme, dass die Annahmefrist des Angebots über den Ex-Dividendenstichtag am 14. Juli 2022 verlängert wird, was zu Anpassungen des Verbesserten Aktienangebotspreises bzw. des Wandlungspreises führt. Die Bardividende in 2022 wird vereinfachend mit EUR 1 angenommen. Jene Szenarien, die eine Wandlung im Potenziellen Kontrollwechselfenster darstellen, basieren auf der Annahme eines Kontrollwechselereignisses am 2. Februar 2022. Dieser Zeitpunkt entspricht einer Annahme zu illustrativen Zwecken. Der tatsächliche Wandlungspreis ist abhängig von dem genauen Tag, an dem ein Kontrollwechsel im Sinne der Definition in den Emissionsbedingungen der 2024 WSV eintritt. Der Verbesserte WSV-Angebotspreis wird um angelaufene Zinsen angepasst, die für den Zeitraum zwischen dem letzten Zinszahlungstag und dem Tag des jeweiligen Settlements der Eingelieferten 2024 WSV im Rahmen des geänderten Angebots angefallen sind.

### Beispiel 1: Ausübung des Wandlungsrechts im Potenziellen Kontrollwechselfenster und Annahme des geänderten Angebots vor Dividendenzahlung

Beispiel 1 geht von der Ausübung des Wandlungsrechts der Inhaber von 2024 WSV im Potenziellen Kontrollwechselfenster und Annahme des geänderten Angebots der Bieterin aus. Im Zuge der Wandlung erhält der Inhaber von der Zielgesellschaft einen Barausgleich für Bruchteile von Lieferaktien in Höhe des durchschnittlichen Aktienkurses der letzten 10 Handelstage vor Wandlung. Vereinfachend wird hierfür der Verbesserte Aktienangebotspreis herangezogen.

WSV Stückelung	100.000	
Wandlungspreis mit Kontrollwechsel	19,0235	
Anzahl Lieferaktien	5.256,67	
Anzahl Lieferaktien abgerundet	5.256	
Ausgleichszahlung	15,40	
<b>Gegenleistung</b>		
Aktien		120.888,00
<i>Anzahl Aktien</i>	5.256	
<i>Preis pro Aktie</i>	23,00	
Ausgleichszahlung		15,40
<b>SUMME</b>		<b>120.903,40</b>

Beispiel 2: Ausübung des Wandlungsrechts im Potenziellen Kontrollwechselfenster, Dividendenzahlung und danach Annahme des geänderten Angebots

In Beispiel 2 wird illustrativ jenes Szenario dargestellt, in dem der Inhaber von 2024 WSV im Potenziellen Kontrollwechselfenster seine 2024 WSV in Lieferaktien zum angepassten Wandlungspreis umtauscht und diese bis nach der Dividendenauszahlung in 2022 behält. Erst danach entschließt sich der Inhaber das geänderte Angebot der Bieterin anzunehmen. In diesem Fall wird der Verbesserte Aktienangebotspreis entsprechend der Bardividende gekürzt (Verbesserter Aktienangebotspreis i.H.v. EUR 23,00 „cum dividend“). Aufgrund der Anpassungsmechanismen des Verbesserten Aktienangebotspreises entspricht die Gegenleistung der Bieterin in diesem Szenario jener bei Ausübung der Wandlung im Potenziellen Kontrollwechselfenster und Annahme des geänderten Angebots im Potenziellen Kontrollwechselfenster vor Bezug einer Dividende (vgl. Beispiel 1).

WSV Stückelung	100.000	
Wandlungspreis mit Kontrollwechsel	19,0235	
Anzahl Lieferaktien	5.256,67	
Anzahl Lieferaktien abgerundet	5.256	
Ausgleichszahlung	15,40	
<b>Gegenleistung</b>		
Aktien		115.632,00
<i>Anzahl Aktien</i>	5.256	
<i>Preis pro Aktie</i>	22,00	
Ausgleichszahlung		15,40
Dividende		5,256
<b>SUMME</b>		<b>120.903,40</b>

Beispiel 3: Ausübung des Wandlungsrechts nach dem Potenziellen Kontrollwechselfenster, Dividendenzahlung und danach Annahme des geänderten Angebots

In diesem Beispiel übt der Inhaber von 2024 WSV sein Wandlungsrecht nach dem Potenziellen Kontrollwechselfenster aus, bezieht eine Dividende und nimmt danach das geänderte Angebot zum Erwerb der Aktien an. Aufgrund der Anpassung des Verbesserten Aktienangebotspreises um die erhaltene Dividende stimmt die Gegenleistung mit jener Gegenleistung überein, die Inhabern von 2024 WSV vor Erhalt einer Dividende zusteht.

WSV Stückelung	100.000	
Wandlungspreis ohne Kontrollwechsel	20,6333	
Anzahl Lieferaktien	4.846,53	
Anzahl Lieferaktien abgerundet	4.846	
Ausgleichszahlung	12,29	
<b>Gegenleistung</b>		
Aktien		106.612,00
<i>Anzahl Aktien</i>	4.846	
<i>Preis pro Aktie</i>	22,00	
Ausgleichszahlung		12,29
Dividende		4.846
<b>SUMME</b>		<b>111.470,29</b>

Beispiel 4: Dividendenzahlung, danach Ausübung des Wandlungsrechts und Annahme des geänderten Angebots

Im vorliegenden Fall wird das Wandlungsrecht von dem Inhaber von 2024 WSV erst nach Ausschüttung einer Dividende in Anspruch genommen. Genauso erfolgt auch die Annahme des geänderten Angebots der Bieterin erst nach Dividendenzahlung.

Marktwert/Aktie*	23,00	
Dividende	1,00	
Anpassungsfaktor	0,96	
Wandlungspreis vor Dividende	20,6333	
Wandlungspreis nach Dividende	19,7362	
WSV Stückelung	100.000	
Wandlungspreis nach Dividende	19,7362	
Anzahl Lieferaktien	5.066,83	
Anzahl Lieferaktien abgerundet	5.066	
Ausgleichszahlung	19,12	
<b>Gegenleistung</b>		
Aktien		111.452,00
<i>Anzahl Aktien</i>	5.066	
<i>Preis pro Aktie</i>	22,00	
Ausgleichszahlung		19,12
<b>SUMME</b>		<b>111.471,12</b>

\*der Marktwert als Teil des Anpassungsfaktors hat gem. den Emissionsbedingungen der 2024 WSV grundsätzlich dem durchschnittlichen Aktienkurs der 3 Tage vor Ex-Dividende-Tag zu entsprechen. Vereinfachend wird dieser Marktwert mit dem Verbesserten Aktienangebotspreis bemessen.

## 2.5 Verbesserte Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen

Der Verbesserte Aktienangebotspreis entspricht den folgenden Prämien im Vergleich zu den historischen Aktienkursen der IMMOFINANZ-Aktien am letzten Börsetag vor dem Tag der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu stellen, also dem 3. Dezember 2021:

VWAP	1 Monat <sup>1</sup>	3 Monate <sup>2</sup>	6 Monate <sup>3</sup>	12 Monate <sup>4</sup>	24 Monate <sup>5</sup>
IMMOFINANZ VWAP, Wiener Börse, Amtlicher Markt ( <i>Prime Market</i> )	EUR 20,88	EUR 20,80	EUR 20,35	EUR 18,61	EUR 17,58
IMMOFINANZ VWAP, Warschauer Wertpapierbörse, <i>Main Market</i> *	EUR 20,82	EUR 20,69	EUR 20,59	EUR 18,69	EUR 14,08
<b>Prämie Verbesserter Aktienangebotspreis</b> (Differenz Verbesserter Aktienangebotspreis – VWAP (Wiener Börse))	10,2 % (2,12)	10,6 % (2,20)	13,0 % (2,65)	23,6 % (4,39)	30,8 % (5,42)

<sup>1</sup> Zeitraum vom 3. November 2021 bis zum 2. Dezember 2021 (einschl.)

<sup>2</sup> Zeitraum vom 3. September 2021 bis zum 2. Dezember 2021 (einschl.)

<sup>3</sup> Zeitraum vom 3. Juni 2021 bis zum 2. Dezember 2021 (einschl.)

<sup>4</sup> Zeitraum vom 3. Dezember 2020 bis zum 2. Dezember 2021 (einschl.)

<sup>5</sup> Zeitraum vom 3. Dezember 2019 bis zum 2. Dezember 2021 (einschl.)

\*Der Wechselkurs des IMMOFINANZ VWAP, Warschauer Wertpapierbörse, PLN-EUR wurde anhand des am jeweiligen Tag, 19:00 Uhr CET, auf Bloomberg angegebenen Wechselkurses berechnet.

Quelle: Bloomberg

Der Verbesserte Aktienangebotspreis stellt weiterhin eine attraktive Ausstiegsmöglichkeit und ein seltenes Liquiditätsereignis für größere Mengen an IMMOFINANZ-Aktien dar, wenn man die eingeschränkte Liquidität der IMMOFINANZ-Aktien berücksichtigt, insbesondere auch vor dem Hintergrund der (künftigen) Beteiligung der Bieterin an der Zielgesellschaft (siehe Punkt 1.4 dieser Änderung).

## 2.6 Gleichbehandlung

Gemäß § 15 Abs 3 ÜbG gilt eine Verbesserung des Ursprünglichen Aktienangebotspreises und des Ursprünglichen WSV-Angebotspreises auch für bereits eingelieferte Beteiligungspapiere, sofern der jeweilige Inhaber der Beteiligungspapiere der Verbesserung nicht widerspricht.

IMMOFINANZ-Aktionäre müssen ihre Widerspruchserklärung in sinngemäßer Anwendung von Punkt 5.3 der Angebotsunterlage an ihre Depotbank übermitteln. Die jeweilige Depotbank wird ersucht, die Widerspruchserklärung über die Verwahrkette unverzüglich an die OeKB CSD weiterzuleiten, damit diese an die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) weitergeleitet werden kann.

Inhaber von 2024 WSV müssen ihre Widerspruchserklärung in sinngemäßer Anwendung von 5.5 der Angebotsunterlage an die J&T Banka, E: [digi@jtbank.cz](mailto:digi@jtbank.cz), richten.

## 2.7 Rücktrittsrecht gemäß § 17 ÜbG

Gemäß § 17 Satz 2 ÜbG können IMMOFINANZ Aktionäre allfällige vor Veröffentlichung der vorlie-

genden Änderung abgegebene Erklärungen über die Annahme des am 23. Dezember 2021 veröffentlichten Teilangebots der CEE Immobilien für IMMOFINANZ-Aktien gemäß den darin enthaltenen Bestimmungen widerrufen.

### **3. WEITERE ANGABEN**

#### **3.1 Künftige Geschäftspolitik**

Die Bieterin ist in ihrer Erwartung bestärkt, in Zukunft ein hohes Maß an Kontrolle und – mit Blick auf das Ausmaß der Beteiligung der Bieterin an der Zielgesellschaft mit Vollzug des RPPK SPA, des Petrus SPA und des CEE Immobilien Kaufvertrags (siehe auch Punkt 1.3 oben) – die Fähigkeit zu erlangen, 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 und nachhaltig zu beeinflussen. Die Bieterin wird Einfluss auf die ESG- und Diversity-Initiativen der Zielgesellschaft nehmen.

Hinsichtlich der Beteiligung der Zielgesellschaft an der S IMMO AG bestehen weiterhin mehrere denkbare Handlungsoptionen, die die Bieterin evaluiert, deren mögliche Durchführung aber – wie im ursprünglichen Angebot ausdrücklich festgehalten – von verschiedenen rechtlichen, wirtschaftlichen und anderen Einflussfaktoren abhängt. Die Bieterin verweist insbesondere auf ihre Ausführungen in Ziffer 6.2 der ursprünglichen Angebotsunterlage.

#### **3.2 Finanzierung des Angebots**

Auf Basis des Verbesserten Aktienangebotspreises von EUR 23,00 je IMMOFINANZ-Aktie und eines Verbesserten WSV-Angebotspreises von EUR 111,470.29 je Nominale EUR 100.000 für die 2024 WSV und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Transaktions- und Abwicklungskosten rechnet die Bieterin mit einem gesamten (Bar-)Finanzierungsvolumen für das geänderte Angebot von rund EUR 1,7 Mrd, wenn alle Beteiligungspapierinhaber das Angebot annehmen. Die Bieterin verfügt über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Angebots in Bezug auf alle von dem Angebot erfassten Beteiligungspapiere und hat sichergestellt, dass diese Mittel rechtzeitig zur vollständigen Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen werden.

#### **3.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Diese Änderung unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.

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

### **3.4 Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication**

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

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

### **3.5 Verbindlichkeit der deutschen Fassung**

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

### **3.6 Sonstiges**

Abgesehen von den in dieser Änderung zum Angebot enthaltenen Änderungen bleiben die Bestimmungen und Bedingungen des Angebots unberührt.

Luxemburg, am 09.02.2022

**CPI PROPERTY GROUP S.A.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials 'M' and 'E'.

---

Martin Němeček

CEO

## **Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 15 Abs 2 ÜbG iVm § 9 ÜbG**

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 15 Abs 2 ÜbG iVm § 9 Abs 1 ÜbG konnten wir feststellen, dass die Änderung des antizipierten Pflichtangebots gemäß §§ 22 ff ÜbG der Bieterin an die Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ AG als Zielgesellschaft vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotenen Gegenleistungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

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

Wien, am 9.2.2022

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Dipl.-BW (FH) Marius Richter

Wirtschaftsprüfer

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'M. Richter', followed by a square QR code. The QR code is likely a digital signature verification code.

Qualifizierte elektronische Signatur · EU-Recht