

**HINWEIS:**

**AKTIONÄRE DER IMMOFINANZ AG, DEREN SITZ, WOHSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, SOLLTEN DIE IN PUNKT 8.3 AUFGEFÜHRTE INFORMATION GENAU LESEN**

**NOTE:**

**SHAREHOLDERS OF IMMOFINANZ AG WHOSE CORPORATE SEAT, PLACE OF RESIDENCE, REGISTERED OFFICE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 8.3 OF THIS OFFER DOCUMENT.**



**FREIWILLIGES ÜBERNAHMEANGEBOT  
(§§ 4 ff Übernahmegesetz)  
("Angebot")**

der  
**SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.**  
2-4 rue Eugène Ruppert  
L-2453, Luxembourg  
(die "**Bieterin**")

an die Aktionäre der

**IMMOFINANZ AG**  
Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Austria  
ISIN AT0000809058  
( "**Zielgesellschaft** ")

## Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Inhalte dieses Angebots und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen.

Bieterin	SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ( <i>société à responsabilité limitée</i> ), errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg ( <i>Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg</i> ) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg.	Punkt 3.1
Zielgesellschaft	IMMOFINANZ AG (" <b>IMMOFINANZ</b> "), eine österreichische Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425y. Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 1.120.852.699 und ist in 1.120.852.699 Inhaberaktien (" <b>Aktien</b> ") unterteilt.	Punkt 2.2
Kaufgegenstand	Erwerb von bis zu 56.042.635 (sechshundertfünfunddreißig Millionen zweiundvierzigtausend sechshundertfünfunddreißig) auf Inhaber lautende Stückaktien der Zielgesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie (ISIN AT0000809058), die insgesamt bis zu 5% am Grundkapital der Zielgesellschaft entsprechen. <sup>1</sup>	Punkt 4.1
Angebotspreis	EUR 2,10 (zwei Euro und zehn Cent) <sup>2</sup> für jede Aktie an IMMOFINANZ (ISIN AT0000809058), <i>cum</i> Dividende für das Geschäftsjahr 2017 (sowie, zur Vermeidung von Missverständnissen, <i>cum</i> Dividende betreffend jeder weiteren Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntmachung dieses Angebots erklärt wird).	Punkt 4.2

<sup>1</sup> Hinweis: Am 13. April 2018 hat die IMMOFINANZ die Tagesordnung für ihre 25. Ordentliche Hauptversammlung am 11. Mai 2018 veröffentlicht. Die Tagesordnung enthält den Punkt Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1 ("**Reverse Stock Split**") Sofern die Hauptversammlung den Reverse Stock Split beschließt und dieser vor dem Settlement (wie in diesem Angebot definiert) abgeschlossen wird, beträgt die Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien (wie in diesem Angebot definiert) 5.604.264, entsprechend 5% der neuen Aktiengesamtzahl der IMMOFINANZ nach Durchführung des Reverse Stock Split.

<sup>2</sup> Sofern der Reverse Stock Split vor dem Settlement (wie in diesem Angebot definiert) eingetragen wird, beträgt der Angebotspreis EUR 21 (einundzwanzig Euro) je Kaufgegenständlicher Aktie.

Der Angebotspreis pro Aktie wird daher um den Betrag einer allfälligen, zwischen Bekanntmachung dieses Angebots und Settlement erklärten Dividende pro Aktie reduziert, sofern das Settlement dieses Angebots nach dem relevanten Dividendenstichtag erfolgt.

Top-up

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger innerhalb von 9 (neun) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien (über die Börse oder außerbörslich) und wird hierfür eine höhere als in diesem Angebot enthaltene Gegenleistung gewährt oder vereinbart, so wird die Bieterin den Angebotspreis nachträglich aufstocken und allen Annehmenden Aktionären den Differenzbetrag nachzahlen.

Annahmefrist

18. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018, 17:00 Ortszeit Wien, somit 6 (sechs) Wochen. Die Bieterin behält sich das Recht vor, diese Annahmefrist zu verlängern.

Punkt 6.1

Aufschiebende Bedingungen

Dieses Angebot steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen (für weitere Details siehe Punkt 5):

Punkt 5

(i) Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Zusammenschlusses von den zuständigen Wettbewerbsbehörden in Deutschland bis zum 90sten Kalendertag nach Ende der Annahmefrist (somit bis spätestens 28. August 2018) (Siehe Punkt 5.1.1);

(ii) Bei IMMOFINANZ ist keine wesentliche nachteilige Veränderung, einschließlich aber nicht beschränkt auf Verschmelzungen, Spaltungen oder Abspaltungen betreffend IMMOFINANZ, eingetreten; (siehe Punkt 5.1.2);

Annahme des Angebots

Die Annahme dieses Angebots ist schriftlich zu erklären und an die Depotbank des jeweiligen Aktionärs der Zielgesellschaft zu adressieren. Die Annahmeerklärung gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am 2. (zweiten) Börsentag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung

Punkt 6.3

(das ist die Einbuchung der AT0000A20E86 und die Ausbuchung der ISIN AT0000809058) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet hat.

Überzeichnung	Für den Fall, dass die Anzahl der eingelieferten Aktien die Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien übersteigt, werden alle rechtzeitig übermittelten Annahmeerklärungen nur verhältnismäßig zur Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien gemäß § 20 ÜbG berücksichtigt. Sollte diese Regel den Erwerb von Bruchteilen von Aktien erfordern, so wird die Anzahl nach freier Entscheidung der Annahme- und Zahlstelle auf die nächste vollständige Zahl abgerundet.	Punkt 6.12
Annahme- u. Zahlstelle	Raiffeisen Centrobank AG, Tegetthoffstrasse 1, 1010 Wien, FN 117507f.	Punkt 6.2

## **Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage**

Zusammenfassung des Angebots .....	1
Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage.....	4
1. Definitionen .....	5
2. Hintergrund .....	7
3. Angaben zur Bieterin und den gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern .....	8
4. Kaufangebot.....	10
5. Aufschiebende Bedingungen .....	13
6. Annahme und Abwicklung des Angebots.....	14
7. Zukünftige Strategie für die Zielgesellschaft .....	18
8. Sonstige Angaben .....	20
9. Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG .....	23

## 1. DEFINITIONEN

Aktien oder Aktie	Bedeutet die auf Inhaber lautenden Stückaktien der IMMOFINANZ, welche an der Wiener Börse im "ATX" Segment amtlicher Handel und an der Warschauer Börse im Segment "WIG" notieren (ISIN AT0000809058).
Angebotspreis	Hat die in Punkt 4.2 festgelegte Bedeutung.
Annahmefrist	Hat die in Punkt 6.1 festgelegte Bedeutung.
Annahmeerklärung	Eine schriftliche Erklärung über die Annahme des Angebots durch Aktionäre der Zielgesellschaft gegenüber jenem Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder jenem Kreditinstitut (Depotbank), welches das Wertpapierdepot des betreffenden Aktionärs der IMMOFINANZ führt und bei dem die Aktien hinterlegt sind.
Annehmender Aktionär	Hat die in Punkt 6.3 festgelegte Bedeutung.
Annahme- und Zahlstelle	Raiffeisen Centrobank AG, Tegetthoffstrasse 1, 1010 Wien, FN 117507f.
Aufschiebende Bedingungen und Aufschiebende Bedingung	Hat die in Punkt 5.1 festgelegte Bedeutung.
Bieterin oder Starwood Bidco	SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ( <i>société à responsabilité limitée</i> ) errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg ( <i>Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg</i> ) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg.
Börsentag	Ein Tag, an dem der Handel mit Aktien an der Wiener Börse stattfindet.
CA IMMO	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, eine österreichische Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 75895 k.

CA IMMO Übernahmeangebot	Hat die in Punkt 3.1 festgelegte Bedeutung.
Depotbank	Ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder Kreditinstitut, bei dem Aktionäre der Zielgesellschaft ihr Wertpapierdepot führen und ihre Aktien hinterlegt haben.
Eingelieferte Aktien	Hat die in Punkt 6.3 festgelegte Bedeutung.
Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger	Hat die in Punkt 3.2 festgelegte Bedeutung.
IMMOFINANZ oder Zielgesellschaft	IMMOFINANZ AG, eine österreichische Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425 y.
Kaufgegenständliche Aktien	Hat die in Punkt 4.1 festgelegte Bedeutung.
Long Stop Date	Hat die in Punkt 5.1.1 festgelegte Bedeutung.
Namensaktie(n)	Bedeutet die 4 (vier) Namensaktien an CA Immo, welche derzeit von IMMOFINANZ gehalten werden.
Reverse Stock Split	Die Aktienzusammenlegung für IMMOFINANZ Aktien im Verhältnis 10:1, die in der 25. Ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ am 11. Mai 2018 beschlossen werden soll.
SOF-XI	Hat die in Punkt 2.1 festgelegte Bedeutung.
Starwood	Hat die in Punkt 2.1 festgelegte Bedeutung.
Settlement	Hat die Punkt 6.6 festgelegte Bedeutung.
ÜbG	Bedeutet das Übernahmegesetz.
ÜbK	Bedeutet die Österreichische Übernahmekommission.
Wandelschuldverschreibungen	Hat die Punkt 2.3 festgelegte Bedeutung.

## **2. HINTERGRUND**

### **2.1 Ausgangslage**

Die Bieterin ist SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*), errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg.

Die Bieterin ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. SOF-11 International, SCSp ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als Starwood Global Opportunity Fund XI ("**SOF-XI**"), einem Discretionary Fund mit einem Fondsvermögen in Höhe von circa USD 7,56 Milliarden, bekannt sind. SOF-XI wird von mit Starwood Capital Group ("**Starwood**"), einer sich im Privatbesitz befindenden weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft mit mehr als 80 Partnern, verbundenen Unternehmen kontrolliert (siehe Punkt 3.1). Seit Gründung von Starwood im Jahr 1991 hat Starwood mehr als USD 44 Milliarden an Eigenkapital aufgebracht und Vermögenswerte bestehend aus 7,2 Millionen Quadratmetern Büroräumlichkeiten, 5,0 Millionen Quadratmetern Einzelhandelsflächen, 3,7 Millionen Quadratmetern Industriegelände, 50.000 Wohnhäuser/Baufelder, 170.000 Wohnungen und 2.900 Hotels verwaltet. Derzeit verwaltet Starwood ein Vermögen (Assets under Management) von rund USD 56 Milliarden.

### **2.2 Zur Zielgesellschaft**

IMMOFINANZ AG ist eine österreichische Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425 y. Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt zum 30. März 2018 EUR 1.120.852.699 und ist in 1.120.852.699 Aktien unterteilt. Die Aktien notieren an der Wiener Börse im "ATX" Segment Amtlicher Handel und an der Warschauer Börse, Segment "WIG" unter ISIN AT0000809058.

IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern mit Hauptsitz in Wien und Fokus auf die Segmente Einzelhandel und Büro in sieben Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Polen. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien.

### **2.3 Wandelschuldverschreibung**

Nach Kenntnis der Bieterin hat IMMOFINANZ Wandelschuldverschreibungen (ISIN XS1551932046) begeben, die in Aktien der Zielgesellschaft gewandelt werden können (die "**Wandelschuldverschreibungen**"). Die Wandelschuldverschreibungen sind nicht Gegenstand dieses Angebots. Jedoch

sind im Einklang mit den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen Lieferaktien (d.h. Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden) Gegenstand dieses Angebots und können daher während der Annahmefrist in dieses Angebot eingeliefert werden, sofern die entsprechenden Aktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.

## 2.4 Derzeitige Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Am Handelstag vor der Einreichung dieser Angebotsunterlage bei der Österreichischen Übernahmekommission ("**ÜbK**") stellt sich die Beteiligungsstruktur der Zielgesellschaft unter Berücksichtigung der gemäß § 135 Börsegesetz veröffentlichten Beteiligungsmeldungen wie folgt dar:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %
S IMMO AG*	133.883.589 Aktien (davon 14.944.894 als Finanzinstrument)	11,94%
Fries-Gruppe**	69.781.813 Aktien	6,23%
CA IMMO	54.805.566 Aktien	4,89%
Erste Asset Management GmbH***	55.406.117 Aktien	4,94%
Streubesitz	806,975,614 Aktien	72,00%
Total	1.120.852.699 Aktien	100,00%

\* Veröffentlichung vom 27. März 2018

\*\* Laut Website der IMMOFINANZ

\*\*\* Veröffentlichung vom 21. März 2018

## 3. ANGABEN ZUR BIETERIN UND DEN GEMEINSAM VORGEHENDEN RECHTSTRÄGERN

### 3.1 Angaben zur Bieterin

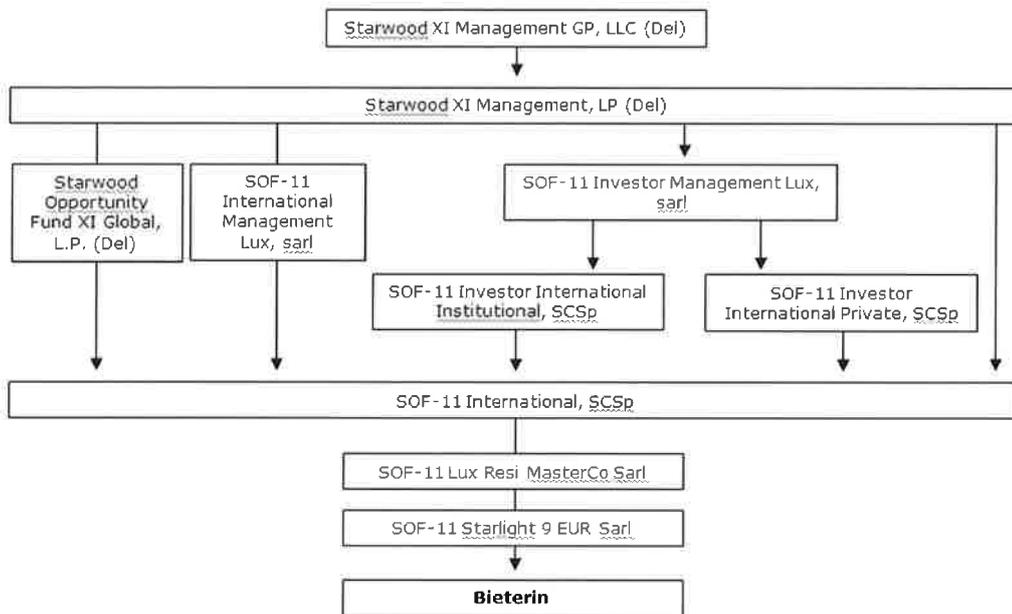
Die Bieterin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*) errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg. Die Bieterin wurde als *Special Purpose Vehicle* gegründet und wird durch ihre Geschäftsführer (*gérants*) Julien Petitfrère and François-Pierre Sagbo vertreten. Das Grundkapital von Starwood Bidco beträgt EUR 12.000.

Der Geschäftsgegenstand der Bieterin umfasst das Halten von Beteiligungen, insbesondere den Erwerb, die Gründung und die Verwaltung von Unternehmen, Beteiligungen und Finanzinstrumenten.

Die Bieterin hält derzeit keine Beteiligung an der Zielgesellschaft. Parallel zu diesem Angebot hat die Bieterin ein öffentliches Übernahmeangebot für bis zu 26% des ausgegebenen Grundkapitals der CA IMMO gelegt (das "**CA IMMO Übernahmeangebot**"). Dieses Angebot sowie das CA IMMO Übernahmeangebot sind voneinander unabhängig.

Zur Klarstellung: IMMOFINANZ kann die von ihr gehaltenen CA IMMO Inhaberaktien in das CA IMMO Übernahmeangebot einliefern (vgl. Punkt 5.1.2 (v)).

Struktur der Bietergesellschaft:



### 3.2 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch Koordination der Stimmrechte. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs. 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird (widerleglich) vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen ("**Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger**").

In diesem Sinne sind Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger sämtliche von der Bieterin kontrollierte Gesellschaften sowie Gesellschaften, welche die Bieterin kontrollieren (siehe Punkt 3.1 oben). In diesem Zusammenhang verweist die Bieterin auf § 7 Z 12 ÜbG, wonach Angaben zu Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträgern entfallen können soweit diese für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

### **3.3 Aktienbesitz und Stimmrechte der Bieterin und der mit ihr Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage**

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hält die Bieterin keine Beteiligung an der Zielgesellschaft. Weder das Management der Bieterin, noch mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger halten Beteiligungspapiere an der Zielgesellschaft.

Die Bieterin behält sich das Recht vor parallel zu diesem Angebot weitere Aktien zu erwerben, wobei der Kaufpreis gleich hoch oder niedriger sein soll als der Angebotspreis. In diesem Zusammenhang verweist die Bieterin auch auf § 16 ÜbG. Die Bieterin wird die ÜbK über sämtliche Erwerbe von Aktien während der Angebotsfrist informieren. Die Anzahl Kaufgegenständlicher Aktien (wie unten definiert) wird durch allfällige Parallelerwerbe nicht gekürzt

### **3.4 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft**

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bestehen keine persönlichen Beziehungen oder sonstige wesentliche Beziehungen zwischen der Bieterin und mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträgern einerseits und der Zielgesellschaft und der Geschäftsleitung der Zielgesellschaft andererseits.

## **4. KAUFANGEBOT**

### **4.1 Kaufgegenstand: Aktien der IMMOFINANZ**

Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb von bis zu 56.042.635 (sechshundertfünfunddreißig Millionen zweiundvierzigtausend sechshundertfünfunddreißig)<sup>3</sup> auf Inhaber lautende Stückaktien der Zielgesellschaft, zugelassen zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse, mit einer Zweitnotierung an der Warschauer Börse (ISIN AT0000809058), die nicht von der Bieterin oder mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträger gehalten werden (die "**Kaufgegenständliche Aktien**"). Dies entspricht im Zeitpunkt, in dem diese Angebotsunterlage der ÜbK zum ersten Mal übermittelt wurde, einem Anteil von bis zu 5% am Grundkapital der Zielgesellschaft. Jede Aktie entspricht einem rechnerischen Anteil von EUR 1,00 am Grundkapital der IMMOFINANZ.

Die Wandelschuldverschreibungen sind nicht Gegenstand dieses Angebots. Im Einklang mit den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen sind jedoch Lieferaktien (d.h. Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibung ausgegeben werden) Gegenstand dieses

---

<sup>3</sup> Hinweis: Am 13. April 2018 hat die IMMOFINANZ die Tagesordnung für ihre 25. Ordentliche Hauptversammlung am 11. Mai 2018 veröffentlicht. Die Tagesordnung enthält den Punkt Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1 ("**Reverse Stock Split**") Sofern die Hauptversammlung den Reverse Stock Split beschließt und dieser vor dem Settlement (wie in diesem Angebot definiert) abgeschlossen wird, beträgt die Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien (wie in diesem Angebot definiert) 5.604.264, entsprechend 5% der neuen Aktiengesamtzahl der IMMOFINANZ nach Durchführung des Reverse Stock Split.

Angebots und können daher während der Annahmefrist in dieses Angebot eingeliefert werden, sofern die entsprechenden Aktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.

## 4.2 Angebotspreis

Die Bieterin bietet den Inhabern der Kaufgegenständlichen Aktien den Erwerb der Kaufgegenständlichen Aktien gemäß den Bestimmungen dieses Angebots zum Preis von EUR 2,10 (zwei Euro und zehn Cent)<sup>4</sup> je Aktie an ("**Angebotspreis**").

Der Angebotspreis bezieht sich auf die Kaufgegenständlichen Aktien mit Dividendenberechtigung für das Geschäftsjahr 2017 der IMMOFINANZ (sowie, zur Vermeidung von Missverständnissen, auf jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntmachung dieses Angebots erklärt wird). Dementsprechend wird der Angebotspreis um den Betrag einer allfälligen zwischen Bekanntmachung dieses Angebots und Settlement erklärten Dividende pro Aktie reduziert, sofern das Settlement dieses Angebots nach dem relevanten Dividendenstichtag stattfindet. Zum Beispiel: Sofern die Hauptversammlung der Zielgesellschaft eine Dividende in Höhe von EUR 0,07 pro Aktie beschließt, welche an sämtliche Aktionäre der IMMOFINANZ zu zahlen ist, wobei der Dividendenstichtag vor dem Settlement liegt, erhält jeder Aktionär, der seine Aktien einliefert, einen um EUR 0,07 reduzierten Angebotspreis; d.h. EUR 2,03 je Kaufgegenständlicher Aktie.

## 4.3 Berechnung des Angebotspreises

Dieses Angebot ist ein freiwilliges Angebot gemäß § 4 ff ÜbG. Die Bieterin ist daher berechtigt den Angebotspreis in ihrem freien Ermessen festzulegen. Die Mindestpreisbestimmungen von § 26 ÜbG sind nicht anwendbar. Die Bieterin hat auf Grundlage der verfügbaren Informationen über die Zielgesellschaft eine Werteinschätzung aufgrund der Branchenexpertise der Bieterin vorgenommen.

**Top Up:** Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger allerdings innerhalb von 9 (neun) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien (über die Börse oder außerbörslich) und wird hierfür eine höhere als in diesem Angebot enthaltene Gegenleistung gewährt oder vereinbart, so wird die Bieterin den Angebotspreis nachträglich aufstocken und allen Annehmenden Aktionären den Differenzbetrag nachzahlen.

Die Bieterin hebt hervor, dass sie vor Veröffentlichung dieses Angebots keine Referenztransaktionen getätigt hat. Weiters liegt der nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichtete durchschnittliche Börsenkurs der letzten sechs Monate unter dem Angebotspreis. Daher würden die Mindestpreisbestimmungen des ÜbG, wären sie anwendbar, von der Bieterin eingehalten werden.

---

<sup>4</sup> Sofern der Reverse Stock Split vor dem Settlement (wie in diesem Angebot definiert) eingetragen wird, beträgt der Angebotspreis EUR 21 (einundzwanzig Euro) je Kaufgegenständlicher Aktie.

#### 4.4 Angebotspreis für Kaufgegenständliche Aktien in Relation zu historischen Kursen

Am letzten Börsentag vor Veröffentlichung der Absicht dieses Angebot abzugeben (21.03.2018), schloss die Aktien an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 2,008. Der Angebotspreis übersteigt diesen Tagesschlusskurs daher um EUR 0,092, was einer Prämie von 4,58% entspricht.

Untenstehende Tabelle zeigt den nach jeweiligen Handelsvolumina gewichteten durchschnittlichen Börsenkurs je Aktie der letzten 3 (drei), 6 (sechs), 12 (zwölf), und 24 (vierundzwanzig) Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht:

	<b>3 Monate<sup>1)</sup></b>	<b>6 Monate<sup>2)</sup></b>	<b>12 Monate<sup>3)</sup></b>	<b>24 Monate<sup>4)</sup></b>
VWAP	EUR 1,99	EUR 2,05	EUR 2,03	EUR 1,96
Prämie (Angebotspreis abzüglich VWAP)	EUR 0,11 / 5,53%	EUR 0,05 / 2,44%	EUR 0,07 / 3,45 %	EUR 0,14 / 7,14 %

Quelle: Bloomberg, FactSet, Wiener Börse vom 19.03.2018

1) Periode: 22.12.2017 bis 21.03.2018 (incl.)

2) Periode: 22.09.2017 bis 21.03.2018 (incl.)

3) Periode: 22.03.2017 bis 21.03.2018 (incl.)

4) Periode: 22.03.2016 bis 21.03.2018 (incl.)

#### 4.5 Wichtige Finanzkennzahlen und derzeitige Geschäftsentwicklung der Zielgesellschaft

Ausgewählte Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft für die letzten 3 (drei) Jahre in EUR, welche den IFRS Konzernabschlüssen entnommen sind.

<b>Kennzahl</b>	<b>2014/2015</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2016*</b>	<b>2017</b>
IFRS NAV pro Aktie	3,73	2,99	2,75	2,53
EPRA NNNNAV pro Aktie	3,94	3,32	2,97	2,84
EPRA NAV pro Aktie	4,19	3,39	3,12	2,86
FFO I pro Aktie	0,12	0,04	0,04	0,07
Dividende pro Aktie	0,00	0,06	0,06	0,07**
EBIT in EURm	216	-51,6	37,7	111,6
EPS	-0,35	-0,4	-0,19	-0,51

Quelle: Bloomberg, Factset, 22.03.2018.

\* Rumpfgeschäftsjahr (8 Monate)

\*\* Veröffentlichung der IMMOFINANZ vom 29.03.2018

Die folgende Tabelle zeigt den jeweiligen Jahreshöchstkurs sowie den tiefsten Jahreskurs der Aktien der IMMOFINANZ in EUR:

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Hoch</b>	2,88	3,03	2,84	2,17	2,29	2,15
<b>Tief</b>	2,33	2,02	1,99	1,62	1,70	1,88

Quelle: FactSet vom 22.03.2018.

Weitere Informationen über IMMOFINANZ sind auf der Website der Zielgesellschaft verfügbar ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)). Informationen auf dieser Website sind nicht Teil dieser Angebotsunterlage.

## **5. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN**

**5.1** Dieses Angebot steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen ("**Aufschiebende Bedingungen**" und jeweils einzeln eine "**Aufschiebende Bedingung**"):

### **5.1.1** Kartellrechtliche Freigabe

Diese Transaktion wird bis spätestens 90 (neunzig) Kalendertage nach Ablauf der Annahmefrist, d.h. nicht später als bis zum 28. August 2018 ("**Long Stop Date**") von den zuständigen Wettbewerbsbehörden in Deutschland freigegeben, oder die gesetzliche Wartefrist in Deutschland ist bis zum Long Stop Date abgelaufen, sodass die Transaktion auch ohne ausdrückliche Zustimmung der zuständigen Wettbewerbsbehörden durchgeführt werden darf, oder die Wettbewerbsbehörden in Deutschland haben sich betreffend der Transaktion für nicht zuständig erklärt.

### **5.1.2** Keine wesentliche Nachteilige Veränderung

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

- i. IMMOFINANZ hat eine Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet;
- ii. Mit Ausnahme von Aktien, die zur Bedienung von Ansprüchen von Inhabern der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden, wurde das eingetragene Grundkapital der IMMOFINANZ erhöht oder die Hauptversammlung der IMMOFINANZ, oder der Vorstand der IMMOFINANZ oder der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ haben einen Beschluss gefasst, dessen Durchführung, zu einer entsprechenden Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft, ausgenommen (i) einer Erhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Umwandlung von Gewinnen, Gewinnrücklagen oder Rückstellungen) oder (ii) Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung nach §§ 159ff und 169ff AktG, führen würde;

- iii. Die Hauptversammlung der IMMOFINANZ beschließt eine Änderung der Satzung, welche die mit den IMMOFINANZ Aktien verbundenen Rechte oder die Natur (Gattung) der Aktien ändern würde;
  - iv. Die Hauptversammlung der IMMOFINANZ beschließt eine Liquidation, Verschmelzung, Spaltung oder Abspaltung.
- 5.2** Die Bieterin wird ohne Verzögerung in dem in dieser Angebotsunterlage für Veröffentlichungen vorgesehenen Medium, Mitteilung über die Erfüllung oder Nichterfüllung der Aufschiebenden Bedingungen machen (siehe 6.10).
- 5.3** Die Bieterin behält sich das Recht vor auf jede der Aufschiebenden Bedingungen einzeln oder gemeinsam zu verzichten, sodass diese als erfüllt gelten. Auf die Erfüllung der gesetzlichen Aufschiebenden Bedingung gemäß Punkt 5.1.1 betreffend die kartellrechtliche Freigabe kann nicht verzichtet werden. Sofern die Aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5.1.1 bis 5.1.2 nicht innerhalb der auf die jeweiligen Bedingungen anwendbaren Frist erfüllt sind, wird dieses Angebot unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat auf die Erfüllung der Aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5.1.2 verzichtet und die Aufschiebende Bedingung gemäß Punkt 5.1.1 wurde erfüllt.

## **6. ANNAHME UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS**

### **6.1 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 6 (sechs) Wochen. Das Angebot kann daher von 18. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018, 17:00 Ortszeit Wien angenommen werden. Die Bieterin behält sich ausdrücklich die Verlängerung dieser Annahmefrist vor. Die gemäß diesem Absatz definierte Frist ist die „**Annahmefrist**“.

### **6.2 Annahme- und Zahlstelle**

Mit der Abwicklung des Angebots, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistung hat die Bieterin die Raiffeisen Centrobank AG, registriert unter FN 117507f, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Tegetthoffstrasse 1, 1010 Wien beauftragt.

### **6.3 Annahme des Angebots**

Die Bieterin empfiehlt den Aktionären der Zielgesellschaft, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens 3 (drei) Börsentage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen.

Aktionäre der IMMOFINANZ können dieses Angebot nur durch schriftliche Annahmeerklärung gegenüber der jeweiligen Depotbank annehmen ("**Annahmeerklärung**"). Die Annahmeerklärung hat die Anzahl der vom betreffenden Aktionär ("**Annehmender Aktionär**") eingeliferten Aktien ("**Eingelieferte Aktien**") zu spezifizieren. Die Depotbank leitet diese Annahme

des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Aktien, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weiter und wird die eingereichten Aktien mit der ISIN AT0000809058 vom Zeitpunkt des Einlangens der Mitteilung über die Annahme des Angebots sowie der Einbuchung als „IMMOFINANZ AG - Zum Verkauf eingereichte Aktien“ unter ISIN AT0000A20E86 gesperrt halten.

Bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft wurde für die zum Verkauf eingereichten Aktien die ISIN AT0000A20E86 „IMMOFINANZ AG – Zum Verkauf eingereichte Aktien“ beantragt. Bis zur Übertragung des Eigentums an den zum Verkauf eingereichten Aktien verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen Aktien (wenngleich mit anderer ISIN) im Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs gesperrt und sind nicht handelbar; sie werden jedoch neu eingebucht und als „IMMOFINANZ AG – Zum Verkauf eingereichte Aktien“ gekennzeichnet.

Die Annahmeerklärung gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am 2. (zweiten) Börsentag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der AT0000A20E86 und die Ausbuchung der ISIN AT0000809058) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet hat.

Mit der Annahmeerklärung weist und ermächtigt der Annehmende Aktionär seine Depotbank und mögliche Zwischendepotstellen an, der Annahme- und Zahlstelle und dem Bieter fortlaufend Informationen in Bezug auf die Anzahl der Eingelieferten Aktien zukommen zu lassen.

#### **6.4 Rechtsfolgen der Annahme**

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag über die Eingelieferten Aktien zwischen jedem annehmenden Aktionär der Zielgesellschaft und der Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande. Dieser Kaufvertrag wird mit Erfüllung der Aufschiebenden Bedingungen wirksam. Sofern die Aufschiebenden Bedingungen nicht innerhalb der in dieser Angebotsunterlage genannten Fristen erfüllt werden, wird der durch Annahme dieses Angebots zustande gekommene aufschiebend bedingte Kaufvertrag zum Erwerb der Eingelieferten Aktien nicht wirksam.

#### **6.5 Keine Nachfrist**

Die Annahmefrist wird nicht durch die 3 (drei) monatige Nachfrist verlängert, da keine der in § 19 Abs 3 ÜbG genannten Bedingungen zutrifft.

#### **6.6 Zahlung des Angebotspreises und Übereignung ("Settlement")**

Der Angebotspreis wird jenen Aktionären der Zielgesellschaft, die das Angebot angenommen haben, spätestens am 10. (zehnten) Börsentag nach Ablauf der

Annahmefrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots Zug-um-Zug gegen Übertragung der Aktien ausgezahlt. Unter der Annahme, dass die Aufschiebenden Bedingungen bei Ende der ursprünglichen Annahmefrist erfüllt sind, findet das Settlement bis zum 14. Juni 2018 statt. Sollten die Aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5 nicht bis zum Ende der Annahmefrist erfüllt sein, verschiebt sich der Tag des Settlement entsprechend, wobei das Settlement spätestens 10 (zehn) Börsentage nach Erfüllung der letzten Aufschiebenden Bedingung stattfindet.

## **6.7 Abwicklungsspesen / Steuern**

Die Bieterin übernimmt die mit der Abwicklung (Settlement) dieses Angebots unmittelbar in Zusammenhang stehenden angemessenen Kosten und Gebühren der Depotbanken, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von EUR 8,00 (acht) je Depot. Die Depotbanken erhalten daher zur Abdeckung etwaiger Kosten, wie insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, Kundenprovisionen, Spesen, etc. eine einmalige pauschale Vergütung von EUR 8,00 (acht) je Depot und werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Annahme- und Zahlstelle in Verbindung zu setzen.

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger übernehmen irgendeine Haftung gegenüber einem Aktionär der Zielgesellschaft oder Dritten für Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige ähnliche Abgaben oder anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots im Inland oder Ausland. Diese sind vom jeweiligen Aktionär der Zielgesellschaft selbst zu tragen.

Den Aktionären der Zielgesellschaft wird empfohlen, vor Annahme des Angebots eine ihre individuellen steuerlichen Verhältnisse berücksichtigende unabhängige steuerliche Beratung in Bezug auf mögliche steuerliche Auswirkungen ihrer Annahme dieses Angebots einzuholen.

## **6.8 Gewährleistung**

Jeder Annehmende Aktionär leistet in Bezug auf die Eingelieferten Aktien Gewähr, dass im Zeitpunkt der Annahme und am Tag des Settlements:

- Der Annehmende Aktionär berechtigt ist, dieses Angebot anzunehmen und seine Verpflichtungen darunter zu erfüllen;
- Das Settlement dieses Angebots durch den Annehmenden Aktionär und die Erfüllung seiner Verpflichtungen gemäß diesem Angebot nicht im Widerspruch zu allfällige Verpflichtungen, Bedingungen oder Bestimmungen, denen der Annehmende Aktionär unterworfen ist, steht und gegen solche auch nicht verstößt;
- Der Annehmende Aktionär ist der alleinige rechtliche und wirtschaftliche Eigentümer der Eingelieferten Aktien und diese sind frei von allfälligen Lasten und anderen Rechten Dritter; und

- Im Zeitpunkt des Settlements erwirbt die Bieterin unbelastetes Eigentum an den eingelieferten Aktien und allen damit zusammenhängenden Rechten, einschließlich des unbeschränkten Stimmrechts und den Rechten auf allfällige Dividenden (einschließlich einer allfälligen Dividende für 2017, sofern das Settlement vor dem relevanten Dividendenstichtag für 2017 erfolgt).

## **6.9 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten**

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

Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Annahme- und Zahlstelle zu richten.

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

## **6.10 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Die Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung und auf den Websites der Zielgesellschaft ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)) sowie der ÜbK ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht.

## **6.11 Gleichbehandlung / Verbesserungsmöglichkeit**

Die Bieterin bestätigt, dass der Angebotspreis für alle Inhaber von Aktien gleich ist.

Die Bieterin und die mit ihr Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ende der Annahmefrist keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Aktien zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die ÜbK gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

Gibt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Angebot noch annehmen können oder das Angebot bereits angenommen haben.

Jede Verbesserung dieses Angebots gilt auch für jene, die dieses Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger innerhalb von 9 (neun) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien und wird hierfür eine höhere als in diesem Angebot enthaltene Gegenleistung gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen Annehmenden Aktionären zur Nachzahlung des Differenzbetrags verpflichtet.

Obenstehende Bestimmung gilt nicht, wenn (i) die Bieterin oder mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger im Rahmen eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz eine höhere Gegenleistung für Aktien an der Zielgesellschaft bezahlen oder (ii) ihr Bezugsrecht im Rahmen einer Kapitalerhöhung ausüben (§ 16 Abs 7 ÜbG).

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich durch die Bieterin veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen 10 Börsedagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen. Tritt der Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist nicht ein, wird die Bieterin eine entsprechende Erklärung an die ÜbK richten. Der Sachverständige der Bieterin wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

## **6.12 Überzeichnung des Angebots**

Für den Fall, dass die Anzahl der eingelieferten Aktien die Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien übersteigt, werden alle rechtzeitig übermittelten Annahmeerklärungen nur verhältnismäßig zur Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien gemäß § 20 ÜbG berücksichtigt. Sollte diese Bestimmung den Erwerb von Bruchteilen von Aktien erfordern, so liegt die Anzahl in der freien Entscheidung der Annahme und Zahlstelle, abgerundet zur nächsten vollständigen Zahl.

Zum Beispiel: Das Angebot ist auf den Erwerb von nicht mehr als 56.042.635 Aktien gerichtet. Sofern die Bieterin Annahmeerklärungen für z.B. 70.000.000 Aktien erhält, dies entspricht beinahe 25% mehr Aktien als die Bieterin erwerben möchte, so werden die Verkäufer jener Aktien, die die Zahl von 56.042.635 Aktien überschreiten, von diesem Angebot nicht ausgeschlossen. Stattdessen werden alle Annahmeerklärungen anteilig entsprechend der Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien berücksichtigt und zur darunterliegenden vollen Zahl abgerundet. In anderen Worten, wenn einer der Verkäufer dieses Angebot für 1.100 Aktien angenommen hat, so werden nur 880 (gerundet) Aktien, das sind  $1.100/1,249 = 880,70$ , daher auf 880 abgerundet, berücksichtigt und gemäß diesem Angebot verkauft.

## **7. ZUKÜNFTIGE STRATEGIE FÜR DIE ZIELGESELLSCHAFT**

### **7.1 Wirtschaftliche Gründe für das Angebot**

Starwood ist eine private Alternative Investmentgesellschaft mit einem weltweiten Fokus auf Immobilien. Seit ihrer Gründung hat sie rund USD 3,8 Milliarden Eigenkapital in Europa investiert. Starwoods gesamtes Investmentportfolio in Europa umfasst unterschiedliche Branchen, einschließlich

Büroimmobilien, Einzelhandel, Industrie, Aktienportfolios, operative Geschäfte und Fremdkapitalfinanzierung und hat eine Kapitalisierung von insgesamt USD 8 Milliarden erreicht.

Starwood kann auf eine lange Geschichte erfolgreichen Wachstums im Bezug auf Investitionen in börsennotierte Gesellschaften zurückblicken, einschließlich Starwood Property Trust (NYSE: STWD), Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. (NYSE: HOT), Equity Residential (NYSE: EQR), Starwood Waypoint Residential Trust (NYSE: SWAY), TRI Pointe Homes (NYSE: TPH), iStar Financial (NYSE: SFI) und Starwood European Real Estate Finance (LSE: SWEF). Weitere Informationen finden sie unter <http://starwoodcapital.com/investments/#public-offerings>.

Dieses Angebot eröffnet der Bieterin nunmehr die Möglichkeit über den Weg eines Teilangebots gemäß § 4 ff ÜbG in den österreichischen und CEE Einzelhandel- und Büroimmobilienmarkt investiert zu sein.

## **7.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten / Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen**

Die Bieterin beabsichtigt im Rahmen dieses Angebots eine Minderheitsbeteiligung an der Zielgesellschaft zu erwerben. Aus Sicht der Bieterin, hat ein erfolgreiches Angebot keine Auswirkungen auf die Standorte und die Belegschaft (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten).

Nachstehend werden wesentliche Aspekte der derzeitigen Absichten der Bieterin und Starwood betreffend ein Investment in und die Unterstützung der Zielgesellschaft dargestellt:

- Starwood sieht sich als langfristiger Investor in der Zielgesellschaft;
- Starwood verfügt sowohl über die finanziellen Mittel als auch das notwendige Branchenwissen, um die Zielgesellschaft bei der Erreichung ihrer langfristigen Ziele durch die Bieterin zu unterstützen und mit der Zielgesellschaft zum Vorteil aller Stakeholder zusammenzuarbeiten;
- Starwood bietet der Zielgesellschaft an, ihre Branchenkenntnis zur Verfügung zu stellen, sofern dies vom Management der Zielgesellschaft gewünscht wird und ist bereit, das derzeitige Management in der kommenden Wachstumsphase der Zielgesellschaft zu unterstützen; und
- Abhängig vom Ergebnis des Angebots, schließt Starwood einen weiteren Zukauf von Aktien nicht aus.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die gemäß § 14 ÜbG zu veröffentlichenden Äußerungen von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft ebenfalls die möglichen Auswirkungen des Angebots auf die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten) darzustellen haben. Auch der Betriebsrat kann eine Stellungnahme abgeben.

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

Die Zielgesellschaft ist im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Marktsegment "Prime Market" börsennotiert. Es besteht eine Zweitnotierung an der Warschauer Börse. Rechtlich wäre ein Delisting aus dem Amtlichen Handel der Wiener Börse erforderlich, sofern die gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 40 Abs 1 BörseG 2018 (insbesondere der gesetzliche Mindeststrebessitz) nicht mehr erfüllt wären. Nach einem erfolgreichen Angebot wird die Bieterin über eine Minderheitsbeteiligung an der Zielgesellschaft verfügen. Daher würde selbst eine vollständige Annahme des Angebots nicht dazu führen, dass die Zielgesellschaft die Zulassungsvoraussetzungen für den amtlichen Handel an der Wiener Börse im Marktsegment "Prime Market" und für die Zweitnotierung an der Warschauer Börse nicht mehr erfüllt.

### **7.4 Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft**

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger haben den Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Angebots finanzielle Vorteile gewährt oder versprochen.

## **8. SONSTIGE ANGABEN**

### **8.1 Finanzierung des Angebots**

Ausgehend von einem Angebotspreis in Höhe von EUR 2,10 (zwei Euro und zehn Cents) pro Aktie beträgt der Finanzbedarf der Bieterin für das Angebot, im Falle gänzlicher Annahme und unter Außerachtlassung der zu erwartenden Transaktions- und Settlementkosten, ca EUR 117,7 Millionen.

Die Bieterin verfügt über ausreichende Finanzmittel zur rechtzeitigen und vollständigen Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Angebot.

### **8.2 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie jegliche nicht-vertragliche Ansprüche aus oder in Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

### **8.3 Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication**

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die (i) vorliegende Angebotsunterlage, (ii) eine Zusammenfassung oder Beschreibung des Angebots oder (iii) sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet,

vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Das Angebot wird insbesondere weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch darf es in oder von den Vereinigten Staaten von Amerika aus angenommen werden. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan gestellt, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden.

Diese Angebotsunterlage ist kein Angebot von Aktien und keine Einladung, Aktien an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebotes oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist. Weder wird das Angebot von einer Behörde außerhalb Österreichs genehmigt noch wurde eine solche Genehmigung beantragt.

Aktionäre, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz dieser Angebotsunterlage kommen und/oder beabsichtigen dieses Angebot außerhalb der Republik Österreich anzunehmen wird empfohlen sich über die anwendbaren rechtlichen Bestimmungen zu informieren und diese einzuhalten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebotes außerhalb der Republik Österreich.

#### **8.4 Verbindlichkeit der deutschen Fassung**

Diese Angebotsunterlage wird in deutscher Fassung erstellt. Ausschließlich die Angebotsunterlage in deutscher Fassung ist bindend und maßgeblich. Die unverbindliche Übersetzung der Angebotsunterlage in die englische Sprache ist nicht rechtsverbindlich und dient lediglich Informationszwecken.

#### **8.5 Berater der Bieterin**

Als Berater der Bieterin sind unter anderem tätig:

- UBS Limited, 5 Broadgate, London EC2M 2QS, United Kingdom, als Finanzberaterin von Starwood.
- Schönherr Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 19, A-1010 Wien, als österreichische Rechtsberaterin der Bieterin und ihrer Vertreterin und Zustellbevollmächtigte gegenüber der ÜbK.

#### **8.6 Weitere Auskünfte**

Weitere Auskünfte betreffend die Abwicklung des Angebots können bei der Annahme- und Zahlstelle, E-Mail [dividends@rcb.at](mailto:dividends@rcb.at), Tel.: +43 (1) 51520-DW426 sowie DW423 eingeholt werden.

Weitere Informationen erhalten sie auf den Websites der Zielgesellschaft ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)) und der ÜbK ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)). Die auf diesen Websites

abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

#### **8.7 Angaben zum Sachverständigen der Bieterin**

Die Bieterin hat PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Erdbergstraße 200, 1030 Wien gemäß § 9 ÜbG zu ihrem Sachverständigen ernannt.

Mardi 30, 2018

**SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.**



---

Julien Petitfrère

**9. BESTÄTIGUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN GEMÄß § 9 ÜBG**

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Übernahmegesetz (ÜbG) konnten wir feststellen, dass dieses freiwillige öffentliche Übernahmeangebot nach §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG, Wien, vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

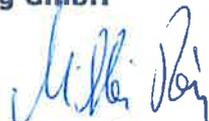
Der Bieterin stehen die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung.

Wien, am 30.3.2018

**PwC Wirtschaftsprüfung GmbH**



Dr. Christine Catasta  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Miklós Révay