

Bericht des Vorstands der IMMOFINANZ AG zum Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 171 Abs 1 iVm § 153 Abs 4 AktG bei einer möglichen Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital

1. Ermächtigungsgrundlage – genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) und Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss (§ 170 Abs 2 AktG)

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG, FN 114425 y (die "**Gesellschaft**") vom 11.05.2018 ist der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt worden, das Grundkapital um bis zu EUR 50.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 50.000.000 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, die Ausgabebedingungen und die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer Kapitalerhöhung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (genehmigtes Kapital).

Weiterhin wurde der Vorstand der Gesellschaft mit diesem Beschluss der Hauptversammlung vom 11.05.2018 unter anderem auch dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Bei einer Erhöhung des Grundkapitals durch Bareinlagen dürfen nicht mehr als 11.208.526 Stück neue Aktien unter Bezugsrechtsausschluss ausgegeben werden. Das entspricht 10 % des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft (10 %-Grenze).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 11.05.2018 ist weiterhin eine Gesamtgrenze für die Ausnutzung der Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss festgesetzt worden: Bei Kapitalerhöhungen sowohl gegen Bar- und/oder Sacheinlagen unter Bezugsrechtsausschluss dürfen insgesamt nicht mehr als 22.417.053 Stück neue Aktien unter Bezugsrechtsausschluss ausgegeben werden. Das entspricht 20 % des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft (20 %-Grenze).

Für Barkapitalerhöhungen mit Bezugsrechtsausschluss gilt die niedrigere 10 %-Grenze (siehe voranstehend). Die 20 %-Gesamtgrenze ist insoweit relevant, als Wandelanleihen, die unter Ausschluss des Bezugsrechts emittiert werden, anzurechnen sind und sich dadurch insgesamt der Umfang der Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss reduziert. Konkret ist die Zahl jener Aktien anzurechnen, auf die mit einer während der Laufzeit der Ermächtigung zur Kapitalerhöhung (genehmigtes Kapital) unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelanleihe Umtausch- und/oder Bezugsrechte eingeräumt werden. Bei einer Emission von Wandelanleihen in Bezug auf mehr als 11.208.526 Stück Aktien, das sind 10 % des derzeitigen Grundkapitals, reduziert sich auch für eine Barkapitalerhöhung der Ermächtigungsrahmen für den Bezugsrechtsausschluss entsprechend. Wird als Kapitalmaßnahme der Gesellschaft die mögliche Emission einer Pflichtwandelanleihe in Bezug auf Aktien umgesetzt, die zur Unterlegung der Pflichtwandelanleihe dienen und die in Summe 10 % des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen, reduziert sich der Ermächtigungsrahmen für den Bezugsrechtsausschluss im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung im übersteigenden Ausmaß.

Soweit eigene Aktien unter Bezugsrechtsausschluss (d.h. auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot) veräußert werden, reduziert dies nicht den Ermächtigungsrahmen zum Bezugsrechtsausschluss bei einer Barkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital. Die Veräußerung eigener Aktien unter Bezugsrechtsausschluss reduziert auch nicht den Ermächtigungsrahmen zur Emission von Wandelanleihen (Pflichtwandelanleihen) gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 11.05.2018.

Zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung am 11.05.2018 über das genehmigte Kapital hat der Vorstand gemäß §§ 170 Abs 2 iVm 153 Abs 4 AktG einen schriftlichen Bericht über die Gründe für die Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts vorgelegt, in dem auch der vorgeschlagene Ausgabebetrag der Aktien begründet wurde. Auch auf Grundlage dieses Berichts hat die Hauptversammlung der Gesellschaft die Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen.

2. Ausschluss des Bezugsrechts – Ergänzende Berichterstattung

Der Vorstand der Gesellschaft hat beschlossen, die Vorbereitung einer möglichen Platzierung von Aktien der Gesellschaft sowie einer möglichen Emission einer Pflichtwandelanleihe zu beginnen. Für den Fall der Durchführung einer der Kapitalmaßnahmen sollen die Aktien bzw. die Pflichtwandelanleihe im Rahmen von Privatplatzierungen unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre mittels beschleunigter Platzierungsverfahren (Accelerated Bookbuilding-Verfahren) institutionellen Investoren angeboten werden.

Ob und welche der Kapitalmaßnahmen – Aktienplatzierung sowie Emission einer Pflichtwandelanleihe – durchgeführt werden, sowie jeweils Zeitpunkt und konkrete Bedingungen, hängen insbesondere vom Kapitalmarktumfeld, dem Kaufinteresse von Investoren sowie von der Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft ab.

Um die Voraussetzungen für eine mögliche Platzierung von neuen Aktien aus einer Barkapitalerhöhung der Gesellschaft im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding-Verfahrens) zu schaffen, hat der Vorstand auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11.05.2018 beschlossen, das Bezugsrecht für eine mögliche Barkapitalerhöhung von bis zu 11.208.526 Stück neuen auf den Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft auszuschließen und erstattet der Vorstand diesen Bericht gemäß §§ 171 Abs 1 iVm 153 Abs 4 AktG über den Grund für den Ausschluss des Bezugsrechts. Ergänzend wird auf den zur Vorbereitung der Hauptversammlung vom 11.05.2018 erstatteten Bericht verwiesen.

Der Vorstand hat, um auch die Voraussetzungen für eine mögliche Veräußerung und Platzierung von eigenen Aktien der Gesellschaft im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding-Verfahrens) zu schaffen, auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22.05.2019 beschlossen, das Bezugsrecht für eine mögliche Veräußerung von bis zu 11.208.526 Stück eigene Aktien der Gesellschaft auszuschließen. Dazu wird ein gesonderter Bericht (§§ 65 Abs 1b iVm 171 Abs 1 iVm 153 Abs 4 AktG) erstattet.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 11.05.2018 hat eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelanleihen (einschließlich Pflichtwandelanleihen) (§ 174 AktG) im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding-Verfahrens) beschlossen und mit diesem Beschluss das Bezugsrecht ausgeschlossen, sodass der Vorstand über den Ausschluss des Bezugsrechts keinen Beschluss zu fassen hat und auch keinen weiteren Bericht zu erstatten hat.

Für eine mögliche Platzierung von Aktien der Gesellschaft im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding-Verfahrens) kann die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Bareinlagen sowie eine Veräußerung eigener Aktien der Gesellschaft kombiniert werden. Die Gesamtsumme aus (i) der Anzahl zu platzierender Aktien (Barkapitalerhöhung und Veräußerung eigener Aktien) und (ii) der Anzahl der (anfänglichen) Aktien, in Bezug auf die eine Pflichtwandelanleihe emittiert wird, wird 28.021.316 Stück Aktien (entsprechend rund 25 % des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft) als Obergrenze nicht überschreiten.

3. Gesellschaftsinteresse

Es ist im Interesse der Gesellschaft, durch eine Barkapitalerhöhung die Kapitalstruktur der Gesellschaft zu stärken. Die Stärkung der Kapitalstruktur der Gesellschaft erfolgt insbesondere zu dem Zweck, die relevanten Kennzahlen für das bestehende Kreditrating der Gesellschaft von Standard & Poor's, derzeit Investmentgrade-Rating (BBB-, stabiler Ausblick), wie auch für das Rating der von der Gesellschaft begebenen Anleihen, insbesondere in Hinblick auf mögliche weitere Krisenentwicklungen zu festigen. Die Nettoemissionserlöse sollen zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten, zur Nutzung potentieller Wachstumschancen und zu allgemeinen Unternehmenszwecken eingesetzt werden.

Bei Durchführung einer Kapitalerhöhung sollen die neuen Aktien (institutionellen) Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding-Verfahrens) angeboten werden. Das Accelerated Bookbuilding-Verfahren dient auch als Grundlage für die Festsetzung des Ausgabebetrags (Bezugspreises) der Aktien.

Ein Accelerated Bookbuilding-Verfahren zur Platzierung von Aktien ist am internationalen Kapitalmarkt üblich. Es handelt sich um ein erprobtes Verfahren, das eine rasche und zeitlich flexible Aktienplatzierung innerhalb einer kurzen Angebotszeit ermöglicht. Damit kann die Gesellschaft die Marktgegebenheiten berücksichtigen und flexibel mögliche Zeitfenster für die Platzierung von Aktien nutzen.

Durch die rasche Platzierung in einem Accelerated Bookbuilding-Verfahren wird auch das Platzierungs- und Marktrisiko reduziert. Die Platzierung von Aktien mit Bezugsrecht hat wegen der zweiwöchigen Bezugsfrist den Nachteil, dass (institutionelle) Investoren aufgrund der Ausgestaltung des Zuteilungsmechanismus und/oder der sich innerhalb der Bezugsfrist für diese Investoren ergebenden Marktrisiken nicht oder nur mit einem geringeren

Emissionsvolumen angesprochen werden können. Durch eine unmittelbare Platzierung der Aktien wird auch das Risiko von negativen Kursveränderungen während der Angebotsfrist (insbesondere in volatilen Märkten) mit nachteiligen Auswirkungen auf den Erfolg bzw die Kosten der Kapitalmaßnahme und die Spekulationsgefahr ("short selling") gegen die Aktie während des Angebotszeitraums vermieden. Die Reduktion des Platzierungs- und Marktrisikos ist insbesondere in einem schwierigen Börsenumfeld wesentlich, da sich gerade in einem zu den makroökonomischen Faktoren unsicheren und volatilen Marktumfeld marktbedingt Preisrisiken für die Gesellschaft ergeben können.

Durch das Accelerated Bookbuilding-Verfahren mit Bezugsrechtsausschluss hat die Gesellschaft auch die Möglichkeit, (institutionelle) Investoren in die Aktienplatzierung einzubeziehen, die Zusagen zur Übernahme einer gewissen Menge an Aktien abgeben (Anchor Investors) und dadurch Vorteile für den umsetzbaren Emissionspreis zu erzielen. Im Rahmen einer Aktienplatzierung durch ein Accelerated Bookbuilding-Verfahren kann auch die Aktionärsstruktur der Gesellschaft erweitert und stabilisiert werden. Das betrifft insbesondere die entsprechende Verankerung des Aktionariats der Gesellschaft bei institutionellen Investoren (insbesondere Finanzinvestoren und strategische Investoren).

Die Aktienplatzierung im Rahmen eines Accelerated Bookbuilding-Verfahrens reduziert auch Prospekthaftungsrisiken der Gesellschaft und ist deutlich kostengünstiger und rascher umsetzbar als ein prospektpflichtiges öffentliches Angebot.

4. Eignung, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit

Der Bezugsrechtsausschluss zur Durchführung einer Barkapitalerhöhung und Aktienplatzierung im Wege eines Accelerated Bookbuilding-Verfahrens ist geeignet, um die angeführten Zielsetzungen im Gesellschaftsinteresse zu erreichen. Der Bezugsrechtsausschluss ist dafür erforderlich und verhältnismäßig.

Die Barkapitalerhöhung zur Stärkung der Kapitalstruktur und Aktienplatzierung sowie die mit dem Accelerated Bookbuilding-Verfahren verfolgten Ziele und verbundenen Vorteile können durch eine Barkapitalerhöhung mit Einräumung der Bezugsrechte der Aktionäre nicht gleichwertig erreicht werden.

Das betrifft insbesondere die höhere Transaktionssicherheit und die regelmäßig erzielbaren preiswirksamen Platzierungsvorteile durch das Accelerated Bookbuilding-Verfahren sowie eine Erweiterung und Stabilisierung der Aktionärsstruktur als auch die Vorteile aus der Einbeziehung von Anchor Investoren im Rahmen der Platzierung.

Eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht erfordert auch eine erheblich längere Vorlaufzeit, insbesondere zur Erstellung und Billigung eines Emissionsprospekts. Dadurch können Marktchancen nicht so rasch und flexibel ausgenutzt werden wie mit einer Kapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss. Besonders in einem volatilen und zu den makroökonomischen Faktoren unsicheren Marktumfeld kann sich eine längerfristige Vorlaufzeit nachteilig auf die Umsetzung der Kapitalmaßnahme auswirken. Die Entwicklung des Markt- und

Kapitalmarktumfelds ist nicht vorhersehbar und es ist insbesondere schwer abzuschätzen, ob und wann sich weitere nachteilige Marktentwicklungen ergeben können.

Ebenso sind die Kostenvorteile bei einer Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht nicht erzielbar.

Die Festsetzung des Ausgabepreises (Bezugspreises) der Aktien wird in einem marktüblichen Platzierungs- und Preisfindungsverfahren (Accelerated Bookbuilding-Verfahren) ermittelt und wird abhängig von den Marktkonditionen auch anhand des Kursniveaus der Aktien angemessen festgesetzt. Durch die Orientierung des Bezugspreises am Börsenkurs der Aktien werden die Interessen der Aktionäre entsprechend gewahrt und eine Verwässerung der Vermögensbeteiligung der Aktionäre möglichst vermieden.

Das Ausmaß der Barkapitalerhöhung ist mit 10% des Grundkapitals beschränkt, sodass auch eine allfällige Verwässerung der Aktionäre im Hinblick auf die Beteiligung am Unternehmenswert und ihre Stimmrechte in angemessenen Grenzen gehalten wird. Im Umfang der üblichen Handelsvolumina ist ein Zukauf von Aktien über die Börse möglich, sodass es Aktionären im Regelfall möglich sein sollte, im Wege des Zukaufs über die Börse eine Verwässerung der Beteiligungsquote auszugleichen.

Für eine mögliche Platzierung von Aktien der Gesellschaft im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding-Verfahrens) kann die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Bareinlagen sowie eine Veräußerung eigener Aktien der Gesellschaft kombiniert werden. Die Gesamtsumme aus (i) der Anzahl zu platzierender Aktien (Barkapitalerhöhung und Veräußerung eigener Aktien) und (ii) der Anzahl der (anfänglichen) Aktien, in Bezug auf die eine Pflichtwandelanleihe emittiert wird, wird 28.021.316 Stück Aktien (entsprechend rund 25 % des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft) als Obergrenze nicht überschreiten.

Insbesondere aus den angeführten Gründen überwiegen die im Gesellschaftsinteresse mit dem Bezugsrechtsausschluss verfolgten Zwecke und Maßnahmen – die jedenfalls mittelbar auch im Interesse aller Aktionäre liegen – so dass der Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nicht unverhältnismäßig ist.

5. Begründung des Ausgabebetrags (Bezugspreises)

Der Ausgabebetrag (Bezugspreis) der Aktien wird bei Durchführung einer Barkapitalerhöhung auf Grundlage eines marktüblichen Platzierungs- und Preisfindungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding-Verfahrens) abhängig von den Marktkonditionen und des Kursniveaus der Aktie festgesetzt. Ein Accelerated Bookbuilding-Verfahren zur Platzierung von Aktien und Preisfindung ist am internationalen Kapitalmarkt üblich und erprobt. Damit wird der Ausgabebetrag (Bezugspreis) entsprechend den Marktgegebenheiten bestimmt und die Festsetzung des Ausgabebetrags (Bezugspreises) einem "Markttest" unterzogen.

Die Aktien werden mit denselben Rechten (insbesondere Gewinnansprüchen) ausgegeben werden, wie die bestehenden Aktien der Gesellschaft (ISIN AT0000A21KS2). Die Rechte aus

den Aktien sind damit in der Bewertung der Aktie auf dem Kapitalmarkt (insbesondere des Börsenkurses) berücksichtigt und werden damit auch in den Ausgabebetrag (Bezugspreis) eingepreist.

6. Zusammenfassung

Nach Abwägung der angeführten Umstände wird festgehalten, dass der beabsichtigte Bezugsrechtsausschluss geeignet, erforderlich, verhältnismäßig und im überwiegenden Interesse der Gesellschaft sachlich gerechtfertigt und geboten ist.

Dieser Bericht des Vorstands wird auf der im Firmenbuch eingetragenen Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Auf diese Veröffentlichung wird durch Bekanntmachung in der Wiener Zeitung hingewiesen. Für den Bezugsrechtsausschluss zur Durchführung einer Barkapitalerhöhung ist die Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft erforderlich. Gemäß § 171 Abs 1 AktG wird ein Aufsichtsratsbeschluss darüber frühestens zwei Wochen nach Veröffentlichung des Berichts gefasst.

Wien, 16. Juni 2020

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG