

## **Bericht des Vorstands der IMMOFINANZ AG zum Ausschluss des Kaufrechts (Bezugsrechts) gemäß §§ 65 Abs 1b iVm 171 Abs 1 iVm 153 Abs 4 AktG bei einer möglichen Veräußerung eigener Aktien**

### **1. Ermächtigungsgrundlage – Veräußerung eigener Aktien auf andere Art und Ermächtigung zum Ausschluss des Kaufrechts (Bezugsrechtsausschluss) (§ 65 Abs 1b AktG)**

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG, FN 114425 y (die "**Gesellschaft**") vom 22.05.2019 ist der Vorstand der Gesellschaft gemäß § 65 Abs 1b AktG ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung am 22.05.2019 hat der Vorstand gemäß § 65 Abs 1b iVm § 170 Abs 2 AktG und § 153 Abs 4 Satz 2 AktG einen schriftlichen Bericht über den Grund für den teilweisen oder vollständigen Ausschluss des Kaufrechts der Aktionäre (Ausschluss des Bezugsrechts) vorgelegt, in dem auch der vorgeschlagene Ausgabebetrag (Veräußerungspreis) der Aktien begründet wurde. Auch auf Grundlage dieses Berichts hat die Hauptversammlung der Gesellschaft die Ermächtigung zum Ausschluss des Kaufrechts (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 Veräußerung und Platzierung von eigenen Aktien der Gesellschaft im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding-Verfahrens) zu schaffen, hat der Vorstand 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 und erstattet der Vorstand diesen Bericht gemäß §§ 65 Abs 1b iVm 171 Abs 1 iVm 153 Abs 4 AktG über den Grund für den Ausschluss des Kaufrechts (Bezugsrechts). Ergänzend wird auf den zur Vorbereitung der Hauptversammlung vom 22.05.2019 erstatteten Bericht verwiesen.

Der Vorstand hat, um auch die Voraussetzungen für eine mögliche Platzierung von neuen Aktien aus einer Barkapitalerhöhung der Gesellschaft im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding-Verfahrens) zu schaffen, auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11.05.2018 beschlossen, das Bezugsrecht für eine mögliche Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital von bis zu 11.208.526 Stück neuen Aktien der Gesellschaft auszuschließen. Dazu wird ein gesonderter Bericht (§§ 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 Veräußerung eigener Aktien der Gesellschaft sowie eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Bareinlagen kombiniert werden. Die Gesamtsumme aus (i) der Anzahl zu platzierender Aktien (Veräußerung eigener Aktien und Barkapitalerhöhung) 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 Veräußerung eigener Aktien 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 Veräußerung eigener Aktien sollen die eigenen 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 (Veräußerungspreises) 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 Paketen eigener 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 eigenen 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). Dadurch können Vorteile für den umsetzbaren Emissionspreis erzielt werden. 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 Veräußerung eigener Aktien 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 Veräußerung eigener Aktien zur Stärkung der Kapitalstruktur und Aktienplatzierung sowie die mit dem Accelerated Bookbuilding-Verfahren verfolgten Ziele und verbundenen Vorteile können durch eine Veräußerung eigener Aktien mit Einräumung der Bezugsrechte der Aktionäre oder Veräußerung eigener Aktien über die Börse nicht im gleichen Maß 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 Veräußerung eigener Aktien mit Bezugsrecht erfordert auch eine erheblich längere Vorlaufzeit, insbesondere zur Erstellung und Billigung eines Angebotsprospekts. Dadurch können Marktchancen nicht so rasch und flexibel ausgenutzt werden wie mit einer Veräußerung eigener Aktien 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 Veräußerung eigener Aktien mit Bezugsrecht nicht erzielbar. Auch ist eine Veräußerung eigener Aktien über die Börse für die angestrebten Zwecke nicht in einem angemessenen Zeitrahmen umsetzbar, insbesondere aufgrund der üblichen Handelsvolumina an der Börse und daraus abzuleitenden Volumenbeschränkungen für Aktienverkaufsprogramme sowie zu erwartender negativer Kursauswirkungen aufgrund des Abgabedrucks an der Börse während eines Veräußerungsprogramms.

Die Festsetzung des Ausgabepreises (Veräußerungspreises) 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 Ausgabepreises (Veräußerungspreises) am Börsenkurs der Aktien werden die Interessen der Aktionäre entsprechend gewahrt und eine Verwässerung der Vermögensbeteiligung der Aktionäre möglichst vermieden.

Das Ausmaß der Veräußerung eigener Aktien ist mit dem Bestand an eigenen Aktien (rund 10% des Grundkapitals) beschränkt, sodass auch eine allfällige Verwässerung der Aktionäre im Hinblick auf ihre Beteiligungsquote 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 Veräußerung eigener Aktien der Gesellschaft sowie eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Bareinlagen kombiniert werden. Die Gesamtsumme aus (i) der Anzahl zu platzierender Aktien (Veräußerung eigener Aktien und Barkapitalerhöhung) 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 – sodass der Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nicht unverhältnismäßig ist.

## **5. Begründung des Ausgabebetrags (Veräußerungspreises)**

Der Ausgabebetrag (Veräußerungspreis) der Aktien wird bei Durchführung einer Veräußerung eigener Aktien 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 (Veräußerungspreis) entsprechend den Marktgegebenheiten bestimmt und die Festsetzung des Ausgabebetrags (Veräußerungspreises) einem "Markttest" unterzogen.

Zu veräußernde Aktien haben dieselben Rechte (insbesondere Gewinnansprüche) 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 (Veräußerungspreis) 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 zu einer Veräußerung eigener Aktien ist die Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft erforderlich. Gemäß §§ 65 Abs 1b iVm 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