

FREIWILLIGES ÖFFENTLICHES TEILANGEBOT DER S IMMO* AN DIE AKTIONÄRE DER IMMOFINANZ

10. Jänner 2022

Zentrale Punkte des freiwilligen öffentlichen Teilangebots

Angebotspreis

- EUR 23,00 je Aktie („cum dividend“), d.h. der Angebotspreis gilt cum Dividende für das Geschäftsjahr 2021 sowie allfälliger sonstiger (Sonder-)Dividenden
- Der Angebotspreis je Aktie reduziert sich um den Betrag einer von der IMMOFINANZ nach Bekanntgabe des Angebots und der Abwicklung festgesetzten Dividende, sofern die Abwicklung des Angebots nach dem maßgeblichen Nachweisstichtag für eine solche Dividende erfolgt (lt. Finanzkalender soll die ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ am 12. Juli 2022 stattfinden mit Record Date für eine Dividende am 15. Juli 2022)

Angebotsstruktur

- Freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) der CEE Immobilien GmbH (mittelbare Tochtergesellschaft der S IMMO AG („S IMMO“))
- Überschreitet der Umfang der Annahmeerklärungen die Zahl der Angebotsaktien, erfolgt eine quotale Kürzung

Gegenstand des Angebots

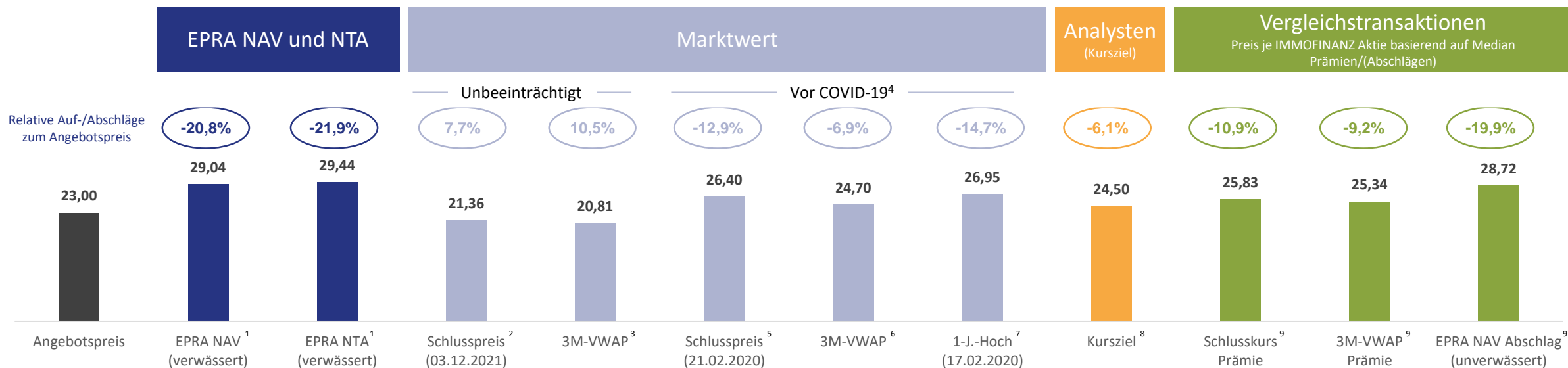
- Erwerb von bis zu 12.663.043 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ (ca. 10,27% der Gesamtzahl der derzeit von IMMOFINANZ ausgegebenen Aktien)
- Gegenstand des Angebots sind die derzeit ausgegebenen Aktien (ISIN AT0000A21KS2) sowie allfällige nach 30. November 2021 ausgegebene junge Aktien
- Obwohl sich das Angebot nicht auf die am 24. Jänner 2017 begebenen und 2024 fällig werdenden 2,0%-Wandelschuldverschreibungen (ISIN XS1551932046) bezieht, sind laut Angebot auch allfällige zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft vom Teilangebot umfasst

Annahmefrist

- Das Angebot kann bis 26. Jänner 2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit) angenommen werden
- Sollte ein konkurrierendes Angebot für die IMMOFINANZ abgegeben werden (darunter fällt grundsätzlich auch das von CPI Property Group S.A. („CPIPG“) angekündigte Angebot), verlängert sich gemäß ÜbG auch die Annahmefrist des Angebots der CEE Immobilien GmbH (S IMMO) bis zum Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots. In diesem Fall verlängert sich die maximale Annahmefrist für beide Angebote maximal bis einschließlich zum 3. März 2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit). Die Übernahmekommission kann eine angemessene Verlängerung der Annahmefrist für mehr als 10 Wochen gewähren
- CEE Immobilien GmbH (S IMMO) hat sich das Recht zum Rücktritt vom Angebot für den Fall eines konkurrierenden Angebots vorbehalten

S IMMO Angebotspreis ist zu niedrig

Gebotener Preis weist deutliche Abschläge zu Referenzwerten auf



- Der Vorstand hält den Angebotspreis i.H.v. **EUR 23,00 aus finanzieller Sicht für unzureichend** und empfiehlt Aktionären der IMMOFINANZ, das Angebot nicht anzunehmen
- Im Vergleich zum EPRA NAV¹ und EPRA NTA¹ je Aktie (per 30. September 2021, verwässert), stellt der Angebotspreis einen **Abschlag von 20,8% bzw. 21,9%** dar
- Bezogen auf den 21. Februar 2020, als letzten Tag vor den infolge der pandemiebedingten Unsicherheit auftretenden Kursverlusten am Kapitalmarkt, liegt der **Angebotspreis um 12,9% unter dem Schlusspreis⁵**, 6,9% unter dem 3M-VWAP⁶ sowie **14,7% unter dem 52-Wochen Höchstkurs** zu eben jenem Datum
- Wertpapieranalysten prognostizieren aktuell ein Kursziel von EUR 24,50 (Median). Demgegenüber ergibt sich ein Abschlag des Angebotspreises in Höhe von 6,1%. Jüngst aktualisierte **Kursziele reichen von EUR 26,00 bis EUR 27,60**
- Zur Beurteilung des Angebotspreises wurden auch erfolgreiche öffentliche Unternehmenstransaktionen im europäischen Immobiliensektor analysiert. Auch dabei zeigt sich, dass der Angebotspreis nicht attraktiv ist. So wurde im Median der Vergleichstransaktionen eine Prämie von rund 20,9% auf den unbeeinflussten Schlusskurs geboten, im Fall des CEE Immobilien (S IMMO)-Angebots sind es hingegen nur 7,7 %

Quelle: Unternehmensinformationen, FactSet, Bloomberg, Angebotsunterlage, Reports von Wertpapieranalysten.

¹ Letzter ausgewiesener EPRA NAV und NTA zum 30. September 2021 unter der Annahme der vollständigen Wandlung der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen; ² Unbeeinträchtigtiger Schlusskurs (d. h. zum Zeitpunkt der Ankündigung der Angebotsabsicht) zum 3. Dezember 2021; ³ Unbeeinträchtigtiger 3-Monats-VWAP (4. September 2021 bis 3. Dezember 2021); ⁴ Pandemiebedingter Markteinbruch ab 21. Februar 2020; ⁵ Unbeeinträchtigtiger Schlusskurs vor Pandemiebeginn (21. Februar 2020); ⁶ 6-Monats-VWAP vor Pandemiebeginn (22. November 2019 bis 21. Februar 2020); ⁷ 1-Jahres-Hoch des Aktienkurses vor COVID-19 (17. Februar 2020); ⁸ Median Zielpreis der Wertpapieranalysten nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht. ⁹ Preise ergeben sich aus Anwendung der Schlusskurs, 3M-VWAP bzw. EPRA NAV Auf-/Abschläge (Median) auf den Schlusskurs, 3M-VWAP bzw. EPRA NAV (unverwässert) per 30. September 2021.

Angebotspreis deutlich unter Buch- und Nettovermögenswert

Der Angebotspreis ist deutlich geringer als der anteilige Buch- bzw. Nettovermögenswert je IMMOFINANZ Aktie.

| | IFRS Buchwert je Aktie | | EPRA NAV je Aktie | | EPRA NTA je Aktie | |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| | unverwässert | verwässert ¹ | unverwässert | verwässert ¹ | unverwässert | verwässert ¹ |
| Wert je Aktie in EUR | 27,79 | 26,69 | 30,43 | 29,04 | 30,77 | 29,44 |
| Angebotspreis je Aktie in EUR | 23,00 | 23,00 | 23,00 | 23,00 | 23,00 | 23,00 |
| Abschlag in EUR | -4,79 | -3,69 | -7,43 | -6,04 | -7,77 | -6,44 |
| Abschlag in % | -17,25% | -13,84% | -24,42% | -20,79% | -25,24% | -21,87% |

- Im Vergleich zum Angebotspreis liegt der IFRS Buchwert der IMMOFINANZ Aktie per 30. September 2021 bei EUR 27,79 (bzw. EUR 26,69 (verwässert¹)) resultierend in einem **Abschlag des Angebotspreises von 17,3% bzw. 13,8%**
- Im Vergleich zum Angebotspreis liegt der EPRA NAV, bisher regelmäßig als die am besten geeignete Kennzahl für Werteinschätzungen im Zusammenhang mit Transaktionen von Anteilen an börsennotierten Immobiliengesellschaften bezeichnet, der IMMOFINANZ-Aktie per 30. September 2021 bei EUR 30,43 (bzw. EUR 29,04 (verwässert¹)) resultierend in einem **Abschlag des Angebotspreises von 24,4% bzw. 20,8%**
- Im Vergleich zum Angebotspreis liegt der EPRA NTA, der als relevanteste Kennzahl für den Vermögenswert der IMMOFINANZ anzusehen ist und fortan als neue primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert berichtet wird, der IMMOFINANZ Aktie per 30. September 2021 bei EUR 30,77 (bzw. EUR 29,44 (verwässert¹)) resultierend in einem **Abschlag des Angebotspreises von 25,2% bzw. 21,9%**
- **Insgesamt spiegelt der Angebotspreis die fundamentalen Buch- und Nettovermögenswerte sowie die Wachstumsaussichten der IMMOFINANZ in keinsten Weise wider**

Teilangebot deutlich unter Kurswerten vor COVID-19

Der Angebotspreis lässt das Kurspotenzial der IMMOFINANZ-Aktie unberücksichtigt, insbesondere im Vergleich zum Vorkrisenniveau (COVID-19). Der Schlusskurs per 21. Februar 2020 lag bei EUR 26,40, der 52-Wochen-Höchstkurs per 21. Februar 2020 bei EUR 26,95.



Aktuelle Kursziele von Wertpapieranalysten

Das Kursziel von Wertpapieranalysten liegt aktuell bei EUR 24,50 (Median) mit einem entsprechenden Abschlag des Angebotspreises von 6,1%. Jüngst aktualisierte Kursziele reichen von EUR 26,00 bis zu EUR 27,60.

| Finanzinstitut | Datum | Kursziel vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, in EUR | Datum | Kursziel nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht, in EUR | Aktuelle Kursziele, in EUR |
|---|------------|--|------------|---|----------------------------|
| Deutsche Bank | 20.10.2021 | 23,00 | 06.12.2021 | 23,00 | 23,00 |
| Erste Group | 13.10.2021 | 26,00 | 20.12.2021 | 26,00 | 26,00 |
| Kepler Cheuvreux | 31.08.2021 | 21,00 | 06.12.2021 | 21,00 | 21,00 |
| PKO BP | 03.12.2021 | 19,00 | 06.12.2021 | 19,00 | 19,00 |
| Raiffeisen Bank International | 29.11.2021 | 22,50 | 13.12.2021 | 26,00 | 26,00 |
| Wiener Privatbank | 02.12.2021 | 27,60 | | | 27,60 |
| Durchschnitt Auswahl¹ | | 23,18 | | 23,00 | 23,77 |
| Median Auswahl¹ | | 22,75 | | 23,00 | 24,50 |

Vergleich zu ausgewählten europäischen Unternehmenstransaktionen

Die Angebotsprämie von 10,5% zum 3-Monats VWAP sowie der Angebotsabschlag zum EPRA NAV (unverwässert) von 24,4% sind deutlich unattraktiver als bei vergleichbaren erfolgreichen öffentlichen Unternehmenstransaktionen für Minderheitsanteile im europäischen Immobiliensektor, die durchschnittlich eine Prämie zum 3-Monats VWAP von 23,7% sowie einen Abschlag zum EPRA NAV (unverwässert) von lediglich 8,2% aufwiesen.

| Käufer | Zielgesellschaft | Datum | Prämie / Abschlag zum | | |
|--|---------------------------------|------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| | | | Schlusskurs | 3-Monats VWAP | EPRA NAV |
| Gazit-Globe Ltd | Atrium European Real Estate | 18.10.2021 | 23,9% | 21,8% | -11,5% |
| Aware Super | Vivenio Residencial Socimi S.A. | 30.06.2021 | 24,7% | NA ¹ | 10,0% |
| Inmobiliaria Colonial | Societe Fonciere Lyonnaise SA | 03.06.2021 | 56,3% | 58,9% | -11,7% |
| Balder | Entra ASA | 11.02.2021 | 29,2% | 42,1% | 16,0% |
| Castellum | Entra ASA | 25.11.2020 | 17,6% | 29,4% | 5,6% |
| Starwood | RDI REIT Plc | 29.06.2020 | 28,4% | 54,0% | -44,8% |
| Capital & Counties | Shaftesbury | 30.05.2020 | -13,9% | -11,9% | -45,0% |
| TLG Immobilien GmbH | Aroundtown SA | 01.09.2019 | 9,7% | 11,7% | 0,0% |
| Invel Real Estate Partners | PRODEA Investments | 31.03.2019 | -4,0% | -3,0% | -3,2% |
| Inmobiliaria Colonial | Societe Fonciere Lyonnaise SA | 15.10.2018 | 17,9% | 17,9% | -18,8% |
| Immofinanz | S Immo | 18.04.2018 | 24,1% | 29,5% | 12,4% |
| Starwood | CA Immobilien Anlagen | 22.03.2018 | 3,6% | 10,4% | -8,0% |
| Durchschnitt | | | 18,1% | 23,7% | -8,2% |
| Median | | | 20,9% | 21,8% | -5,6% |
| Angebotspreis der Bieterin (EUR 23,00) | | | 7,7% | 10,5% | -24,4%² |
| Differenz zum Durchschnitt, in Prozentpunkten | | | -10,4% | -13,2% | -16,2% |
| Differenz zum Median, in Prozentpunkten | | | -13,2% | -11,2% | -18,8% |

Zusammenfassung wesentlicher Argumente gegen das Angebot

- **Angebot unter Buch- und Nettovermögenswerten:** Der Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS Buchwert je IMMOFINANZ Aktie (jeweils verwässert¹) mit einem entsprechenden Abschlag von 20,8%, 21,9% und 13,8%
- **Angebot unter Vorkrisenkurs:** Der Angebotspreis liegt deutlich unter dem Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19 Pandemie mit einem Abschlag von 12,9% zum Schlusspreis, von 6,9% zum 3-Monats VWAP und von 14,7% zum Höchstkurs der letzten 52 Wochen, jeweils zum 21. Februar 2020
- **Angebot unter Kurszielen von Analysten:** Der Angebotspreis liegt mit einem Abschlag von 6,1 % unter dem Median der Kursziele der Wertpapieranalysten. Drei Wertpapieranalysten prognostizieren aktuell ein Kursziel, das deutlich über dem aktuellen Angebotspreis liegt
- **Angebot unter Vergleichstransaktionen:** Die Angebotsprämie von 10,5% auf den 3-Monats VWAP sowie der Angebotsabschlag auf den EPRA NAV (unverwässert) von -24,4% liegen deutlich unter bzw. über den Auf- bzw. Abschlägen von erfolgreichen vergleichbaren Unternehmenstransaktionen für Minderheitsanteile im europäischen Immobiliensektor in Höhe von 23,7% bzw. -8,2%
- **Aufgabe des weiteren Wertsteigerungspotenzials:** Bei Annahme des Angebots profitieren Aktionäre nicht weiter von der anhaltend positiven operativen Entwicklung sowie dem wertschaffenden Wachstumspotenzial der IMMOFINANZ
- **Zuteilungsrisiko:** Falls mehr Aktien als die im Angebot bestimmte Stückzahl angedient werden, erfolgt lediglich eine quotale Zuteilung zum Ende der Annahmefrist. Bis dahin bleiben allerdings sämtliche angedienten Aktien gesperrt, sodass die Aktionäre mit diesen zwischenzeitlich nicht handeln können

Wichtige Informationen

Diese Präsentation der IMMOFINANZ AG (IMMOFINANZ) erfolgt im Zusammenhang mit dem am 23.12.2021 veröffentlichten Übernahmeangebot der CEE Immobilien GmbH (mittelbare Tochtergesellschaft der S IMMO AG) für Aktien der IMMOFINANZ (Übernahmeangebot). Die Präsentation dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine Aufforderung oder Empfehlung zum Kauf oder Verkauf noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ dar. Die Bedingungen und weitere das Übernahmeangebot betreffende Bestimmungen sind in der von CEE Immobilien GmbH veröffentlichten Angebotsunterlage enthalten. Maßgeblich ist der Inhalt der Angebotsunterlage und die dazu erstatteten Äußerungen von Vorstand und Aufsichtsrat und es wird Investoren und Inhabern von Aktien und anderen Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ ausdrücklich empfohlen, diese zu prüfen.

Soweit in dieser Präsentation in die Zukunft gerichtete Aussagen betreffend IMMOFINANZ oder S IMMO enthalten sind, stellen diese keine Tatsachen dar und sind durch Worte wie "werden", "erwarten", "glauben", "schätzen", "beabsichtigen", "anstreben", "davon ausgehen" und ähnliche Wendungen gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen und Annahmen der IMMOFINANZ zum Ausdruck. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die nur schwer vorherzusagen sind und gewöhnlich nicht im Einflussbereich der IMMOFINANZ liegen. Es ist zu berücksichtigen, dass die tatsächlichen Ereignisse oder Folgen erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen oder zum Ausdruck kommenden abweichen können.