

**NOTE:**

HOLDERS OF SECURITIES IN IMMOFINANZ AG WHOSE SEAT, PLACE OF RESIDENCE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 7.4 OF THIS OFFER DOCUMENT.

**HINWEIS:**

BETEILIGUNGSPAPIERINHABER DER IMMOFINANZ AG, DIE IHREN SITZ, WOHNSTZ ODER GEWÖHNLICHEN AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH HABEN, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF DIE INFORMATIONEN IN PUNKT 7.4 DIESER ANGEBOTSUNTERLAGE HINGEWIESEN.



**ANTIZIPATORISCHES PFLICHTANGEBOT**

gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz

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

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

an die Beteiligungspapierinhaber der

**IMMOFINANZ AG**

Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich

IMMOFINANZ Aktien: ISIN AT0000A21KS2

IMMOFINANZ WSV: ISIN XS1551932046

Annahmefrist: 12. Januar 2022 bis 23. Februar 2022

## Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung enthält ausgewählte Informationen über das Angebot und sollte daher nur zusammen mit der gesamten Angebotsunterlage gelesen werden.

<p><b>Bieterin</b></p>	<p>CPI PROPERTY GROUP S.A., eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg ordnungsgemäß errichtete und bestehende Aktiengesellschaft (<i>société anonyme</i>) mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254.</p>	<p>Punkt 1</p>
<p><b>Zielgesellschaft</b></p>	<p>IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425 y.</p>	<p>Punkt 2</p>
<p><b>Gegenstand des Angebots</b></p>	<p><b>1. Stammaktien</b></p> <p>Erwerb aller ausstehenden Stammaktien der IMMOFINANZ, die zum Handel an (i) der Wiener Börse, Amtlicher Handel (<i>Prime Market</i>), und (ii) der Warschauer Wertpapierbörse, <i>Main Market</i>, zugelassen sind und nicht von der Bieterin oder WXZ1 als gemeinsam mit der Bieterin vorgehendem Rechtsträger gehalten werden. Unter Berücksichtigung der verbindlichen Zusage von RPPK, die RPPK-Aktien während des Angebots nicht einzuliefern (siehe Punkt 1.4), bezieht sich das Angebot daher (Stand: 22. Dezember 2021) auf 83.643.610 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag, von denen jede einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der IMMOFINANZ (ISIN AT0000A21KS2) repräsentiert, gemäß den Bedingungen des Angebots.</p> <p>Zum bedingten Erwerb von 13.029.155 IMMOFINANZ-Aktien, die einer Beteiligung von 10,57 % am Grundkapital der IMMOFINANZ entsprechen, durch die Bieterin von RPPK siehe Punkt 1.4.</p> <p><b>2. Wandelschuldverschreibung (2024 WSV)</b></p> <p>Erwerb aller von IMMOFINANZ begebenen Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum 24. Januar 2024, mit dem Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der IMMOFINANZ von EUR 1,00 je Aktie (ISIN XS1551932046), mit einem ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 294.500.000 sowie die Lieferaktien, gemäß den Bedingungen des Angebots.</p> <p>Die WSV 2024 werden am unregulierten Markt (MTF) der Wiener Börse gehandelt.</p>	<p>Punkt 3.1</p>

<p><b>Handlungs- alternativen für Beteiligungspapierinhaber</b></p>	<p><b>1. IMMOFINANZ-Aktionäre</b></p> <p>IMMOFINANZ-Aktionäre können das Angebot für alle oder nur für einen Teil ihrer IMMOFINANZ-Aktien annehmen. IMMOFINANZ-Aktionäre können sich auch dafür entscheiden, das Angebot nicht anzunehmen und weiterhin IMMOFINANZ-Aktionäre zu bleiben.</p> <p><b>2. Inhaber von 2024 WSV</b></p> <p>Inhaber von 2024 WSV können das Angebot für alle oder nur für einen Teil ihrer 2024 WSV annehmen. Die Inhaber von 2024 WSV haben zudem die Möglichkeit, sowohl während der ursprünglichen Annahmefrist als auch während der Nachfrist ihre Wandelrechte gemäß den Emissionsbedingungen auszuüben und die daraus resultierenden Lieferaktien in das Angebot einzuliefern, falls sie dies wünschen. Inhaber von 2024 WSV haben ebenfalls die Möglichkeit, das Angebot nicht anzunehmen, Inhaber von 2024 WSV zu bleiben und ihre Rechte gemäß den Emissionsbedingungen auszuüben.</p> <p>Punkt 3.5 enthält eine detaillierte Beschreibung aller Handlungsalternativen, die den Inhabern von 2024 WSV zur Verfügung stehen.</p> <p>Den Inhabern von 2024 WSV wird empfohlen, die Emissionsbedingungen der 2024 WSV sorgfältig zu lesen und insbesondere die Fristen und Bedingungen für eine mögliche Wandlung oder Kündigung infolge Kontrollwechsels zu prüfen.</p>	<p>Punkt 3</p>
<p><b>Angebotspreis</b></p>	<p><b>1. IMMOFINANZ-Aktien (ISIN AT0000A21KS2)</b></p> <p>EUR 21,20 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der IMMOFINANZ, <i>cum</i> Dividende für das Geschäftsjahr 2021 (und, zur Klarstellung, <i>cum</i> Dividende für jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach der Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird). Der Aktienangebotspreis reduziert sich daher um den Betrag einer zwischen der Absichtsbekanntgabe und dem Settlement beschlossenen Dividende je IMMOFINANZ-Aktie, sofern das Settlement des Angebots nach dem jeweiligen Dividendentag erfolgt.</p> <p><b>2. 2024 WSV (ISIN XS1551932046)</b></p> <p>Für 2024 WSV, die während der Annahmefrist vom 12. Januar 2022 bis zum 23. Februar 2022 oder während der Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG eingeliefert werden, beträgt der WSV-Angebotspreis EUR 102.746,53 (102,747 %) je EUR 100.000 Nominale 2024 WSV.</p>	<p>Punkt 3.2</p>
<p><b>Aufschiebende Bedingung</b></p>	<p>Das Angebot unterliegt der folgenden Aufschiebenden Bedingung:</p> <p>Spätestens 90 (betreffend Rumänien 120) Kalendertage nach</p>	<p>Punkt 4</p>

	Ablauf der Annahmefrist ist die beabsichtigte Transaktion von den Wettbewerbsbehörden in Österreich, der Tschechischen Republik, Deutschland, Ungarn, Polen, Rumänien, Serbien und der Slowakei genehmigt worden oder gilt als genehmigt, oder die jeweilige Wettbewerbsbehörde hat erklärt, dass sie für die Durchführung einer Überprüfung nicht zuständig ist oder es stellt sich anhand der relevanten Umsätze der Zielgesellschaft heraus, dass in der jeweiligen Jurisdiktion keine fusionskontrollrechtliche Anmeldepflicht besteht.	
<b>Rücktrittsvorbehalt</b>	Die Bieterin behält sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, vom Angebot zurückzutreten, falls ein konkurrierendes Angebot gestellt wird. Ein Rücktritt der Bieterin ist nur dann möglich, wenn zum Zeitpunkt des Rücktritts die aufschiebende Bedingung noch nicht erfüllt ist und die RPPK-Aktien nicht an die Bieterin übertragen wurden.	Punkt 3.8
<b>Annahmefrist</b>	12. Januar 2022 bis einschließlich 23. Februar 2022, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, d.h. 6 (sechs) Wochen. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist zu verlängern.	Punkt 5.1
<b>Nachfrist</b>	Die Nachfrist beginnt gemäß § 19 Abs 3 ÜbG mit dem Tag der Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses der Annahmefrist und dauert drei Monate. Unter der Annahme, dass das Ergebnis am 28. Februar 2022 veröffentlicht wird, beginnt die Nachfrist am 28. Februar 2022 und endet am 28. Mai 2022.	Punkt 5.9
<b>Annahme des Angebots durch IMMOFINANZ-Aktionäre</b>	Die Annahme dieses Angebots ist ausschließlich schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen IMMOFINANZ-Aktionärs zu erklären. Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung (Aktien) bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn (i) die Annahmeerklärung (Aktien) innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank des jeweiligen IMMOFINANZ-Aktionärs eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, nach Ablauf der Annahmefrist die Umbuchung (die Übertragung von ISIN AT0000A21KS2 auf ISIN AT0000A2UUM7 der eingelierten IMMOFINANZ-Aktien) vorgenommen wurde, und (ii) die Depotbank des jeweiligen IMMOFINANZ-Aktionärs ihrerseits die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtzahl der Aktien jener Annahmeerklärungen (Aktien), die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat sowie die Gesamtanzahl der bei ihr eingereichten Aktien, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) unter Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der IMMOFINANZ-Aktien die entsprechende Gesamtzahl der Aktien übertragen wurde.  Für den Fall, dass die IMMOFINANZ-Aktionäre das Angebot	Punkt 5.3

	<p>innerhalb der Nachfrist angenommen haben, gilt das Vorstehende sinngemäß und die Annahme des Angebots wird wirksam und gilt als fristgerecht abgegeben, wenn (i) die Annahmeerklärung (Aktien) innerhalb der Nachfrist bei der Depotbank einlangt, und spätestens bis 17:00 Uhr Wiener Ortszeit am zweiten Börsetag nach Ablauf der Nachfrist die Umbuchung abgeschlossen ist (die Umbuchung von der ISIN AT0000A21KS2 in die ISIN AT0000A2UUN5 der Eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist), und (ii) die Depotbank des jeweiligen IMMOFINANZ-Aktionärs ihrerseits die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge mitgeteilt hat und die Gesamtzahl der Aktien, auf die sich die Annahmeerklärungen (Aktien) beziehen, die bei der Depotbank während der Nachfrist eingegangen sind, sowie die Gesamtzahl der über sie eingelieferten Aktien über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) unter der Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der IMMOFINANZ-Aktien die entsprechende Gesamtanzahl der Aktien übertragen wurde.</p>	
<p><b>Annahme des Angebots durch Inhaber von 2024 WSV</b></p>	<p>Die Annahme dieses Angebots ist ausschließlich schriftlich gegenüber der J&amp;T Banka durch Übermittlung einer Annahmeerklärung (WSV) (ein Muster ist dieser Angebotsunterlage als <u>Anlage .1</u> angeschlossen) an die J&amp;T Banka an folgende E-Mail-Adresse zu erklären: E: <a href="mailto:digi@jtbank.cz">digi@jtbank.cz</a>. Die Annahme des Angebots wird mit Zugang einer ordnungsgemäß unterfertigten Annahmeerklärung (WSV) bei der J&amp;T Banka wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung (WSV) innerhalb der Annahmefrist bei der J&amp;T Banka einlangt.</p> <p>Für den Fall, dass Inhaber von 2024 WSV das Angebot während der Nachfrist angenommen haben, gilt das Vorstehende sinngemäß und die Annahme des Angebots wird wirksam und gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn die ordnungsgemäß unterfertigte Annahmeerklärung (WSV) innerhalb der Nachfrist bei der J&amp;T Banka einlangt.</p>	<p>Punkt 5.5</p>
<p><b>Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien)</b></p>	<p>Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, 1030 Wien, FN 122119 m.</p>	<p>Punkt 5.2</p>
<p><b>Abwicklung des Angebots</b></p>	<p><b>IMMOFINANZ-Aktien (ISIN AT0000A21KS2)</b></p> <p>Der Aktienangebotspreis wird den IMMOFINANZ-Aktionären, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsetage nach dem späteren der beiden folgenden Zeitpunkte gezahlt: (i) Ende der Annahmefrist und (ii) dem Zeitpunkt, zu dem das Angebot ohne weitere Bedingungen endgültig verbindlich wird.</p> <p>IMMOFINANZ-Aktionäre, die das Angebot erst während der</p>	<p>Punkt 5</p>

	<p>Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, erhalten den Aktienangebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach dem späteren der folgenden Zeitpunkte: (i) Ende der Nachfrist und (ii) dem Zeitpunkt, zu dem das Angebot ohne weitere Bedingungen endgültig verbindlich wird.</p> <p><b>2024 WSV (ISIN XS1551932046)</b></p> <p>Der WSV-Angebotspreis wird den Inhabern von 2024 WSV, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsenstage nach dem späteren der beiden folgenden Zeitpunkte gezahlt: (i) Ende der Annahmefrist und (ii) dem Zeitpunkt, zu dem das Angebot ohne weitere Bedingungen endgültig verbindlich wird.</p> <p>Inhaber von 2024 WSV, die das Angebot erst während der Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, erhalten den WSV-Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach dem späteren der folgenden Zeitpunkte: (i) Ende der Nachfrist und (ii) dem Zeitpunkt, zu dem das Angebot ohne weitere Bedingungen endgültig verbindlich wird.</p>	
<b>Kein Handel mit Eingelieferten Beteiligungspapieren</b>	<p>Eingelieferte Beteiligungspapiere sind bis nach dem Settlement des Angebots nicht an einer Börse handelbar.</p> <p><b>IMMOFINANZ-Aktien (ISIN AT0000A21KS2)</b></p> <p>Soweit IMMOFINANZ-Aktionäre bei ihrer Depotbank schriftliche Erklärungen über die Annahme des Angebots in Bezug auf alle oder einen Teil ihrer IMMOFINANZ-Aktien abgegeben haben, werden die in dieser Erklärung angegebenen IMMOFINANZ-Aktien unter ISIN AT0000A2UUM7 (für Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien) und/oder ISIN AT0000A2UUN5 (für Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist) in das Depot des annehmenden IMMOFINANZ-Aktionärs umgebucht.</p> <p><b>2024 WSV (ISIN XS1551932046)</b></p> <p>Hinsichtlich der 2024 WSV erklärt der jeweilige Inhaber von 2024 WSV in der Annahmeerklärung (WSV) rechtsverbindlich und verpflichtet sich gegenüber der Bieterin einseitig unwiderruflich, im Zeitraum zwischen Annahme des Angebots und Übertragung der Eingelieferten 2024 WSV an die Bieterin gemäß Punkt 5.6 über jene 2024 WSV, für die eine Annahme des Angebots erklärt wurde, nicht zu verfügen, sondern diese bis zur Übertragung an die Bieterin Zug-um-Zug gegen Zahlung des WSV-Angebotspreises auf seinem Depot gesperrt zu halten.</p>	Punkte 5.3 und 5.6
<b>ISINs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IMMOFINANZ-Aktien: ISIN AT0000A21KS2</li> <li>- Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien: ISIN AT0000A2UUM7</li> <li>- Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist: ISIN AT0000A2UUN5</li> <li>- 2024 WSV: ISIN XS1551932046</li> </ul>	

<b>Gesellschafter-ausschluss</b>	<p>Die Bieterin hat derzeit keine Entscheidung darüber getroffen, ob nach Abschluss des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt ein Squeeze-Out gemäß dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) durchgeführt werden soll, falls die Bieterin mehr als 90% des Grundkapitals und mehr als 90% der stimmberechtigten IMMOFINANZ-Aktien hält. Ein Squeeze-out ist aus heutiger Sicht nicht beabsichtigt.</p>	Punkt 6.2
<b>Listing / Delisting</b>	<p>Die Bieterin beabsichtigt, dass die IMMOFINANZ im Amtlichen Handel (<i>Prime Market</i>) der Wiener Börse und an der Warschauer Wertpapierbörse notiert bleibt. Die Bieterin weist jedoch darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote des Angebots der erforderliche Mindeststreubesitz des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktien zum Amtlichen Handel (§§ 38 ff BörseG) bzw. eine Fortführung im Marktsegment <i>Prime Market</i> der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Bei diesem Angebot handelt es sich nicht um ein Delisting-Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.</p>	Punkt 6.2

## Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung der Bieterin .....	14
1.1	Die Bieterin .....	14
1.2	Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin .....	14
1.3	Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger .....	15
1.4	Beteiligung und Stimmrechte der Bieterin und der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage	16
1.5	Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft .....	17
2.	Beschreibung der Zielgesellschaft.....	17
2.1	Die Zielgesellschaft.....	17
2.2	2024 Wandelschuldverschreibungen.....	18
2.3	Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft.....	19
3.	Das Angebot .....	20
3.1	Gegenstand des Angebots .....	20
3.2	Angebotspreis .....	20
3.3	Beispielrechnungen für Inhaber von 2024 WSV.....	22
3.4	Ermittlung der Gegenleistung .....	25
3.5	Handlungsalternativen der Inhaber von 2024 WSV .....	27
3.6	Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen.....	28
3.7	Verbesserung des Angebots .....	29
3.8	Rücktrittsvorbehalt .....	29
3.9	Bewertung der Zielgesellschaft.....	29
3.10	Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft.....	30
3.11	Gleichbehandlung .....	31
4.	Aufschiebende Bedingung .....	32
4.1	Fusionskontrollrechtliche Freigabe .....	32
4.2	Veröffentlichung des Eintritts oder Nichteintritts.....	33
5.	Annahme und Abwicklung des Angebots .....	33
5.1	Annahmefrist.....	33
5.2	Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien).....	33
5.3	Annahme des Angebots   Angebotsaktien und Lieferaktien.....	33
5.4	Erklärungen der IMMOFINANZ-Aktionäre .....	35
5.5	Annahme des Angebots   Inhaber von 2024 WSV .....	37
5.6	Erklärungen der Inhaber von 2024 WSV .....	37
5.7	Rechtsfolgen der Annahme .....	39
5.8	Zahlung und Settlement des Angebots.....	39
5.9	Nachfrist .....	39
5.10	Abwicklungsspesen / Steuern.....	40



5.11	Rücktrittsrecht der Beteiligungspapierinhaber bei Konkurrenzangeboten .....	40
5.12	Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses .....	41
6.	Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik .....	41
6.1	Gründe für das Angebot .....	41
6.2	Künftige Geschäftspolitik .....	41
6.3	Auswirkungen auf den Sitz der Verwaltung und die Beschäftigungssituation .....	42
6.4	Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft.....	43
7.	Weitere Angaben .....	43
7.1	Finanzierung des Angebots .....	43
7.2	Steuerliche Hinweise .....	44
7.3	Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....	47
7.4	Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication .....	47
7.5	Verbindlichkeit der deutschen Fassung .....	48
7.6	Berater der Bieterin.....	48
7.7	Weitere Auskünfte.....	48
7.8	Angaben zum Sachverständigen der Bieterin .....	49

## Definitionen

<b>2024 WSV</b>	hat die in Punkt 2.2 zugewiesene Bedeutung.
<b>Aktienangebotspreis</b>	hat die in Punkt 3.2.1 zugewiesene Bedeutung.
<b>Angebot</b>	bedeutet das Angebot zum Erwerb der Beteiligungspapiere gemäß den Bestimmungen und Bedingungen dieser Angebotsunterlage.
<b>Angebotsaktien</b>	hat die in Punkt 3.1 zugewiesene Bedeutung.
<b>Angebotspreis</b>	bedeutet der Aktienangebotspreis bzw. der WSV-Angebotspreis.
<b>Angebotsunterlage</b>	bedeutet dieses Dokument, das die Bestimmungen und Bedingungen des Angebots festlegt.
<b>Angepasster Wandlungspreis</b>	hat die in Punkt 2.2 zugewiesene Bedeutung.
<b>Annahmeerklärung (Aktien)</b>	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>Annahmeerklärung (WSV)</b>	hat die in Punkt 5.5 zugewiesene Bedeutung.
<b>Annahmefrist</b>	12. Januar 2022 bis einschließlich 23. Februar 2022, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, das sind 6 (sechs) Wochen.
<b>Aufschiebende Bedingung</b>	hat die in Punkt 4.1 zugewiesene Bedeutung.
<b>BAO</b>	bedeutet die österreichische Bundesabgabenordnung (BAO).
<b>BBG 2011</b>	bedeutet das Budgetbegleitgesetz 2011 idF BGBl I 2010/111.
<b>Beteiligungspapiere</b>	bedeutet die Angebotsaktien und die 2024 WSV einschließlich der Lieferaktien.
<b>Beteiligungspapierinhaber</b>	bedeutet den Inhaber eines oder mehrerer Beteiligungspapiere.
<b>Bieterin oder CPIPG</b>	bedeutet CPI PROPERTY GROUP S.A., eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg ordnungsgemäß errichtete und bestehende Aktiengesellschaft ( <i>société anonyme</i> ) mit Sitz in Luxemburg und der Ge-

	<p>schäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254.</p>
<b>BörseG</b>	bedeutet das österreichische Börsegesetz 2018 (BörseG 2018).
<b>Depotbank</b>	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>Eingelieferte 2024 WSV</b>	hat die in Punkt 5.5 zugewiesene Bedeutung.
<b>Eingelieferte Beteiligungspapiere</b>	bedeutet die eingelieferten Angebotsaktien und die eingelieferten 2024 WSV einschließlich der eingelieferten Lieferaktien.
<b>Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien</b>	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist</b>	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>ESTG</b>	bedeutet das österreichische Einkommensteuergesetz (ESTG).
<b>Gemeinsam vorgehende Rechtsträger</b>	hat die in Punkt 1.3 zugewiesene Bedeutung.
<b>IMMOFINANZ Gruppe</b>	bedeutet IMMOFINANZ mit ihren Tochtergesellschaften.
<b>IMMOFINANZ</b> oder <b>Zielgesellschaft</b>	bedeutet IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425 y.
<b>IMMOFINANZ-Aktie</b>	bedeutet eine auf Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der IMMOFINANZ (ISIN AT0000A21KS2), die einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der IMMOFINANZ repräsentiert.
<b>IMMOFINANZ-Aktionär</b>	bedeutet ein Inhaber einer oder mehrerer Angebotsaktien und/oder einer oder mehrerer Lieferaktien.
<b>IMMOFINANZ-WSV</b>	bedeutet 2024 WSV.
<b>J&amp;T Banka</b>	bedeutet J&T BANKA, a.s., eine nach tschechischem

	Recht errichtete und bestehende Gesellschaft mit Sitz in Prag und der Geschäftsanschrift Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Prag 8, Tschechische Republik, Unternehmensidentifikationsnummer 47115378, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Prag zu B 1731.
<b>Kontrollwechselfenster</b>	hat die in Punkt 2.2 zugewiesene Bedeutung.
<b>Lieferaktien</b>	hat die in Punkt 2.2 zugewiesene Bedeutung.
<b>MTF</b>	bedeutet <i>Multilateral Trading Facility</i> .
<b>Nachfrist</b>	hat die in Punkt 5.9 zugewiesene Bedeutung.
<b>OeKB CSD</b>	bedeutet die OeKB CSD GmbH.
<b>RPPK</b>	bedeutet RPPK Immo GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Tuchlauben 8, 1. OG, 1010 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 525728 f.
<b>RPPK Kaufvertrag</b>	hat die in Punkt 1.4 zugewiesene Bedeutung.
<b>RPPK-Aktien</b>	hat die in Punkt 1.4 zugewiesene Bedeutung.
<b>Settlement</b>	hat die in Punkt 5.7 zugewiesene Bedeutung.
<b>ÜbG</b>	bedeutet das österreichische Übernahmegesetz (ÜbG).
<b>VWAP</b>	hat die in Punkt 3.4 zugewiesene Bedeutung.
<b>WAG 2018</b>	bedeutet das österreichische Wertpapieraufsichtsgesetz 2018 (WAG 2018).
<b>WSV-Angebotspreis</b>	hat die in Punkt 3.2.2 zugewiesene Bedeutung.
<b>WXZ1</b>	bedeutet WXZ1 a.s., eine nach tschechischem Recht errichtete und bestehende Aktiengesellschaft mit Sitz in Prag und der Geschäftsanschrift Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Prag 1, Tschechische Republik, Unternehmensidentifikationsnummer 091 76 772, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Prag zu B 25322.

**Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien)**

bedeutet Raiffeisen Bank International AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 122119 m.

**Zinsperiode**

hat die in Punkt 3.2.2 zugewiesene Bedeutung.

## **1. BESCHREIBUNG DER BIETERIN**

### **1.1 Die Bieterin**

Die Bieterin, CPI PROPERTY GROUP S.A., ist eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg ordnungsgemäß errichtete und bestehende Aktiengesellschaft (*société anonyme*) mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254. Bestimmte Aktien der Bieterin notieren im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse unter ISIN LU0251710041.

CPIPG ist eine bedeutende Immobiliengesellschaft in Mittel- und Osteuropa (CEE). Sie ist ein langfristiger Investor in ertragsgenerierende Vermögenswerte. Geografisch gesehen befanden sich zum 30. Juni 2021 wertmäßig 39 % des Portfolios in der Tschechischen Republik, 24 % in Deutschland, 14 % in Polen, 7 % in Italien, 6 % in Ungarn, 6 % in anderen CEE-Ländern und die restlichen 4 % in Westeuropa. CPIPG besitzt und betreibt ein großes, qualitativ hochwertiges und diversifiziertes Immobilienportfolio, dessen Wert zum 30. Juni 2021 auf EUR 11,2 Milliarden geschätzt wird. Büroimmobilien sind das größte Segment von CPIPG und machen 48 % des Portfoliowertes zum 30. Juni 2021 aus, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (22 %), Wohnimmobilien (9 %), Hotels und Resorts (7 %) sowie Landbank- und sonstigen Immobilien (Entwicklungs-, Industrie-, Landwirtschafts- und Logistikimmobilien) (insgesamt 14 %).

Der Verwaltungsrat von CPIPG besteht aus Edward Hughes, Jonathan Lewis, Philippe Magistretti, Martin Němeček, Tomáš Salajka, Omar Sattar, Oliver Schlink und Tim Scoble. Keines der Mitglieder des Verwaltungsrats der Bieterin hält IMMOFINANZ-Aktien.

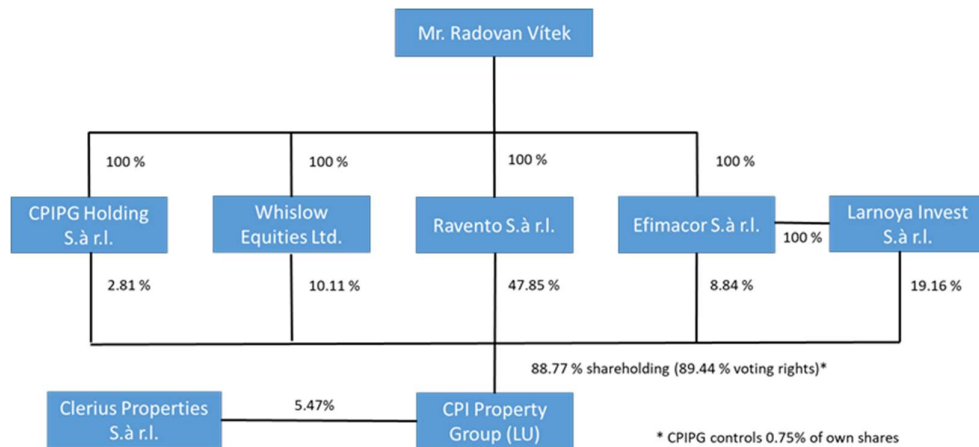
### **1.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin**

#### **1.2.1 Eingetragenes Grundkapital der Bieterin**

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage belief sich das Grundkapital der Bieterin auf EUR 890.291.529,80, das in 8.902.915.298 Stammaktien zerlegt ist.

#### **1.2.2 Aktionärsstruktur der Bieterin**

Die aktuelle Aktionärsstruktur der Bieterin stellt sich wie folgt dar:



Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage kontrolliert Herr Radovan Vitek, ein tschechischer Unternehmer, ca. 88,8 % des Grundkapitals und ca. 89,4 % der Stimmrechte der Bieterin. Zweitgrößter Aktionär ist Clerius Properties, eine von verbundenen Unternehmen der Apollo Global Management, Inc. verwaltete Fondsgesellschaft, die ca. 5,5 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Bieterin hält.

### 1.3 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemäß § 1 Z 6 ÜbG sind gemeinsam vorgehende Rechtsträger natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen (die "**gemeinsam vorgehenden Rechtsträger**"). Die Bieterin hat keine Absprachen gemäß § 1 Z 6 ÜbG mit anderen als den von ihr kontrollierten oder sie beherrschenden Rechtsträgern getroffen.

Mit Aktienkaufvertrag vom 1. Dezember 2021 hat die Bieterin sämtliche Anteile an der WXZ1 erworben. Daher sind WXZ1 und die Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger. WXZ1 hält unmittelbar 14.071.483 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag der Zielgesellschaft, von denen jede einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentiert und die zusammen einer Beteiligung von rund 11,41 % am Grundkapital und der gesamten ausstehenden Stimmrechte der Zielgesellschaft entsprechen.

Nach der vorstehenden Definition sind auch alle anderen von der Bieterin kontrollierten Gesellschaften sowie Gesellschaften, die die Bieterin kontrollieren (siehe Punkt 1.2.2), gemeinsam mit der Bieterin vorgehende Rechtsträger. Die Bieterin verweist in diesem Zusammenhang auf § 7 Z 12 ÜbG, wonach detaillierte Angaben zu den im Organigramm in Punkt 1.2.2 dargestellten Zwischenholdinggesellschaften sowie sonstigen Tochtergesellschaften der Bieterin als gemeinsam mit der Bieterin vorgehende Rechtsträger unterbleiben können, da diese Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

#### **1.4 Beteiligung und Stimmrechte der Bieterin und der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage**

Die Bieterin hat im Zeitraum zwischen 20. November 2020 und 3. Dezember 2021 insgesamt 39 Erwerbe von IMMOFINANZ-Aktien getätigt. Durch diese Erwerbe hat die Bieterin insgesamt 12.549.547 IMMOFINANZ-Aktien erworben, wobei 38 Erwerbe an der Börse getätigt und 180.500 Stück außerbörslich von Mountfort Investments S.à.r.l., Luxembourg, durch Aktienkaufvertrag vom 1. Dezember 2021 erworben wurden. Die Kaufpreise für die börslichen Erwerbe lagen zwischen EUR 14,53 und EUR 21,00 je IMMOFINANZ-Aktie, der Kaufpreis je IMMOFINANZ-Aktie des Erwerbs von Mountfort betrug EUR 19,30 je IMMOFINANZ-Aktie und lagen somit stets unter dem Aktienangebotspreis.

Die Bieterin hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage daher unmittelbar 12.549.547 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Zielgesellschaft, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentieren und zusammen einer Beteiligung von rund 10,18 % am Grundkapital und der insgesamt ausstehenden Stimmrechte entsprechen.

Weiters hat die Bieterin mit Aktienkaufvertrag vom 1. Dezember 2021 sämtliche Aktien an der WXZ1 erworben, die ihrerseits unmittelbar 14.071.483 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) an der Zielgesellschaft hält, von denen jede einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentiert und die zusammen einer Beteiligung von rund 11,41 % am Grundkapital und der gesamten ausstehenden Stimmrechte der Zielgesellschaft entsprechen. Der Kaufpreis je IMMOFINANZ-Aktie im Rahmen dieser Transaktion betrug EUR 19,30 und lag damit ebenfalls unter dem Aktienangebotspreis.

Die Bieterin hält daher zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage unmittelbar und mittelbar insgesamt 26.621.030 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) an der Zielgesellschaft, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentieren und zusammen einer Beteiligung von rund 21,59 % am Grundkapital und der insgesamt ausstehenden Stimmrechte der Zielgesellschaft entsprechen.

Gemäß § 28 der Satzung der Zielgesellschaft ist die Kontrollschwelle im Sinne des § 22 Abs 2 ÜbG gemäß § 27 Abs 1 Z 1 ÜbG auf 15 % herabgesetzt. Ungeachtet der Überschreitung dieser herabgesetzten Kontrollschwelle vermittelt die oben beschriebene direkte und indirekte Gesamtbeteiligung der Bieterin keinen beherrschenden Einfluss auf die Zielgesellschaft, weil die Ausnahme gemäß § 24 Abs 2 Z 2 ÜbG zur Anwendung kommt.

Die Bieterin hat jedoch am 3. Dezember 2021 mit RPPK einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag über den Erwerb weiterer 13.029.155 IMMOFINANZ-Aktien (die "**RPPK-Aktien**" und der aufschiebend bedingte Aktienkaufvertrag betreffend die RPPK-Aktien der "**RPPK Kaufvertrag**") zu ei-



nem Kaufpreis je RPPK-Aktie, der dem Angebotspreis entspricht, abgeschlossen. Die RPPK-Aktien entsprechen einer Beteiligung von rund 10,57 % am Grundkapital und den ausstehenden Stimmrechten der Zielgesellschaft. Der Vollzug des RPPK Kaufvertrags und damit die Übertragung der RPPK-Aktien an die Bieterin steht unter der aufschiebenden Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe, wie dies auch in der Angebotsunterlage in Punkt 4 als Aufschiebende Bedingung vorgesehen ist. Beim RPPK Kaufvertrag handelt es sich um ein Finanzinstrument gemäß § 1 Z 7 WAG 2018, weshalb der bedingte Erwerb der RPPK-Aktien in die Beteiligungsmeldung gemäß § 130 BörseG vom 3. Dezember 2021 aufgenommen wurde. Bis zum Vollzug des RPPK Kaufvertrags und damit der Übertragung der RPPK-Aktien von RPPK an die Bieterin stehen alle Dividenden, Liquidationserlöse, Zinsen sowie alle sonstigen Mitgliedschafts- und Verwaltungsrechte, insbesondere alle mit den RPPK-Aktien verbundenen Stimmrechte, (ausschließlich) RPPK zu und die Bieterin hat keinerlei Weisungs-, Beratungs- oder Vermögensrechte, welcher Art auch immer, in Bezug auf die RPPK-Aktien. RPPK hat sich unter dem RPPK Kaufvertrag verpflichtet, die RPPK-Aktien nicht in das Angebot einzuliefern.

Im Falle einer Dividendenausschüttung vor Vollzug des RPPK Kaufvertrags reduziert sich der Kaufpreis pro RPPK-Aktie entsprechend um den Betrag der Dividende pro RPPK-Aktie. Weitere Informationen zu den Kaufpreismechanismen im Rahmen des RPPK Kaufvertrags sind in Punkt 3.4 enthalten.

Mit Vollzug des RPPK Kaufvertrags und Übertragung der RPPK-Aktien an die Bieterin wird die Bieterin eine Gesamtbeteiligung an der Zielgesellschaft von 39.650.185 Stückaktien halten, was einem Anteil von rund 32,16 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft entspricht. Damit wird die Bieterin nach derzeitigem Stand nach Erteilung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe (siehe unten Punkt 4) einen beherrschenden Einfluss auf die Zielgesellschaft erlangen.

Die Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft kann sich künftig ändern, insbesondere auch unter Berücksichtigung des am 23. Dezember 2021 veröffentlichten Teilangebots der S IMMO AG.

## **1.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft**

Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen keine personellen Verflechtungen und keine wesentlichen Rechtsbeziehungen.

## **2. BESCHREIBUNG DER ZIELGESELLSCHAFT**

### **2.1 Die Zielgesellschaft**

IMMOFINANZ ist eine nach österreichischem Recht errichtete und bestehende Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425 y. Das Grundkapital der IMMOFINANZ beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 123.293.795,00 und ist in 123.293.795 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag zerlegt, die jeweils einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der IMMOFINANZ repräsentieren. Die Aktien notieren

unter ISIN AT0000A21KS2 an den folgenden Börsen: (i) Amtlicher Handel (*Prime Market*) der Wiener Börse AG und (ii) *Main Market* der Warschauer Wertpapierbörse.

Die Zielgesellschaft ist eine gewerbliche Immobiliengruppe und konzentriert ihre Aktivitäten auf die Segmente Büro und Einzelhandel in sieben Kernmärkten in Europa (Österreich, Deutschland, Polen, die Tschechische Republik, Slowakei, Ungarn und Rumänien) sowie in anderen Ländern in Südosteuropa. Das Kerngeschäft umfasst die Verwaltung und Entwicklung von Immobilien. Die Zielgesellschaft verfolgt eine Markenstrategie mit den hoch standardisierten Marken STOP SHOP (*Einzelhandel*), VIVO! (*Einzelhandel*) und myhive (*Büro*).

Das Immobilienportfolio der Zielgesellschaft umfasste zum 30. September 2021 207 Objekte (ohne zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Immobilien, die unter IFRS 5 fallen) mit einem Portfoliowert von EUR 5.046,4 Mio. Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 4.506,2 Mio. bzw. 89,3 % des Buchwerts auf Bestandsobjekte mit 2,0 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche. Auf Projektentwicklungen entfallen EUR 377,5 Mio. oder 7,5 % des Buchwerts. Ein Buchwert von EUR 162,7 Mio. bzw. 3,2 % entfällt auf Projektplanungen, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und zum Verkauf gehaltene Immobilien umfassen.

## **2.2 2024 Wandelschuldverschreibungen**

Am 24. Januar 2017 emittierte die Zielgesellschaft verzinsliche Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 297.200.000 in einer Stückelung von EUR 100.000 und einer Laufzeit bis zum 24. Januar 2024 (ISIN XS1551932046; die "**2024 WSV**"). Die 2024 WSV werden am ungeregelten Markt (MTF) der Wiener Börse gehandelt. Der MTF der Wiener Börse ist kein geregelter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente.

Gemäß § 1 Z 4 ÜbG sind Wandelschuldverschreibungen als Beteiligungspapiere zu qualifizieren. Das Angebot erstreckt sich daher auch auf die 2024 WSV. Der derzeit ausstehende Gesamtnennbetrag der 2024 WSV beträgt EUR 294.500.000.

Inhaber von 2024 WSV haben grundsätzlich das Recht, die Wandelschuldverschreibungen jederzeit in Stammaktien umzuwandeln. Dieses Recht unterliegt keinen besonderen Beschränkungen im Zusammenhang mit der Veröffentlichung eines öffentlichen Übernahmeangebots. Im Falle eines Kontrollwechsels (in Form des Erwerbs einer kontrollierenden Beteiligung im Sinne des § 22 ÜbG in Verbindung mit § 27 ÜbG) haben die Inhaber der 2024 WSV ein Kündigungsrecht zum Nennwert. Dieses Kündigungsrecht kann von jedem Inhaber von 2024 WSV innerhalb von zehn Tagen ab Bekanntgabe eines Kontrollwechsels durch die Zielgesellschaft und mit Wirkung zum Ende des Kontrollwechsel Fensters (wie unten definiert) in Bezug auf alle oder einen Teil der von dem jeweiligen Inhaber gehaltenen 2024 WSV, die zu diesem Zeitpunkt nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, ausgeübt werden. 2024 WSV werden gemäß den Emissionsbedingungen der 2024 WSV gewandelt und gekündigt.

Gemäß § 10 der Emissionsbedingungen der 2024 WSV hat die Zielgesellschaft die Möglichkeit, die Wandlung alternativ in bar zu erfüllen, wie in den Emissionsbedingungen der 2024 WSV festgelegt. Gemäß den Emissionsbedingungen der 2024 WSV sind die Lieferaktien (d.h. die IMMOFINANZ-Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an die Inhaber von 2024 WSV zu liefern sind) entweder aus (i) einem genehmigten oder bedingten Kapital der IMMOFINANZ zu beziehen und gewähren die mit den zu diesem Zeitpunkt im Umlauf befindlichen Aktien verbundenen Dividendenrechte, oder aus (ii) bereits existierenden Aktien, die derselben Gattung angehören müssen wie jene Aktien, die sonst aus einem bedingten Kapital geliefert würden, zu beziehen (die "**Lieferaktien**"). Gemäß § 8 der Emissionsbedingungen der 2024 WSV werden die Lieferaktien spätestens am 15. Geschäftstag nach dem Wandlungstag auf das Depot des in der Umtauscherklärung angegebenen Inhabers übertragen. Die Lieferaktien sind Gegenstand des Angebots und können daher während der Annahmefrist oder der Nachfrist eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ablauf der Annahmefrist oder der Nachfrist ausgegeben wurden.

Die derzeit gültigen Wandlungspreise der 2024 WSV, wie sie auf der Website der Zielgesellschaft (<https://immofinanz.com/de/investor-relations/anleihen/wandelanleihe-2017-2024>) veröffentlicht wurden, werden im Falle eines Kontrollwechsels bei der IMMOFINANZ während eines von der Zielgesellschaft festzulegenden Zeitraums zwischen der Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch die IMMOFINANZ und 40 bis 60 Tagen nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch die IMMOFINANZ (das "**Kontrollwechselfenster**") gemäß den Emissionsbedingungen angepasst, was zu einer günstigeren Parität für die Inhaber von 2024 WSV während des Kontrollwechselfensters führt (der "**Angepasste Wandlungspreis**"). Darüber hinaus sehen die Emissionsbedingungen eine Anpassung im Falle einer Dividende vor: der Wandlungspreis wird diesfalls um einen Anpassungsfaktor reduziert, wenn die Aktionäre der Zielgesellschaft eine ordentliche oder außerordentliche Dividende pro Jahr und Aktie erhalten.

Ein Angebotspreis auf Basis des Angepassten Wandlungspreises für die 2024 WSV während der Annahmefrist ist nicht erforderlich, da IMMOFINANZ am 7. Dezember 2021 bekannt gegeben hat, dass der Kontrollwechsel in Bezug auf die Beteiligung der Bieterin eingetreten ist und die Wandlungsoption zum Angepassten Wandlungspreis während des Kontrollwechselfensters zwischen dem 7. Dezember 2021 und dem 19. Januar 2022, also noch vor dem Settlement, zur Verfügung gestellt wurde.

### **2.3 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft**

Die nachstehende Tabelle zeigt alle Aktionäre, die am Börsetag, der der Einreichung dieser Angebotsunterlage bei der Österreichischen Übernahmekommission unmittelbar vorausging, mehr als 4 % der Stimmrechte an der Zielgesellschaft hielten, basierend auf öffentlich zugänglichen Daten und der Veröffentlichung von Beteiligungsmeldungen gemäß §§ 130 ff. BörseG.

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in % (nach Rundung)	Anteil an den Stimmrechten in % (nach Rundung, unter Berücksichtigung eigener Aktien)
CPI PROPERTY GROUP S.A. (einschließlich WXZ1 a.s.)	26.621.030	21,59 %	21,59 %
S IMMO AG (durch CEE Immobilien GmbH)	17.543.937	14,23 %	14,23 %
RPPK Immo GmbH*	13.029.155	10,57 %	10,57 %
Petrus Advisers Ltd.**	6.195.089	5,02 %	5,02 %

\* Zum aufschiebend bedingten Erwerb der RPPK-Aktien durch die Bieterin von RPPK siehe Punkt 1.4.

\*\*davon 4.125.000 Aktien, die bei Ausübung der Call-Option (Laufzeit bis März 2022) erworben werden können.

### 3. DAS ANGEBOT

Das Angebot richtet sich an Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ in Bezug auf ihre Beteiligungspapiere. Die Beteiligungspapierinhaber können das Angebot nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage in Bezug auf alle oder einen Teil ihrer Beteiligungspapiere annehmen.

#### 3.1 Gegenstand des Angebots

Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb aller ausstehenden Stammaktien der IMMOFINANZ, die zum Handel an (i) der Wiener Börse, Amtlicher Handel (*Prime Market*), und (ii) der Warschauer Wertpapierbörse, *Main Market*, zugelassen sind und die nicht von der Bieterin oder WXZ1 als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger gehalten werden.

Unter Berücksichtigung der verbindlichen Zusage von RPPK, die RPPK-Aktien nicht in das Angebot einzuliefern (siehe Punkt 1.4), bezieht sich das Angebot (Stand: 22. Dezember 2021) daher auf 83.643.610 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag, von denen jede einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der IMMOFINANZ (ISIN AT0000A21KS2) repräsentiert (die "**Angebotsaktien**"), gemäß den Bestimmungen und Bedingungen des Angebots.

Das Angebot erstreckt sich auch auf den Erwerb aller von IMMOFINANZ begebenen Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum 24. Januar 2024, mit dem Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der IMMOFINANZ von EUR 1,00 je Aktie (ISIN XS1551932046), mit einem ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 294.500.000 (also den 2024 WSV) sowie die Lieferaktien, gemäß den Bedingungen des Angebots.

#### 3.2 Angebotspreis

##### 3.2.1 Angebotspreis für IMMOFINANZ-Aktien

Unter den Bedingungen des Angebots bietet die Bieterin an, die Angebotsaktien sowie die Lieferaktien zu einem Preis von EUR 21,20 je Aktie (der "**Aktienangebotspreis**"), *cum* Dividende für das

Geschäftsjahr 2021 (und, zur Klarstellung, *cum* Dividende für jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird) zu kaufen.

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

### **3.2.2 Angebotspreis für 2024 WSV**

Unter den Bedingungen des Angebots bietet die Bieterin Inhabern von 2024 WSV die folgenden Angebotspreise an:

Für 2024 WSV, die während der Annahmefrist vom 12. Januar 2022 bis zum 23. Februar 2022, oder während der Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG eingeliefert werden, beträgt der Angebotspreis EUR 102.746,53 (102,747 %) je EUR 100.000 Nominale 2024 WSV (der "**WSV-Angebotspreis**").

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

Der WSV-Angebotspreis wird angepasst um anteilige Stückzinsen zu enthalten, die für den Zeitraum vom jeweiligen letzten Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum Tag des jeweiligen Settlements der eingelieferten 2024 WSV im Rahmen des Angebots (der "**Zinsperiode**") anfallen. Die Berechnung der anteiligen Stückzinsen erfolgt auf Basis der tatsächlichen Anzahl der Tage während der jeweiligen Zinsperiode geteilt durch das Produkt aus (i) der Anzahl der Tage der jeweiligen Zinsperiode (wie in den Emissionsbedingungen definiert), die in die Zinsperiode fallen und (ii) der Anzahl der Zinsperioden (wie in den Emissionsbedingungen definiert), die üblicherweise in einem Jahr enden.

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

Der Angebotspreis versteht sich vor Einkommensteuer, Quellensteuer und anderen Steuern und Gebühren (siehe auch Punkt 7.2).

Die Handlungsalternativen, die den Inhabern von 2024 WSV zur Verfügung stehen, werden in Punkt 3.5 beschrieben.

### 3.3 Beispielrechnungen für Inhaber von 2024 WSV

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

#### a) Anpassung des Wandlungspreises bei Dividende

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

<b>Berechnung Aktienanteile zum Wandlungspreis</b>		
WSV Stückelung	100.000	
Wandlungspreis ohne Kontrollwechsel	20,6333	
Anzahl Lieferaktien	4.846,53	
Anzahl Lieferaktien abgerundet	4.846	
Ausgleichszahlung	11,33	
<hr/>		
	<b>Gegenleistung</b>	
Aktien		102.735,20
<i>Anzahl Aktien</i>	4.846	
<i>Preis pro Aktie</i>	21,20	
Ausgleichszahlung		11,33
<b>SUMME</b>		<b>102.746,53</b>

#### b) Anpassung des Wandlungspreises bei Kontrollwechsel

Die Emissionsbedingungen der 2024 WSV sehen einen besonderen Schutz der Inhaber von 2024 WSV vor, wenn es zu einem Kontrollwechsel (CoC) bezogen auf die Zielgesellschaft kommt. In diesem Fall sinkt der (jeweils aktuell gültige) Wandlungspreis durch eine zusätzliche Prämie von bis zu 30 %. Diese Zusatzprämie ist jedoch degressiv, der Prozentsatz sinkt linear im Tagesschritt (gerechnet für den Tag des Eintritts des Kontrollwechsels) von der Begebung der Schuldverschreibung bis zu ihrer Tilgung. Die Berechnung hängt daher vom genauen Tag des Kontrollwechsels ab. Am 3. Dezember 2021 erfolgte laut Corporate News der IMMOFINANZ vom 7. Dezember 2021 ein Kontrollwechselereignis aufgrund der erlangten kontrollierenden Beteiligung der Bieterin an der Zielgesellschaft gemäß § 22 ÜbG i.V.m. § 27 ÜbG und den Emissionsbedingungen der 2024 WSV. Der

aufgrund des Kontrollwechsels angepasste Wandlungspreis bei Ausübung von Wandlungsrechten nach Eintritt des Kontrollwechsels (3. Dezember 2021), am oder vor dem Kontrollstichtag (19. Jänner 2022) beträgt EUR 18,8987. Der Wandlungspreis bei Ausübung von Wandlungsrechten nach dem Kontrollstichtag entspricht dem unmittelbar vor dem Eintritt des Kontrollwechsels geltenden Wandlungspreis, somit EUR 20,6333 (vorbehaltlich etwaiger künftiger Anpassungen des Wandlungspreises nach Maßgabe der Emissionsbedingungen der 2024 WSV).

Im Folgenden sollen die Berechnungsparameter anhand möglicher Szenarien dargestellt werden. Einige Beispiele unterliegen der Annahme, dass die Annahmefrist des Angebots über den Ex-Dividendenstichtag am 14.07.2022 verlängert wird, was zu Anpassungen des Aktienangebotspreises bzw. des Wandlungspreises führt. Die Bardividende in 2022 wird vereinfachend mit EUR 1 angenommen. Der WSV-Angebotspreis wird um angelaufene Zinsen angepasst, die für den Zeitraum zwischen dem letzten Zinszahlungstag und dem Tag des jeweiligen Settlements der Eingelieferten 2024 WSV im Rahmen des Angebots angefallen sind.

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

Beispiel 1 geht von der Ausübung des Wandlungsrechts der Inhaber von 2024 WSV im Kontrollwechselfenster (bis 19. Jänner 2022) und Annahme des Angebots der Bieterin aus. Im Zuge der Wandlung erhält der Inhaber von der Zielgesellschaft einen Barausgleich für Bruchteile von Lieferaktien in Höhe des durchschnittlichen Aktienkurses der letzten 10 Handelstage vor Wandlung. Vereinfachend wird hierfür der Aktienangebotspreis herangezogen.

WSV Stückelung	100.000	
Wandlungspreis mit Kontrollwechsel	18,8987	
Anzahl Lieferaktien	5.291,37	
Anzahl Lieferaktien abgerundet	5.291	
Ausgleichszahlung	7,83	
<b>Gegenleistung</b>		
Aktien		112.169,20
<i>Anzahl Aktien</i>	5.291	
<i>Preis pro Aktie</i>	21,20	
Ausgleichszahlung		7,83
SUMME		112.177,03

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

In Beispiel 2 wird illustrativ jenes Szenario dargestellt, in dem der Inhaber von 2024 WSV im Kontrollwechselfenster seine 2024 WSV in Lieferaktien zum Angepassten Wandlungspreis umtauscht und diese bis nach der Dividendenauszahlung in 2022 behält. Erst danach entschließt sich der Inhaber das Angebot der Bieterin anzunehmen. In diesem Fall wird der Aktienangebotspreis entsprechend der Bardividende gekürzt (Aktienangebotspreis i.H.v. EUR 21,20 „cum dividend“). Aufgrund der Anpassungsmechanismen des Aktienangebotspreises entspricht die Gegenleistung der Bieterin

in diesem Szenario jener bei Ausübung der Wandlung im Kontrollwechselfenster und Annahme des Angebots im Kontrollwechselfenster vor Bezug einer Dividende (vgl. Beispiel 1).

WSV Stückelung	100.000	
Wandlungspreis mit Kontrollwechsel	18,8987	
Anzahl Lieferaktien	5.291,37	
Anzahl Lieferaktien abgerundet	5.291	
Ausgleichszahlung	7,83	
<b>Gegenleistung</b>		
Aktien		106.878,20
<i>Anzahl Aktien</i>	5.291	
<i>Preis pro Aktie</i>	20,20	
Ausgleichszahlung		7,83
Dividende		5.291,00
<b>SUMME</b>		<b>112.177,03</b>

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

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

WSV Stückelung	100.000	
Wandlungspreis ohne Kontrollwechsel	20,6333	
Anzahl Lieferaktien	4.846,53	
Anzahl Lieferaktien abgerundet	4.846	
Ausgleichszahlung	11,33	
<b>Gegenleistung</b>		
Aktien		97.889,20
<i>Anzahl Aktien</i>	4.846	
<i>Preis pro Aktie</i>	20,20	
Ausgleichszahlung		11,33
Dividende		4.846
<b>SUMME</b>		<b>102.746,53</b>



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

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

Marktwert/Aktie*	21,20	
Dividende	1,00	
Anpassungsfaktor	0,95	
Wandlungspreis vor Dividende	20,6333	
Wandlungspreis nach Dividende	19,6600	
WSV Stückelung	100.000	
Wandlungspreis nach Dividende	19,6600	
Anzahl Lieferaktien	5.086,46	
Anzahl Lieferaktien abgerundet	5.086	
Ausgleichszahlung	9,79	
<b>Gegenleistung</b>		
Aktien		102.737,20
<i>Anzahl Aktien</i>	5.086	
<i>Preis pro Aktie</i>	20,20	
Ausgleichszahlung		9,79
<b>SUMME</b>		<b>102.746,99</b>

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

### 3.4 Ermittlung der Gegenleistung

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG hat der Preis für jedes Beteiligungspapier bei einem Pflichtangebot zumindest dem volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurs (der "VWAP") des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate unmittelbar vor dem Tag zu entsprechen, an dem die Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot zu unterbreiten, bekannt gegeben wurde.

Der VWAP für die letzten sechs Monate vor der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu unterbreiten (3. Dezember 2021), d. h. für den Zeitraum vom 1. Juni 2021 bis einschließlich 2. Dezember 2021, stellt sich wie folgt dar:

VWAP	1 Monat <sup>1</sup>	3 Monate <sup>2</sup>	6 Monate <sup>3</sup>	12 Monate <sup>4</sup>	24 Monate <sup>5</sup>
<b>IMMOFINANZ VWAP</b> , Wiener Börse, Amtlicher Markt ( <i>Prime Market</i> )	EUR 20,88	EUR 20,80	EUR 20,35	EUR 18,61	EUR 17,58
<b>IMMOFINANZ VWAP</b> , Warschauer Wertpapierbörse, <i>Main Market</i> *	EUR 20,82	EUR 20,69	EUR 20,59	EUR 18,69	EUR 14,08
<b>Prämie Aktienangebotspreis</b> (Differenz Aktienangebotspreis – VWAP (Wiener Börse))	1,5 % (0,32)	1,9 % (0,40)	4,2 % (0,85)	13,9 % (2,59)	20,6 % (3,62)

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

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

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

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

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

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

Quelle: Bloomberg

Der Aktienangebotspreis von EUR 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie liegt daher zumindest 4,2 % (Wiener Börse) über dem VWAP der letzten sechs Monate unmittelbar vor dem Tag, an dem die Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot zu unterbreiten, bekannt gegeben wurde.

Weiters darf gemäß § 26 Abs 1 ÜbG der Preis für ein Beteiligungspapier bei einem Pflichtangebot nicht niedriger sein als die höchste von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung. Gleiches gilt für die Gegenleistung für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger haben in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots keine Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft zu einem höheren Preis als dem jeweiligen Angebotspreis erworben oder dies vereinbart.

Die Bieterin hat im Zeitraum zwischen 20. November 2020 und 3. Dezember 2021 insgesamt 39 Erwerbe von IMMOFINANZ-Aktien getätigt. Durch diese Erwerbe hat die Bieterin insgesamt 12.549.547 IMMOFINANZ-Aktien erworben, wobei 38 Erwerbe an der Börse getätigt und 180.500 Stück außerbörslich von Mountfort Investments S.à.r.l., Luxembourg, durch Aktienkaufvertrag vom 1. Dezember 2021 erworben wurden. Die Kaufpreise für die börslichen Erwerbe lagen zwischen EUR 14,53 und EUR 21 je IMMOFINANZ-Aktie, der Kaufpreis je IMMOFINANZ-Aktie des Erwerbs von Mountfort betrug EUR 19,30 und lagen somit stets unter dem Aktienangebotspreis.

Mit Aktienkaufvertrag vom 1. Dezember 2021 hat die Bieterin weiters sämtliche Aktien an der WXZ1 erworben, die ihrerseits unmittelbar 14.071.483 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) an der Zielgesellschaft hält, von denen jede einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der Zielgesellschaft repräsentiert und die zusammen einer Beteiligung von rund 11,41 % am Grundkapital und der gesamten ausstehenden Stimmrechte der Zielgesellschaft entsprechen. Der Kaufpreis je IMMOFINANZ-Aktie im Rahmen dieser Transaktion betrug EUR 19,30 und lag damit ebenfalls unter dem Aktienangebotspreis.

Unter dem RPPK Kaufvertrag beträgt der Kaufpreis je RPPK-Aktie EUR 21,20 *cum* Dividende. Im Falle einer Dividendenausschüttung vor Vollzug des RPPK Kaufvertrags reduziert sich der Kaufpreis je RPPK-Aktie entsprechend um den Betrag der Dividende je RPPK-Aktie. Jeder von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger im ursprünglichen oder einem geänderten Angebot angebotene Barkaufpreis pro Aktie, der den Kaufpreis je RPPK-Aktie unter dem RPPK Kaufvertrag übersteigt, führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Kaufpreises je RPPK-Aktien unter dem RPPK Kaufvertrag. Sollte nach Ablauf der Nachfrist des Angebots eine Nachzahlung gemäß

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

Grundlage für die Ermittlung des Mindestangebotspreises gemäß § 26 Abs 1 ÜbG ist daher die höchste von der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung.

Die 2024 WSV werden am unregulierten Markt (MTF) der Wiener Börse gehandelt. Nach Kenntnis der Bieterin werden für die genannte Börse keine Daten zu Handelsvolumina veröffentlicht. Folglich gibt es keinen Gesamtmarkt, aus dem ein repräsentativer VWAP für die sechs Monate unmittelbar vor dem Tag der Bekanntgabe der Angebotsabsicht der Bieterin abgeleitet werden kann (vgl. *Übernahmekommission GZ 2012/1/4- 24*). Folglich gibt es auch keinen VWAP in Bezug auf die 2024 WSV für die sechs Monate unmittelbar vor dem Tag, an dem die Absicht der Bieterin, das Angebot zu unterbreiten, bekannt gegeben wurde, der als Mindestpreisschwelle im Sinne des § 26 ÜbG dienen könnte.

Weder die Bieterin noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger haben in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots 2024 WSV erworben oder den Erwerb von 2024 WSV vereinbart.

Unter Berücksichtigung der Emissionsbedingungen für die 2024 WSV stehen der Aktienangebotspreis und der WSV-Angebotspreis in einem angemessenen Verhältnis gemäß § 26 Abs 2 ÜbG. Der Aktienangebotspreis und die darin enthaltene Prämie wurden bei der Ermittlung des fixen WSV-Angebotspreises von EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale 2024 WSV berücksichtigt, da dieser dem Nominalwert der 2024 WSV (EUR 100.000) geteilt durch den Wandlungspreis nach Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2020 außerhalb des Kontrollwechselfensters (EUR 20,6333) multipliziert mit dem Aktienangebotspreis (EUR 21,20) entspricht. Die für die Aktien angebotene Prämie auf den VWAP für die sechs Monate unmittelbar vor der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu unterbreiten, wurde daher im WSV-Angebotspreis berücksichtigt.

### **3.5 Handlungsalternativen der Inhaber von 2024 WSV**

Zusammenfassend stehen den Inhabern von 2024 WSV nach Ansicht der Bieterin folgende Handlungsalternativen zur Verfügung: (i) das Angebot anzunehmen, die 2024 WSV gemäß den in dieser Angebotsunterlage dargelegten Bedingungen während der ursprünglichen Annahmefrist oder während der Nachfrist zum WSV-Angebotspreis einzuliefern; (ii) das Angebot nicht anzunehmen und die 2024 WSV zu behalten; (iii) von ihrem Kündigungsrecht zum Nennwert nach dem Kontrollwechsel Gebrauch zu machen und die 2024 WSV zum Nennwert zur Rückzahlung fällig zu stellen; (iv) von dem ihnen nach den Emissionsbedingungen der 2024 WSV zustehenden Wandlungsrecht während der ursprünglichen Annahmefrist nach Ablauf des Kontrollwechselfensters und der Nachfrist zum

aktuellen Wandlungspreis Gebrauch zu machen; (v) von dem ihnen nach den Emissionsbedingungen der 2024 WSV zustehenden Wandlungsrecht nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch die Zielgesellschaft am 7. Dezember 2021 innerhalb des Kontrollwechselfensters zum Angepassten Wandlungspreis Gebrauch zu machen – und im Falle der Handlungsalternativen (iv) und (v) die durch Wandlung ausgegebenen Lieferaktien zum Aktienangebotspreis einzuliefern oder zu behalten. Sofern der Markt ausreichend liquide ist, können Inhaber von 2024 WSV ihre 2024 WSV auch an einen Drittkäufer am Markt verkaufen.

### 3.6 Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen

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

VWAP	1 Monat <sup>1</sup>	3 Monate <sup>2</sup>	6 Monate <sup>3</sup>	12 Monate <sup>4</sup>	24 Monate <sup>5</sup>
IMMOFINANZ VWAP, Wiener Börse, Amtlicher Markt ( <i>Prime Market</i> )	EUR 20,88	EUR 20,80	EUR 20,35	EUR 18,61	EUR 17,58
IMMOFINANZ VWAP, Warschauer Wertpapierbörse, <i>Main Market</i> *	EUR 20,82	EUR 20,69	EUR 20,59	EUR 18,69	EUR 14,08
<b>Prämie Aktienangebotspreis</b> (Differenz Aktienangebotspreis – VWAP (Wiener Börse))	1,5 % (0,32)	1,9 % (0,40)	4,2 % (0,85)	13,9 % (2,59)	20,6 % (3,62)

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

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

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

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

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

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

Quelle: Bloomberg

Vom 3. Dezember 2021 bis zum 21. Dezember 2021 stieg der Kurs der IMMOFINANZ-Aktie um 5,7 %, während der relevante Vergleichsindex FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index im selben Zeitraum um 2,4 % gefallen ist. Aus diesem Grund erachtet die Bieterin den 2. Dezember 2021 als relevantes Datum für die Berechnung der relevanten Prämien im Vergleich zu den historischen Aktienkursen.

Der Aktienangebotspreis stellt eine attraktive Ausstiegsmöglichkeit und ein seltenes Liquiditätsereignis für größere Mengen an IMMOFINANZ-Aktien dar, wenn man die eingeschränkte Liquidität der IMMOFINANZ-Aktien berücksichtigt. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen an der Wiener Börse lag in den letzten zwölf Monaten vor dem 2. Dezember 2021 bei EUR 7,85 Millionen, was 421.790 Aktien oder 0,3 % der ausstehenden IMMOFINANZ-Aktien entspricht.

### 3.7 Verbesserung des Angebots

Die Bieterin behält sich das Recht vor, das Angebot nachträglich zu verbessern.

### 3.8 Rücktrittsvorbehalt

Die Bieterin behält sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, vom Angebot zurückzutreten, falls ein konkurrierendes Angebot gestellt wird. Ein Rücktritt der Bieterin ist nur dann möglich, wenn zum Zeitpunkt des Rücktritts die Aufschiebende Bedingung noch nicht erfüllt ist und die RPPK-Aktien nicht an die Bieterin übertragen wurden (siehe Punkt 1.4). Die Bieterin wird gemäß Punkt 5.12 bzw. § 11 Abs 1a ÜbG unverzüglich bekannt geben, ob und wann der Vollzug des RPPK Kaufvertrags erfolgt ist.

### 3.9 Bewertung der Zielgesellschaft

Die Bieterin hat keine vollständige Bewertung der Zielgesellschaft veranlasst, um die Gegenleistung unter dem Angebot zu bestimmen. Der Aktienangebotspreis entspricht dem Kaufpreis je RPPK-Aktie unter dem RPPK Kaufvertrag, also EUR 21,20 *cum* Dividende, der die höchste von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung darstellt. Der Angebotspreis berücksichtigt die gesetzlichen Preisvorgaben und den Vergleich mit der Entwicklung des Börsenkurses der Zielgesellschaft (siehe Punkt 3.6).

Die folgende Tabelle zeigt das von Wertpapieranalysten veröffentlichte Kursziel (in EUR):

Analyst	Kursziel	Datum
Wiener Privatbank	27,60	2. Dezember 2021
Baader Helvea	27,00	28. Mai 2020
Erste Group	26,00	3. Dezember 2021
Deutsche Bank	23,00	26. April 2021
Société Generale	23,00	16. Juni 2020
Raiffeisen Bank International	22,50	31. August 2021
Kepler Cheuvreux	21,00	31. August 2021
HSBC	20,00	30. Juni 2021
PKO BP Securities	19,00	22. April 2021
Wood & Company	14,40	1. Dezember 2021

Die obige Tabelle spiegelt das Kursziel der Wertpapieranalysten vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht der Bieterin am 3. Dezember 2021 wider. Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Kursziel von EUR 22,35 je Aktie. Nur drei Analysten veröffentlichten Kursziele nach dem 3. Dezember 2021 – Raiffeisen Bank International, PKO BPO Securities und Wood & Company. Raiffeisen Bank International erhöhte ihr Kursziel auf EUR 26,00 (Stand: 13. Dezember 2021), während PKO BPO Securities und Wood & Company ihre Kursziele bei EUR 19,00 (Stand: 6. Dezember 2021) bzw. EUR 14,40 (Stand: 6. Dezember 2021) beließen. Unter Berücksichtigung des revidierten Kursziels nach Veröf-

fentlichung der Angebotsabsicht der Bieterin am 3. Dezember 2021 würde das durchschnittliche Kursziel EUR 22,70 pro Aktie betragen.

### 3.10 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft

In der Folge sind ausgewählte Finanzkennzahlen in EUR der Zielgesellschaft für die letzten 3 (drei) Geschäftsjahre, abgeleitet aus den nach IFRS erstellten konsolidierten Jahresabschlüssen und zum 30. September 2021, dargestellt:

	2018	2019	2020	Q1-Q3 2020	Q1-Q3 2021
<b>EPRA NTA je Aktie (verwässert)</b>	--	31,25	27,82	--	30,77
<b>EPRA NRV je Aktie (verwässert)</b>	--	32,79	29,12	--	31,89
<b>EPRA NNNAV je Aktie (verwässert)</b>	28,44	30,63	27,35	27,60	30,37
<b>FFO I je Aktie (inkl. S-IMMO) vor Steuern</b>	0,96	1,29	1,15	0,83	0,74
<b>Dividende je Aktie</b>	0,85	--	0,75		--
<b>EBIT in EUR Mio</b>	159,1	345,6	-12,7	-31,7	234,4
<b>EBT in EUR Mio</b>	203,3	350,1	-160,4	-92,2	326,2
<b>EPS (verwässert)</b>	1,80	3,03	-1,50	-0,91	2,20

Quellen: IMMOFINANZ Jahresfinanzberichte und Präsentationen (2019, 2020) und Zwischenberichte zum 30. September 2020 und 30. September 2021.

Die folgende Tabelle zeigt die Jahreshöchst- und Jahrestiefstkurse der an der Wiener Börse gehandelten IMMOFINANZ-Aktie in EUR:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
<b>Annual High</b>	21,65	22,90	23,28	26,30	26,95	22,78
<b>Annual Low</b>	16,22	16,98	18,78	21,08	11,50	16,17

\* Zeitraum vom 1. Januar bis 22. Dezember 2021.

Quelle: Wiener Börse

Wie in Punkt 3.4 oben angegeben, werden nach Kenntnis der Bieterin keine für den Markt vollständig repräsentativen Handelsvolumendaten für die 2024 WSV veröffentlicht. Folglich gibt es keinen Gesamtmarkt für die 2024 WSV, aus dem ein repräsentativer VWAP für die sechs Monate unmittelbar vor der Bekanntgabe der Absicht, das Angebot zu unterbreiten, abgeleitet werden könnte.

Weitere Informationen über die IMMOFINANZ sind auf der Website der Zielgesellschaft (<https://immofinanz.com/en/home>) verfügbar. Alle Informationen auf dieser Website sind nicht Teil dieser Angebotsunterlage.

### **3.11 Gleichbehandlung**

Die Bieterin bestätigt, dass die Gegenleistung für alle IMMOFINANZ-Aktionäre und für alle Inhaber von 2024 WSV gleich ist. Der Aktienangebotspreis und der WSV-Angebotspreis stehen in einem angemessenen Verhältnis (§ 26 Abs 2 ÜbG). Alle Inhaber von 2024 WSV erhalten das gleiche Angebot und haben die in Punkt 3.5 dieser Angebotsunterlage dargestellten Handlungsalternativen.

Weder die Bieterin noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger haben innerhalb der letzten 12 Monate vor Anzeige des Angebots IMMOFINANZ-Aktien oder 2024 WSV zu einem Preis von mehr als EUR 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie bzw. EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale 2024 WSV erworben, noch ist deren Erwerb zu einem höheren Preis vereinbart worden.

Bis zum Ablauf der Annahmefrist oder gegebenenfalls bis zum Ablauf der Nachfrist (§ 19 Abs 3 ÜbG) dürfen die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen über den Erwerb von IMMOFINANZ-Aktien oder 2024 WSV zu besseren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen abgeben, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die Österreichische Übernahmekommission gewährt eine Ausnahme aus wichtigem Grund.

Erklärt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch, dass sie IMMOFINANZ-Aktien oder 2024 WSV zu besseren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen erwerben wird, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen IMMOFINANZ-Aktionäre und/oder Inhaber von 2024 WSV, selbst wenn diese das Angebot bereits angenommen haben.

Eine Verbesserung des Angebots gilt auch für all jene IMMOFINANZ-Aktionäre und/oder Inhaber von 2024 WSV, die das Angebot zum Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben.

Soweit die Bieterin während der Annahmefrist oder während der Nachfrist, aber außerhalb des Angebots, IMMOFINANZ-Aktien oder 2024 WSV erwirbt, sind diese Transaktionen unverzüglich unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder zu erwerbenden IMMOFINANZ-Aktien oder 2024 WSV sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach Maßgabe der einschlägigen österreichischen Rechtsvorschriften bekannt zu geben.

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist IMMOFINANZ-Aktien oder 2024 WSV und wird dafür eine höhere Gegenleistung erbracht oder vereinbart, so ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG verpflichtet, den Differenzbetrag an alle IMMOFINANZ-Aktionäre und/oder Inhaber von 2024 WSV, die das Angebot angenommen haben, zu zahlen. Dies gilt nicht, wenn die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger im Falle einer Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Ausübung von gesetzlichen Bezugsrechten oder im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz eine höhere Gegenleistung für IMMOFINANZ-Aktien erbringt.

Veräußert die Bieterin innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft, so ist allen Beteiligungspapierinhabern, die das Angebot angenommen haben, gemäß § 16 Abs 7 ÜbG ein anteiliger Veräußerungsgewinn zu zahlen.

Sollte ein solches Ereignis, das zu einer Nachzahlung führt, eintreten, hat die Bieterin dies unverzüglich mitzuteilen. Die Bieterin wird die Nachzahlung über die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) oder betreffend die 2024 WSV selbst, unter Einbeziehung der J&T Banka oder einer anderen Depotstelle auf ihre Kosten innerhalb von 10 Börsetagen nach Veröffentlichung der vorgenannten Mitteilung durchführen. Tritt ein solches Ereignis nicht innerhalb der Neunmonatsfrist ein, wird die Bieterin eine entsprechende Erklärung gegenüber der österreichischen Übernahmekommission abgeben. Der Sachverständige der Bieterin wird die Erklärung prüfen und den Inhalt bestätigen.

#### **4. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG**

##### **4.1 Fusionskontrollrechtliche Freigabe**

Das Angebot steht unter der folgenden aufschiebenden Bedingung (die "**Aufschiebende Bedingung**"):

Spätestens 90 Kalendertage nach Ende der Annahmefrist hat/ist für Österreich, die Tschechische Republik, Deutschland, Ungarn, Polen, Serbien und die Slowakei, und spätestens 120 Kalendertage nach Ende der Annahmefrist hat/ist für Rumänien

- (i) die jeweilige nationale Wettbewerbsbehörde die beabsichtigte Transaktion genehmigt;
- (ii) die gesetzliche Wartefrist abgelaufen, so dass die beabsichtigte Transaktion als genehmigt gilt;
- (iii) die jeweilige Wettbewerbsbehörde erklärt, dass sie für die Prüfung der geplanten Transaktion nicht zuständig ist; oder
- (iv) es stellt sich anhand der relevanten Umsätze der Zielgesellschaft heraus, dass in der jeweiligen Jurisdiktion keine fusionskontrollrechtliche Anmeldepflicht besteht.

Die längere Frist betreffend Rumänien (120 Kalendertage) ist vorgesehen, da es nach den Verfahrensbestimmungen bei der rumänischen Wettbewerbsbehörde wiederholt zu einer Unterbrechung des Fristenlaufs für die fusionskontrollrechtliche Entscheidung kommen kann und damit für die Bedingungsfrist in Rumänien eine längere Verfahrensdauer als für die Fusionskontrollverfahren in den anderen Jurisdiktionen zu berücksichtigen ist.

Das Vorhaben wurde zur Erteilung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe(n) in Österreich, der Tschechischen Republik, Deutschland, Ungarn, Polen, Serbien, der Slowakei und in Rumänien angemeldet. Während die Einreichung der fusionskontrollrechtlichen Anmeldung in Serbien am 20 Dezember 2021 erfolgte, wurden die fusionskontrollrechtlichen Anmeldungen in den übrigen Juris-



diktionen am 21 Dezember 2021 eingereicht. Das deutsche Bundeskartellamt hat das Vorhaben bereits am 27 Dezember 2021 freigegeben.

#### **4.2 Veröffentlichung des Eintritts oder Nichteintritts**

Die Bieterin wird den Eintritt oder Nichteintritt der Aufschiebenden Bedingung unverzüglich in den in Punkt 5.12 dieser Angebotsunterlage genannten Veröffentlichungsmedien bekannt geben.

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

#### **5.1 Annahmefrist**

Das Angebot kann von 12. Januar 2022 bis einschließlich 23. Februar 2022, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, angenommen werden. Die Frist für die Annahme des Angebotes beträgt daher 6 (sechs) Wochen. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

Im Falle eines konkurrierenden Angebots verlängert sich die Annahmefrist für das Angebot gemäß § 19 Abs 1c ÜbG automatisch bis zum Ende der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt vom Angebot erklärt. Ein Rücktritt der Bieterin ist nur dann möglich, wenn zum Zeitpunkt des Rücktritts die Aufschiebende Bedingung noch nicht erfüllt ist und die RPPK-Aktien nicht an die Bieterin übertragen wurden.

Bezüglich der Nachfrist siehe Punkt 5.9.

#### **5.2 Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien)**

Die Bieterin hat Raiffeisen Bank International AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 122119 m, zur Zahl- und Abwicklungsstelle für eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien (die "**Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien)**") unter diesem Angebot bestellt.

Inhaber von 2024 WSV werden auf die Punkte 5.5 und 5.6 hingewiesen.

#### **5.3 Annahme des Angebots | Angebotsaktien und Lieferaktien**

IMMOFINANZ-Aktionäre können das Angebot nur dadurch annehmen, dass sie gegenüber dem Wertpapierdienstleister oder dem Finanzinstitut, bei dem der jeweilige IMMOFINANZ-Aktionär sein Wertpapierdepot unterhält (die "**Depotbank**"), die Annahme des Angebots für eine genau bestimmte Anzahl von IMMOFINANZ-Aktien erklären, wobei die Anzahl der IMMOFINANZ-Aktien jedenfalls in der Annahmeerklärung anzugeben ist (die "**Annahmeerklärung (Aktien)**").

Die jeweilige Depotbank leitet die Annahmeerklärungen (Aktien) unter Angabe der Anzahl der erhaltenen Annahmeerklärungen (Aktien) sowie der Gesamtanzahl der IMMOFINANZ-Aktien jener Annahmeerklärungen (Aktien), die sie während der Annahmefrist von ihren Kunden erhalten hat, über

die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) weiter und wird die bei ihr eingereichten IMMOFINANZ-Aktien mit der ISIN AT0000A21KS2 Zug um Zug gegen die Einbuchung der **"Eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien"** ausbuchen und über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) übertragen. Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien werden mit der ISIN AT0000A2UUM7 vorgemerkt. Dasselbe gilt auch in Bezug auf Annahmeerklärungen (Aktien), die die Depotbanken während der Nachfrist von ihren Kunden erhalten, während der die Depotbanken die bei ihnen eingereichten IMMOFINANZ-Aktien mit der ISIN AT0000A21KS2 Zug um Zug gegen die Einbuchung der **"Eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist"** ausbuchen und an die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) wie folgt übertragen wird: Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist werden mit der ISIN AT0000A2UUN5 vorgemerkt. Bis zur Übertragung des Eigentums an eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien verbleiben die in der Annahmeerklärung (Aktien) angegebenen IMMOFINANZ-Aktien (wenngleich mit anderer ISIN) im Wertpapierdepot des annehmenden IMMOFINANZ-Aktionärs gesperrt und sind nicht an der Börse handelbar.

Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung (Aktien) bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung (Aktien) innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (Ausbuchung der ISIN AT0000A21KS2 und Einbuchung der Eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien mit ISIN AT0000A2UUM7) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der IMMOFINANZ-Aktien jener Annahmeerklärungen (Aktien), die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) unter der Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der IMMOFINANZ-Aktien die entsprechende Gesamtanzahl der Aktien übertragen wurde. Soweit IMMOFINANZ-Aktionäre das Angebot innerhalb der Nachfrist angenommen haben, gelten die Ausführungen des vorangehenden Absatzes sinngemäß und die Annahme des Angebots ist wirksam und fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung (Aktien) innerhalb der Nachfrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Nachfrist (i) die Umbuchung (Ausbuchung der ISIN AT0000A21KS2 und Einbuchung der Eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist mit ISIN AT0000A2UUN5) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der IMMOFINANZ-Aktien jener Annahmeerklärungen (Aktien), die die Depotbank während der Nachfrist erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) unter der Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der Aktien übertragen wurde.

Die Bieterin empfiehlt den IMMOFINANZ-Aktionären, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei Börsetage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen. Den Inhabern der 2024 WSV wird empfohlen, sich mit den Emissionsbedingungen der 2024 WSV genau auseinander zu setzen und insbesondere die

Fristen und die Konditionen einer möglichen Wandlung zu prüfen; die aus einer möglichen Wandlung entstehenden Lieferaktien können nach freier Wahl der Inhaber von 2024 WSV auch in dieses Angebot während der Annahme- oder Nachfrist eingeliefert werden, sofern diese Lieferaktien rechtzeitig vor Ende der Annahme- bzw. Nachfrist ausgegeben werden und die Annahmeerklärung gemäß den Bestimmungen dieses Angebots rechtzeitig abgegeben wird (siehe auch Punkte 5.1 und 5.3 dieser Angebotsunterlage). Die Depotbanken werden ersucht, die Annahme dieses Angebots über die Verwahrkette unverzüglich anzuzeigen. Die bei der Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) eingereichten IMMOFINANZ-Aktien mit der ISIN AT0000A21KS2 werden vom Zeitpunkt des Zugangs der Annahmeerklärung (Aktien) gesperrt gehalten und können nicht gehandelt werden.

Mit Abgabe der Annahmeerklärung (Aktien) ermächtigt und beauftragt der IMMOFINANZ-Aktionär die Depotbank und etwaige zwischengeschaltete Depotbanken, die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) und die Bieterin laufend über die Anzahl der Eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien und der Eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist zu informieren.

#### **5.4 Erklärungen der IMMOFINANZ-Aktionäre**

Mit der Annahme des Angebots gemäß Punkt 5.3 dieser Angebotsunterlage erklärt jeder IMMOFINANZ-Aktionär gleichzeitig, dass:

- (i) er das Angebot der Bieterin zum Abschluss eines Kaufvertrags über die in seiner Annahmeerklärung (Aktien) angegebene Anzahl von IMMOFINANZ-Aktien gemäß Punkt 5.7 und den übrigen Bestimmungen dieser Angebotsunterlage annimmt und seine Depotbank sowie die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) beauftragt und ermächtigt, die in der Annahmeerklärung (Aktien) angegebenen IMMOFINANZ-Aktien auf Basis der jeweiligen Annahmeerklärung (Aktien) in die ISIN AT0000A2UUM7 (Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien) und/oder ISIN AT0000A2UUN5 (Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist) umzubuchen;
- (ii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, die im Zusammenhang mit der Annahme des Angebots gelieferten IMMOFINANZ-Aktien auf das von der Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) über die OeKB CSD geführte Wertpapierdepot zum Zwecke der Abwicklung des Angebots nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage zu übertragen;
- (iii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, ihrerseits die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) anzuweisen und zu ermächtigen, die IMMOFINANZ-Aktien, für die er das Angebot angenommen hat, zu verwahren und sodann gegen Zahlung des Aktienangebotspreises an die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) an die Bieterin zu übertragen;
- (iv) er, sofern er das Angebot angenommen hat, die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) ermächtigt und anweist, die von ihm Eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien gemeinsam mit allen anderen Eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien, jeweils einschließlich aller damit verbundenen Rechte, zum Zeitpunkt des Settlements gegen Zahlung des Aktienangebotspreises an die Zahl- und

Abwicklungsstelle (Aktien) an die Bieterin zu übertragen; die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) wird ihrerseits den Aktienangebotspreis über die OeKB CSD an die Depotbank überweisen, und die Depotbank wird den Aktienangebotspreis für die jeweiligen eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien dem Depot des IMMOFINANZ-Aktionärs gutschreiben;

- (v) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, die eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien und/oder die eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist nach Gutschrift des Aktienangebotspreises aus dem Depot auszubuchen;
- (vi) er sich damit einverstanden erklärt und akzeptiert, dass er während des Zeitraums, der mit der Umbuchung der in der Annahmeerklärung (Aktien) angegebenen IMMOFINANZ-Aktien in die ISIN AT0000A2UUM7 (für die eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien) und/oder die ISIN AT0000A2UUN5 (für die eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist) beginnt und mit dem Eingang des Aktienangebotspreises für die eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien (ISIN AT0000A21KS2) endet, über die eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien nicht verfügen kann und nur einen Anspruch auf Zahlung des Aktienangebotspreises nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage hat;
- (vii) er seine Depotbank und die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) bevollmächtigt, beauftragt und ermächtigt, unter ausdrücklicher Gestattung von In-Sich Geschäften nach österreichischem Recht und der Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens, alle zur Abwicklung des Angebots zweckdienlichen oder erforderlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere im Hinblick auf die Übertragung des Eigentums an den IMMOFINANZ-Aktien an die Bieterin;
- (viii) er seine Depotbank und allfällige Zwischenverwahrer anweist und ermächtigt, ihrerseits die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) anzuweisen und zu ermächtigen, laufend Informationen an die Bieterin zu übermitteln über die Anzahl der eingelieferten IMMOFINANZ-Aktien, die in die ISIN AT0000A2UUM7 (für Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien) bzw. ISIN AT0000A2UUN5 (für Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist) umgebucht und an die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) geliefert wurden; sowie
- (ix) seine IMMOFINANZ-Aktien zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung im Alleineigentum des IMMOFINANZ-Aktionärs stehen und frei von jeglichen Belastungen, Rechten oder Ansprüchen Dritter sind.

Die in den vorstehenden Absätzen (i) bis (ix) genannten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung des Angebots unwiderruflich erteilt. Sie erlöschen nur für den Fall, dass der durch die Annahme des Angebots zustande gekommene Kaufvertrag gemäß Punkt 5.11 wirksam aufgehoben wird oder das Angebot gemäß Punkt 4.2 als unwirksam anzusehen ist.

## 5.5 Annahme des Angebots | Inhaber von 2024 WSV

Gleichzeitig mit Veröffentlichung des Angebots wird auf den Websites der Bieterin (<https://www.cpipg.com/>), der Zielgesellschaft (<https://immofinanz.com>) und der österreichischen Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) ein Formular einer (Verpflichtungs)Erklärung von Inhabern von 2024 WSV (die "**Annahmeerklärung (WSV)**") zum Download zur Verfügung gestellt, mit dem Inhaber von 2024 WSV das Angebot sowohl innerhalb der ursprünglichen Annahmefrist, als auch innerhalb der Nachfrist gemäß den nachfolgenden Bestimmungen des Angebots annehmen können.

Inhaber von 2024 WSV können das Angebot nur dadurch annehmen, dass sie gegenüber der J&T Banka unter Verwendung einer vollständig ausgefüllten Annahmeerklärung (WSV) die Annahme des Angebots für eine bestimmte Nominale von 2024 WSV (die "**Eingelieferten 2024 WSV**") erklären und diese Erklärung an folgende E-Mail-Adresse der J&T Banka übermitteln: E: [digi@jtbank.cz](mailto:digi@jtbank.cz). Binnen 5 (fünf) Börsedagen nach Zugang der Annahmeerklärung (WSV) wird J&T Banka als Abwicklungsgesamt der Bieterin in Bezug auf 2024 WSV der in der Annahmeerklärung (WSV) angeführten Depotbank des (der) Inhaber von 2024 WSV Abwicklungshinweise zur Verfügung stellen, die eine reibungslose und zügige Abwicklung des Angebots sicherstellen. Inhaber von 2024 WSV, die das Angebot annehmen möchten, werden gebeten sicherzustellen, dass ihre Depotbanken diese Abwicklungshinweise genau einhalten.

Die Annahme des Angebots wird mit Zugang einer ordnungsgemäß unterfertigten Annahmeerklärung (WSV) bei der J&T Banka wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung (WSV) innerhalb der Annahmefrist bei der J&T Banka einlangt.

Für den Fall, dass Inhaber von 2024 WSV das Angebot während der Nachfrist angenommen haben, gilt das Vorstehende sinngemäß und die Annahme des Angebots wird wirksam und gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn die ordnungsgemäß unterfertigte Annahmeerklärung (WSV) innerhalb der Nachfrist bei der J&T Banka einlangt.

Zur Abwicklung des Settlements in Bezug auf 2024 WSV wird auf Punkt 5.6 der Angebotsunterlage verwiesen.

## 5.6 Erklärungen der Inhaber von 2024 WSV

Mit der Annahme des Angebots gemäß Punkt 5.5 dieser Angebotsunterlage erklärt jeder Inhaber von 2024 WSV gleichzeitig, dass:

- (i) er das Angebot der Bieterin zum Abschluss eines Kaufvertrags über die in seiner Annahmeerklärung (WSV) angegebene Nominale von 2024 WSV gemäß Punkt 5.7 und den übrigen Bestimmungen dieser Angebotsunterlage annimmt und seine Depotbank einseitig unwiderruflich beauftragt, anweist und ermächtigt, die in der Annahmeerklärung (WSV) angegebenen 2024 WSV auf Basis der jeweiligen Annahmeerklärung (WSV) und gemäß den von J&T Banka nach Zugang der Annahmeerklärung (WSV) übermittelten Abwicklungshinweisen im Zeitpunkt

des Settlement Zug-um-Zug gegen Einbuchung des auf die in der jeweiligen Annahmeerklärung (WSV) angegebenen 2024 WSV entfallenden WSV-Angebotspreis (*Delivery vs. Payment*) auf das in den Abwicklungshinweisen angeführte Wertpapierdepot der Bieterin bei der J&T Banka umzubuchen und somit an die Bieterin zu übertragen;

- (ii) er, sofern er das Angebot angenommen hat, seine Depotbank ermächtigt und anweist, die von ihm Eingelieferten 2024 WSV, einschließlich aller damit verbundenen Rechte, zum Zeitpunkt des Settlements Zug-um-Zug gegen Zahlung des WSV-Angebotspreises an die Bieterin zu übertragen; J&T Banka wird ihrerseits Zug-um-Zug gegen Übertragung der Eingelieferten 2024 WSV den WSV-Angebotspreis an die Depotbank des Inhabers von 2024 WSV zur Gutschrift auf dessen in der Annahmeerklärung (WSV) angeführten Wertpapierdepot überweisen;
- (iii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, die Eingelieferten 2024 WSV nach Gutschrift des WSV-Angebotspreises aus dem Depot auszubuchen;
- (iv) er sich damit einverstanden erklärt und sich verpflichtet, dass er während des Zeitraums, der mit dem Zugang der Annahmeerklärung (WSV) bei der J&T Banka beginnt und mit dem Eingang des WSV-Angebotspreises für die Eingelieferten 2024 WSV endet, über die Eingelieferten 2024 WSV nicht zu verfügen und nur einen Anspruch auf Zahlung des WSV-Angebotspreises nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage zu haben;
- (v) er seine Depotbank und die J&T Banka bevollmächtigt, beauftragt und ermächtigt, unter ausdrücklicher Gestattung von In-Sich Geschäften nach österreichischem Recht und der Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens, alle zur Abwicklung des Angebots zweckdienlichen oder erforderlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere im Hinblick auf die Übertragung des Eigentums an den 2024 WSV an die Bieterin;
- (vi) er seine Depotbank und allfällige Zwischenverwahrer anweist und ermächtigt, ihrerseits die J&T Banka anzuweisen und zu ermächtigen, laufend Informationen an die Bieterin zu übermitteln, Informationen über die Anzahl der Eingelieferten 2024 WSV; sowie
- (vii) seine 2024 WSV zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung im Alleineigentum des Inhabers von 2024 WSV stehen und frei von jeglichen Belastungen, Rechten oder Ansprüchen Dritter sind.

Die in den vorstehenden Absätzen (i) bis (vii) genannten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung des Angebots unwiderruflich erteilt. Sie erlöschen nur für den Fall, dass der durch die Annahme des Angebots zustande gekommene Kaufvertrag gemäß Punkt 5.11 wirksam aufgehoben wird oder das Angebot gemäß Punkt 4.2 als unwirksam anzusehen ist.

## 5.7 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein bedingter Kaufvertrag über den Erwerb der Eingelieferten Beteiligungspapiere zwischen jedem annehmenden Beteiligungspapierinhaber und der Bieterin mit der Verpflichtung der Übertragung der Eingelieferten Beteiligungspapiere an die Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande. Zweck des jeweiligen bedingten Kaufvertrags ist es, den Erwerb der Beteiligungspapiere durch die Bieterin herbeizuführen.

Weiters erteilt der annehmende Beteiligungspapierinhaber durch die Annahme des Angebots unwiderruflich die in den Punkten 5.4 und 5.6 dieser Angebotsunterlage angeführten Weisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten und gibt die in diesen Abschnitten dieser Angebotsunterlage angeführten Erklärungen ab.

Mit dem Eintritt der Aufschiebenden Bedingung wird der jeweilige Kaufvertrag unbedingt. Der dingliche Vollzug des Kaufvertrags (das "**Settlement**") erfolgt nach Eintritt der Aufschiebenden Bedingung, frühestens jedoch zum Settlement gemäß Punkt 5.8. Mit der Übertragung des Eigentums an den Eingelieferten Beteiligungspapieren gehen alle damit verbundenen Rechte und Ansprüche auf die Bieterin über.

## 5.8 Zahlung und Settlement des Angebots

Der Angebotspreis wird an die Inhaber der Eingelieferten Beteiligungspapiere, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsenstage, nachdem das Angebot gemäß Punkt 5.4(iv) und Punkt 5.6(ii) unbedingt verbindlich geworden ist, gegen Übertragung dieser Beteiligungspapiere gezahlt. Unter der Voraussetzung, dass die Aufschiebende Bedingung bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist eintritt, wird das Settlement spätestens bis zum 9. März 2022 erfolgen. Sollte die Aufschiebende Bedingung bis zum Ende der Annahmefrist nicht eingetreten sein, verschiebt sich das Datum des Settlements entsprechend und das Settlement erfolgt spätestens zehn Börsenstage nach Eintritt der Aufschiebenden Bedingung.

## 5.9 Nachfrist

Die Frist zur Annahme des Angebots für alle Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot nicht innerhalb der ursprünglichen Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich gemäß § 19 Abs 3 ÜbG um drei Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses (die "**Nachfrist**").

Für die Annahme des Angebots während der Nachfrist gelten die in Punkt 5 dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen und Ausführungen sinngemäß. IMMOFINANZ-Aktien, die während dieser Frist eingeliefert werden, erhalten eine eigene ISIN und werden als Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist (ISIN AT0000A2UUN5) gekennzeichnet.

Inhaber von Beteiligungspapieren, die das Angebot während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, erhalten den Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach dem späteren der folgenden Zeitpunkte: (i) Ende der Nachfrist und (ii) dem Zeitpunkt, zu dem das Angebot ohne weitere Bedingungen endgültig verbindlich wird. Das Settlement erfolgt nach Maßgabe von Punkt 5 dieser Angebotsunterlage.

#### **5.10 Abwicklungsspesen / Steuern**

Die Bieterin trägt alle von den Depotbanken in Rechnung gestellten Gebühren und Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Abwicklung des Angebots stehen, bis zu einem Höchstbetrag von EUR 8,00 pro Wertpapierdepot. Die Depotbanken erhalten daher eine einmalige Pauschalzahlung von EUR 8,00 pro Depot zur Deckung etwaiger Kosten, insbesondere Provisionen und Spesen, und werden gebeten, sich mit der Aktienzahlungs- und Abwicklungsstelle in Verbindung zu setzen.

Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haften gegenüber Beteiligungspapierinhabern oder Dritten für Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder ähnliche Abgaben und Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und Abwicklung dieses Angebots im In- oder Ausland; solche Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder ähnliche Abgaben und Steuern sind von jedem Beteiligungspapierinhaber der Zielgesellschaft selbst zu tragen.

Alle Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und Abwicklung des Angebots sind ebenfalls von den Beteiligungspapierinhabern selbst zu tragen. Den Beteiligungspapierinhabern wird daher empfohlen, vor Annahme des Angebots eine unabhängige steuerliche Beratung über die möglichen Folgen auf der Grundlage ihrer individuellen steuerlichen Situation einzuholen.

#### **5.11 Rücktrittsrecht der Beteiligungspapierinhaber bei Konkurrenzangeboten**

Für den Fall, dass ein konkurrierendes Angebot während der Annahmefrist veröffentlicht wird, können Beteiligungspapierinhaber gemäß § 17 ÜbG von ihren Annahmeerklärungen (Aktien) und/oder ihren Annahmeerklärungen (WSV) bis spätestens vier Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurücktreten.

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

Inhaber von 2024 WSV müssen ihre Rücktrittserklärung in sinngemäßer Anwendung von Punkt 5.5 an die J&T Banka, E: [digi@jtbank.cz](mailto:digi@jtbank.cz), richten. Ein Muster der Rücktrittserklärung betreffend Eingelieferte 2024 WSV ist dieser Angebotsunterlage als Anlage ./2 angeschlossen.

Die Bieterin behält sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, vom Angebot zurückzutreten, falls ein konkurrierendes Angebot gestellt wird. Ein Rücktritt der Bieterin ist nur dann möglich,



wenn zum Zeitpunkt des Rücktritts die Aufschiebende Bedingung noch nicht erfüllt ist und die RPPK-Aktien nicht an die Bieterin übertragen wurden.

## **5.12 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Das Ergebnis des Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist durch Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt der Wiener Zeitung sowie auf den Websites der Bieterin (<https://www.cpipg.com/>), der Zielgesellschaft (<https://immofinanz.com>) und der Österreichischen Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht.

Dies gilt auch für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen der Bieterin im Zusammenhang mit dem Angebot.

## **6. KÜNFTIGE BETEILIGUNGS- UND UNTERNEHMENSPOLITIK**

### **6.1 Gründe für das Angebot**

Die Bieterin ist der Ansicht, dass der Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung an der IMMOFINANZ eine optimale strategische Ergänzung ihres Geschäfts darstellt. Die IMMOFINANZ verfügt über ein hervorragendes Immobilienportfolio in der Region Zentraleuropa, in der die Bieterin bereits präsent ist. Obwohl das ausgezeichnete Management mit den besten Intentionen gearbeitet hat, war die strategische Arbeit der IMMOFINANZ von fehlender Guidance durch Kernaktionäre und durch unklare Marktsignale beeinträchtigt. Die Bieterin ist überzeugt, dass die IMMOFINANZ mit ihrer aktiven Beteiligung als Unternehmen viel mehr erreichen kann. Die Bieterin verfügt über beträchtliche Erfahrung im erfolgreichen Management und Betrieb vergleichbarer Immobilienunternehmen und ist gut positioniert, um die Entwicklung und das Wachstum der IMMOFINANZ zu unterstützen.

### **6.2 Künftige Geschäftspolitik**

Die Bieterin ist ein langfristiger Investor in der mitteleuropäischen Region mit Erfahrung in der Konsolidierung börsennotierter Plattformen in der Region. Die Bieterin erwartet, ein langfristiger, aktiver Aktionär der Zielgesellschaft zu bleiben und die Entwicklung und das Wachstum der Zielgesellschaft zu unterstützen.

Die Bieterin erwartet ein hohes Maß an Kontrolle und die Fähigkeit, künftige strategische Maßnahmen der Zielgesellschaft unter Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex sowie anderer Vorschriften und Regelungen und in enger Zusammenarbeit mit dem Management und anderen Stakeholdern zum Wohle der Zielgesellschaft stark zu beeinflussen. Die Bieterin wird Einfluss auf die ESG- und Diversity-Initiativen der Zielgesellschaft nehmen.

Hinsichtlich der Beteiligung der Zielgesellschaft an der S IMMO AG bestehen aus heutiger Sicht mehrere denkbare Handlungsoptionen: Zum einen kommt aus Sicht der Bieterin eine mögliche Verschmelzung der Zielgesellschaft mit S IMMO AG in Betracht, deren mögliche Durchführung aber von

verschiedenen rechtlichen, wirtschaftlichen und anderen Einflussfaktoren abhängen würde, insbesondere aber nicht beschränkt darauf davon, ob eine Einigung über für alle Parteien akzeptable Bedingungen einer Verschmelzung erzielt werden könnte. Eine weitere denkbare Handlungsoption wäre ein Verkauf der Beteiligung der Zielgesellschaft an der S IMMO AG. Sollte es nicht zu einer Verschmelzung der Zielgesellschaft mit der S IMMO AG kommen und ein Verkauf der Beteiligung näher evaluiert werden, würde die Bieterin – im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten – versuchen, die Zielgesellschaft zur Einleitung eines marktüblichen Verkaufsprozesses zu bewegen, um einen möglichst breiten Kreis potentieller Erwerber (einschließlich aktueller Aktionäre der S IMMO AG) anzusprechen.

Die Bieterin hat derzeit keine Entscheidung darüber getroffen, ob nach Abschluss des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt ein Squeeze-Out gemäß dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) durchgeführt werden soll, falls die Bieterin mehr als 90% des Grundkapitals und mehr als 90% der stimmberechtigten IMMOFINANZ-Aktien hält. Ein Squeeze-out ist aus heutiger Sicht nicht beabsichtigt.

Die Bieterin beabsichtigt, dass die IMMOFINANZ im Amtlichen Handel (*Prime Market*) der Wiener Börse und an der Warschauer Wertpapierbörse notiert bleibt. Die Bieterin weist jedoch darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote des Angebots der erforderliche Mindeststreubesitz des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktien zum Amtlichen Handel (§§ 38 ff BörseG) bzw. eine Fortführung im Marktsegment *Prime Market* der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Bei diesem Angebot handelt es sich nicht um ein Delisting-Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.

### **6.3 Auswirkungen auf den Sitz der Verwaltung und die Beschäftigungssituation**

#### **6.3.1 Sitz der Verwaltung**

Die Bieterin hat derzeit keine Präsenz in Österreich. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die derzeitige Struktur der Zielgesellschaft und ihrer Gruppe, einschließlich des Hauptsitzes in Wien, Österreich, in allen wesentlichen Belangen beizubehalten.

#### **6.3.2 Beschäftigungssituation**

Die Bieterin misst den Fähigkeiten und der Erfahrung des bestehenden Managementteams und der Mitarbeiter der Zielgesellschaft große Bedeutung bei. Die Bieterin ist der Ansicht, dass die fortlaufende Beteiligung des Senior Management Teams der Zielgesellschaft für die Zukunft der Zielgesellschaft wichtig ist. Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage haben jedoch noch keine Gespräche über Vereinbarungen zur Beschäftigungssituation stattgefunden, und die Bieterin hat noch keine Entscheidung über die weitere Beteiligung des Senior Managements der Zielgesellschaft getroffen.

Die Bieterin beabsichtigt, nach Vollzug des Angebots die bestehenden vertraglichen und gesetzlichen Ansprüche aller Beschäftigten der Zielgesellschaft, einschließlich allfälliger Pensionsansprüche, in

Übereinstimmung mit anwendbaren Rechtsvorschriften vollständig zu wahren. Die Bieterin beabsichtigt nicht, wesentliche Änderungen der Beschäftigungsbedingungen der Arbeitnehmer der Zielgesellschaft vorzunehmen oder das Verhältnis der Kompetenzen und Funktionen von Management und Mitarbeitern zu verändern.

Die Bieterin weist darauf hin, dass Fragen wie die zu erwartenden Auswirkungen des Angebots auf die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten) auch in der noch zu veröffentlichenden Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft gemäß § 14 ÜbG zu behandeln sind.

### **6.3.3 Vorstand**

Die Bieterin schätzt den derzeitigen Vorstand der Zielgesellschaft und hat keine unmittelbaren Pläne, die derzeitigen Positionen zu verändern. Sie behält sich jedoch das Recht vor, im Einklang mit der Corporate-Governance-Praxis und den österreichischen aktienrechtlichen Vorschriften die Besetzung der derzeit vakanten Position des CEO zu empfehlen. Das übergeordnete Ziel der Bieterin ist es, die Entscheidungsprozesse zu optimieren und die Zielgesellschaft in eine bessere Lage zu versetzen, einen Geschäftsplan für die Zukunft umzusetzen.

### **6.3.4 Aufsichtsrat**

Die Bieterin beabsichtigt, Änderungen im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft vorzunehmen, die den beherrschenden Einfluss der Bieterin auf die Zielgesellschaft widerspiegeln und dabei gleichzeitig alle anwendbaren Rechtsvorschriften und Corporate Governance-Praktiken zu beachten.

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

Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben verbleibenden oder allenfalls ausscheidenden Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit dem Angebot finanzielle Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen.

## **7. WEITERE ANGABEN**

### **7.1 Finanzierung des Angebots**

Auf Basis des Aktienangebotspreises von EUR 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie und eines WSV-Angebotspreises von EUR 102.746,53 je Nominale EUR 100.000 für die 2024 WSV und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Transaktions- und Abwicklungskosten rechnet die Bieterin mit einem gesamten (Bar-)Finanzierungsvolumen für das Angebot von rund EUR 2,15 Mrd, wenn alle Beteiligungspapierinhaber das Angebot annehmen. Die Bieterin verfügt über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Angebots in Bezug auf alle von dem Angebot erfassten Beteiligungspapiere und hat sichergestellt, dass diese Mittel rechtzeitig zur vollständigen Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen werden.

## 7.2 Steuerliche Hinweise

Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht zu den Transaktions- und Abwicklungskosten zählen, werden von der Bieterin nicht übernommen.

Die folgenden Informationen sind für Beteiligungspapierinhaber relevant, die in Österreich steuerlich ansässig sind oder in Österreich der beschränkten Steuerpflicht unterliegenden. Die folgenden Informationen sollen lediglich einen allgemeinen Überblick über die Auswirkungen in Bezug auf das österreichische Ertragssteuerrecht geben, die sich unmittelbar aus der Veräußerung von Beteiligungspapieren gegen Barzahlung ergeben. Es ist nicht möglich, detaillierte, auf die individuellen Umstände eines jeden Beteiligungspapierinhabers zugeschnittene Informationen zu geben. Beteiligungspapierinhaber werden darauf hingewiesen, dass diese Angaben auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Angebots geltenden und angewendeten österreichischen Steuergesetzen beruhen. Diese können sich (auch rückwirkend) aufgrund von Änderungen der Rechtslage bzw. des Rechtssystems oder der Rechtsanwendung in der Praxis durch die österreichischen Steuerbehörden ändern.

In Anbetracht der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den Beteiligungspapierinhabern daher empfohlen, sich hinsichtlich der steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots mit ihren steuerlichen Vertretern zu beraten. Nur solche steuerlichen Vertreter sind in der Lage, die spezifische steuerliche Situation jedes einzelnen Beteiligungspapierinhabers angemessen zu berücksichtigen.

### 7.2.1 Allgemeine steuerrechtliche Informationen

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz und/oder einen gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne des § 26 BAO haben, unterliegen mit ihrem gesamten Welteinkommen (*weltweites Einkommen*) der österreichischen Einkommensteuer (*unbeschränkte Einkommensteuerpflicht*). Natürliche Personen, die weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, unterliegen nur mit Einkünften aus bestimmten österreichischen Quellen der österreichischen Einkommensteuer (*beschränkte Einkommensteuerpflicht*).

Körperschaften, die ihren Ort der Geschäftsleitung und/oder ihren Sitz im Sinne des § 27 BAO in Österreich haben, unterliegen mit ihrem gesamten Welteinkommen (*weltweites Einkommen*) der österreichischen Körperschaftsteuer (*unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht*). Körperschaften, die weder den Ort ihrer Geschäftsleitung noch ihren Sitz in Österreich haben, unterliegen nur mit Einkünften aus bestimmten österreichischen Quellen der österreichischen Körperschaftsteuer (*beschränkte Körperschaftsteuerpflicht*).

Sowohl bei unbeschränkter als auch bei beschränkter Körperschaftsteuer- bzw. Einkommensteuerpflicht kann das Besteuerungsrecht Österreichs durch Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt werden.

### 7.2.2 Beteiligungspapierinhaber als in Österreich steuerlich ansässige natürliche Personen

Die Annahme des Angebots stellt eine Veräußerung durch die Beteiligungspapierinhaber dar.

Werden Beteiligungspapiere von einer in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Person im Privatvermögen gehalten, so gilt hinsichtlich der steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots und der damit verbundenen Veräußerung jeweils Folgendes:

Wurden IMMOFINANZ-Aktien nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben (sogenannter *Neubestand*), führt der mit der Annahme des Angebots verbundene Realisationsvorgang generell zu einer Steuerpflicht gemäß § 27 Abs 3 EStG. Dies gilt auch für Inhaber von 2024 WSV, die im Jahr 2017 ausgegeben wurden. Die Bemessungsgrundlage des Veräußerungsgewinns ist grundsätzlich der Veräußerungserlös abzüglich der dem jeweiligen Beteiligungspapierinhaber entstandenen Anschaffungskosten. Andere damit verbundene Aufwendungen können nicht als steuerlich abzugsfähige Ausgaben behandelt werden. Die daraus erzielten Einkünfte unterliegen einem besonderen Steuersatz iHv 27,5%.

Erfolgt die Abwicklung der Realisierung durch eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische Zahlstelle, wird die Einkommensteuer im Wege des Steuerabzugs (Kapitalertragsteuer) erhoben. Mit dem Abzug der Kapitalertragsteuer in Höhe von 27,5 % gilt die Einkommensteuerpflicht des Beteiligungspapierinhabers für diese Einkünfte aus Kapitalvermögen als abgegolten. Wird keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten (z.B., weil die depotführende Stelle im Ausland ansässig ist), sind die Einkünfte durch den Beteiligungspapierinhaber in die Steuererklärung aufzunehmen und nach den allgemeinen Bestimmungen zu versteuern. Die Einkünfte unterliegen auch in diesem Fall dem besonderen Steuersatz iHv 27,5 %. Die Verwertung von entstandenen Veräußerungsverlusten unterliegt erheblichen Einschränkungen.

Anstelle des besonderen Steuersatzes können die Einkünfte auf Antrag mit dem progressiven Steuersatz besteuert werden (sogenannte *Regelbesteuerungsoption*). Beträgt die effektive Steuerbelastung im Rahmen der Veranlagung weniger als 27,5 %, so kann der Steuerpflichtige die grundsätzlich dem besonderen Steuersatz unterliegenden Einkünfte im Wege der Veranlagung zum Tarif besteuern lassen. Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche Einkünfte, die einem besonderen Steuersatz unterliegen, ausgeübt werden.

IMMOFINANZ-Aktien, die bis einschließlich 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden (sogenannter *Altbestand*), unterliegen grundsätzlich dem bisherigen Besteuerungsregime für Spekulationsgeschäfte im Sinne des § 30 EStG in der Fassung vor dem BBG 2011. In diesem Fall führt die Annahme des Angebots aufgrund des Ablaufs der einjährigen Spekulationsfrist des § 30 EStG i.d.F. vor dem BBG 2011 nicht zu einer Steuerpflicht. Steuerpflichtig sind jedoch Aktien des Altbestands, die die Voraussetzungen des § 31 EStG i.d.F. vor dem BBG 2011 erfüllen (somit, wenn die Beteiligung des Veräußerers innerhalb der letzten fünf Jahre mindestens 1 % betragen hat).

Wurden solche Beteiligungen im Sinne des § 31 EStG in der Fassung vor dem BBG 2011 jedoch vor dem 1. Januar 2011 erworben, besteht keine Abzugspflicht der Kapitalertragsteuer.

Bei Beteiligungspapieren, die im Betriebsvermögen gehalten werden, führt die Annahme des Angebots zu einer Steuerpflicht, unabhängig davon, ob die Aktien dem Neubestand oder Altbestand zuzuordnen sind. Der anwendbare Steuersatz beträgt 27,5 %. Eine Verpflichtung zum Kapitalertragsteuerabzug besteht nur für Aktien des Neubestands, wenn eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische Zahlstelle vorliegt und die Realisation abwickelt.

### **7.2.3 Beteiligungspapierinhaber als in Österreich steuerlich ansässige Kapitalgesellschaften**

Sowohl Einkünfte als auch Veräußerungsgewinne von in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften gelten als Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Beteiligungspapieren unterliegen daher dem Körperschaftsteuersatz von 25 %.

Verluste aus der Veräußerung von Aktien im Anlagevermögen sind im betreffenden und den nachfolgenden sechs Wirtschaftsjahren zu je einem Siebentel zu berücksichtigen, wenn nachgewiesen wird, dass der Verlust nicht mit einer Einkommensverwendung (etwa einer Ausschüttung) der Zielgesellschaft in ursächlichem Zusammenhang steht. Veräußerungsverluste im Anlagevermögen können sofort abgezogen werden, soweit stille Reserven bei der Veräußerung anderer Beteiligungen des Anlagevermögens im selben Gewinnermittlungszeitraum steuerwirksam realisiert werden. Verluste aus der Veräußerung von im Umlaufvermögen gehaltenen Beteiligungspapieren sind zur Gänze im Jahr der Veräußerung zu berücksichtigen.

### **7.2.4 Beteiligungspapierinhaber als in Österreich steuerlich ansässige Personengesellschaften**

Personengesellschaften sind keine eigenständigen Steuersubjekte sondern steuerlich transparent. Werden Beteiligungspapiere aus dem Vermögen einer österreichischen Personengesellschaft veräußert, werden die Veräußerungsgewinne oder -verluste den einzelnen Gesellschaftern zugerechnet. Die steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen oder -verlusten hängt davon ab, ob der jeweilige Gesellschafter eine natürliche Person oder eine Körperschaft ist, sowie davon, ob der einzelne Gesellschafter in Österreich unbeschränkt oder beschränkt steuerpflichtig ist.

### **7.2.5 Nicht in Österreich ansässige Beteiligungspapierinhaber**

Veräußerungsgewinne aus der Annahme des Angebots unterliegen bei beschränkt steuerpflichtigen Beteiligungspapierinhabern nach dem österreichischen Steuerrecht nur dann der Steuerpflicht, wenn sie (oder ihre Rechtsvorgänger im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs) zu irgendeinem Zeitpunkt während der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der IMMOFINANZ-Aktien zu mindestens 1 % an der IMMOFINANZ beteiligt waren. In diesem Fall besteht eine Befreiung vom Kapitalertragsteuerabzug. Die Beteiligungspapierinhaber haben ihre Einkünfte aus den IMMOFINANZ-Aktien daher in diesem Fall im Rahmen der Veranlagung zu erklären.

Allerdings kann das Besteuerungsrecht Österreichs an den Beteiligungspapieren aufgrund doppelbesteuerungsabkommensrechtlicher Vorschriften eingeschränkt oder beschränkt sein. Ist der Beteili-

gungspapierinhaber in einem Staat steuerlich ansässig, der mit Österreich ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, sind die Veräußerungsgewinne nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen oft nicht in Österreich steuerpflichtig. Die steuerlichen Folgen hängen dann von der Besteuerung im Ansässigkeitsstaat des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers ab. Werden die Beteiligungspapiere im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte in Österreich gehalten, unterliegen die Veräußerungsgewinne sowohl nach innerstaatlichen als auch abkommensrechtlichen Vorschriften grundsätzlich demselben Besteuerungsregime wie bei einem unbeschränkt Steuerpflichtigen, der die Beteiligungspapiere im Betriebsvermögen hält.

### **7.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Das Angebot, seine Abwicklung und insbesondere die bei Annahme des Angebots abgeschlossenen Kauf- und Übertragungsverträge über eingediegte Beteiligungspapiere sowie alle außervertraglichen Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.

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

### **7.4 Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication**

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

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

#### **7.5 Verbindlichkeit der deutschen Fassung**

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

#### **7.6 Berater der Bieterin**

Als Berater der Bieterin sind unter anderem tätig:

- Als Rechtsberaterin der Bieterin und deren Vertreterin gegenüber der Österreichischen Übernahmekommission

WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH & Co KG  
Schubertring 6  
1010 Wien  
Österreich

- Als Berater der Bieterin und unabhängiger Sachverständiger gemäß § 9 ÜbG

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH  
Donau-City-Straße 7  
1220 Wien  
Österreich

#### **7.7 Weitere Auskünfte**

Für Informationen über die Abwicklung in Bezug auf IMMOFINANZ-Aktien im Rahmen des Angebots



wenden Sie sich bitte an Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich, E-Mail: [ecm@rbinternational.com](mailto:ecm@rbinternational.com).

Für Informationen über die Abwicklung in Bezug auf 2024 WSV im Rahmen des Angebots wenden Sie sich bitte an J&T BANKA, a.s., Soko-lovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Tschechische Republik, E-Mail: [digi@jtbank.cz](mailto:digi@jtbank.cz).

Weitere Informationen können auf den Websites der Bieterin (<https://www.cpipg.com/>), der Zielgesellschaft (<https://immofinanz.com>) und der österreichischen Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) abgerufen werden. Die Informationen auf diesen Websites sind nicht Teil dieser Angebotsunterlage.

#### **7.8 Angaben zum Sachverständigen der Bieterin**

Die Bieterin hat am 21. Oktober 2021 PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, FN 88248 b, Donau-City-Straße 7, 1220 Wien, Österreich, als Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG bestellt.

Luxemburg, am 11.1.2022

**CPI PROPERTY GROUP S.A.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by 'Němeček' and a large, stylized 'E'.

---

Martin Němeček  
CEO

### **Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG**

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

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

Wien, am 11.1.2022

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Dipl.-BW (FH) Marius Richter

Wirtschaftsprüfer

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

Qualifizierte elektronische Signatur - EU-Recht

**Anlage .1**

**Muster Annahmeerklärung (WSV)**



## ANNAHMEERKLÄRUNG (WSV)

Dies ist eine Erklärung zur Annahme (die "Annahmeerklärung (WSV)") von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen, die von IMMOFINANZ AG am 24. Januar 2017 mit Laufzeit bis 24. Januar 2024 in einer Stückelung von EUR 100.000 ausgegeben wurden (ISIN XS1551932046; die "2024 WSV"), in Bezug auf das am 12. Januar 2022 veröffentlichte antizipatorische Pflichtangebot (das "Angebot") der CPI PROPERTY GROUP, société anonyme, R.C.S. Luxembourg B 102254 (die "Gesellschaft") gemäß den Bestimmungen und Bedingungen der Angebotsunterlage (die

Der/die Unterzeichner/in (der/die "Inhaber/in von 2024 WSV")

Name: .....

Kontaktinformationen:

- Adresse: .....

- E-Mail-Adresse: ..... Telefonnummer: .....

### BESTÄTIGUNG UND ANNAHMEERKLÄRUNG:

Der/die Inhaber/in von 2024 WSV bestätigt hiermit, dass er/sie Inhaber/in von 2024 WSV ist und dass er/sie zum Zeitpunkt dieser Annahmeerklärung (WSV) 2024 WSV im Nominale von EUR \_\_\_\_\_ hält.

Der/die Inhaber/in von 2024 WSV bestätigt hiermit, dass er/sie das Angebot, dessen Bestimmungen und Bedingungen ihm/ihr bekannt sind, hiermit annimmt und 2024 WSV im Nominale von EUR \_\_\_\_\_ gemäß den Bestimmungen und Bedingungen des Angebots einliefert (die "Eingelieferten 2024 WSV").

Die Zahlung des WSV-Angebotspreises für die Eingelieferten 2024 WSV an den/die Inhaber/in von 2024 WSV erfolgt Zug um Zug (*delivery versus payment*) gegen Übertragung der Eingelieferten 2024 WSV an die Gesellschaft gemäß den Bestimmungen und Bedingungen des Angebots gemäß nachstehender Standard-Abwicklungsanweisungen:

Begünstigter / Empfänger: .....

Depotstelle/Verwahrer BIC: .....

Standard-Abwicklungsanweisungen (SSI's)<sup>1</sup>: .....

Name Depotstelle/Verwahrer: .....

Mit Unterzeichnung dieser Annahmeerklärung (WSV) erkennt der/die Inhaber/in von 2024 WSV an und bestätigt, dass er/sie die Bedingungen des Angebots, wie von der Gesellschaft am 12. Januar 2022 veröffentlicht, vollständig kennt und akzeptiert und die Erklärungen gemäß Punkt 5.6 der Angebotsunterlage abgibt.

Der/die Inhaber/in von 2024 WSV erklärt sich damit einverstanden und verpflichtet sich, dass er/sie während des Zeitraums, der mit dem Zugang der Annahmeerklärung (WSV) bei der J&T BANKA beginnt und mit dem Erhalt des Kaufpreises für die Eingelieferten 2024 WSV endet, über die Eingelieferten 2024 WSV nicht zu verfügen und nur einen Anspruch auf Zahlung des WSV-Angebotspreises, wie in der Angebotsunterlage definiert und in Übereinstimmung mit dieser, zu haben.

<sup>1</sup> Euroclear/Clearstream und Kontonummer.

---

Die Gesellschaft hat J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Prag 8, Tschechische Republik ("J&T BANKA") als Abwicklungsstelle in Bezug auf die 2024 WSV bestellt.

Diese Annahmeerklärung (WSV) ist zusammen mit (i) einem Nachweis über das Halten der Eingelieferten 2024 WSV<sup>2</sup> und (ii) einer Bestätigung über die Identität des/der Inhabers/Inhaberin von 2024 WSV (z.B. Reisepass oder Handelsregistrauszug)<sup>3</sup> per E-Mail dergestalt an

J&T BANKA, a.s.

E-Mail: [digi@jtbank.cz](mailto:digi@jtbank.cz)

zu übermitteln, dass sie spätestens bis 17:00 Uhr Wiener Ortszeit am Tag des Ablaufs der Annahmefrist des Angebots, d.h. am 23. Februar 2021, oder, für den Fall, dass der/die Inhaber/in von 2024 WSV das Angebot während der Nachfrist angenommen hat, bis zum Ende der Nachfrist des Angebots, d.h. bis spätestens 17:00 Uhr Wiener Ortszeit am 28. Mai 2022, bei J&T BANKA einlangt.

**WICHTIGER HINWEIS:** Nach Ablauf vorstehender Frist eingehende Annahmeerklärungen (WSV) werden nicht mehr berücksichtigt.

Innerhalb von 5 (fünf) Börsetagen nach Erhalt der Annahmeerklärung (WSV) wird die J&T BANKA als Abwicklungsstelle der Gesellschaft in Bezug auf die 2024 WSV der unten angegebenen Depotbank des/der Inhabers/Inhaberin von 2024 WSV Abwicklungsanweisungen zur Verfügung stellen, die eine reibungslose und zügige Abwicklung des Angebots gewährleisten sollen. Der/die Inhaber/in von 2024 WSV wird gebeten sicherzustellen, dass seine/ihre Depotbank(en) die Abwicklungsanweisungen der Angebotsunterlage strikt einhält/einhalten.

Depotbank des/der Inhabers/Inhaberin von 2024 WSV: .....

Kontaktinformationen der Depotbank:

- Adresse: .....

- E-Mail-Adresse: ..... Telefonnummer: .....

Diese Annahmeerklärung (WSV) unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

Unterschriftsbox: Unterzeichnet in ..... am ..... 2022

Unterschrift:

Name: .....

Bezeichnung / vertreten durch: .....

---

<sup>2</sup> Der Nachweis über das Halten der Eingelieferten 2024 WSV ist von der Bank, der Wertpapierverwahrstelle oder dem Finanzinstitut, bei dem die 2024 WSV verwahrt werden, auszustellen und muss den Namen des/der Inhabers/Inhaberin von 2024 WSV und den Nominalbetrag der Eingelieferten 2024 WSV zum Tag der Unterzeichnung dieser Annahmeerklärung (WSV) enthalten.

<sup>3</sup> J&T BANKA behält sich das Recht vor, zusätzliche KYC/AML-bezogene Dokumente anzufordern.

**Anlage ./2**

**Muster Rücktrittserklärung betreffend Eingelieferte 2024 WSV**



## RÜCKTRITTSERKLÄRUNG EINGELIEFERTE 2024 WSV

Dies ist eine Rücktrittserklärung (die "Rücktrittserklärung (WSV)") von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen, die von IMMOFINANZ AG am 24. Januar 2017 mit Laufzeit bis 24. Januar 2024 in einer Stückelung von EUR 100.000 ausgegeben wurden (ISIN XS1551932046; die "2024 WSV"), in Bezug auf eine Annahmeerklärung (WSV) gemäß den Bestimmungen des am 12. Januar 2022 veröffentlichten antizipatorischen Pflichtangebots (das "Angebot") der CPI PROPERTY GROUP, société anonyme, R.C.S. Luxembourg B 102254 (die "Gesellschaft") entsprechend den Bestimmungen und Bedingungen der Angebotsunterlage (die "Angebotsunterlage").

Definierte Begriffe haben die ihnen jeweils in der Angebotsunterlage zugewiesene Bedeutung, soweit sie nicht in dieser Rücktrittserklärung (WSV) abweichend definiert werden.

Der/die Unterzeichner/in (der/die "Inhaber/in von Eingelieferten 2024 WSV")

Name: .....

Kontaktinformationen:

- Adresse: .....

- E-Mail-Adresse: ..... Telefonnummer: .....

### BESTÄTIGUNG UND RÜCKTRITTSERKLÄRUNG:

Der/die Inhaber/in von Eingelieferten 2024 WSV bestätigt hiermit, dass er/sie am \_\_\_\_\_ [Datum] eine Annahmeerklärung (WSV) für 2024 WSV im Nominale von EUR \_\_\_\_\_ abgegeben hat (die "Eingelieferten 2024 WSV").

Der/die Inhaber/in von Eingelieferten 2024 WSV erklärt hiermit einseitig unwiderruflich, mit sofortiger Wirkung von vorstehender Annahmeerklärung (WSV) gemäß den Bestimmungen und Bedingungen des Angebots und des Übernahmegesetzes (*ÚbG*) zurückzutreten.

Mit Unterfertigung dieser Rücktrittserklärung (WSV) bestätigt der/die Inhaber/in von Eingelieferten 2024 WSV und erkennt an, dass er/sie hiermit die von ihm/ihr erklärte Annahme des Angebots gemäß den Bestimmungen der Angebotsunterlage zurücknimmt und von dieser zurücktritt.

Die Gesellschaft hat J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Prag 8, Tschechische Republik ("J&T BANKA") als Abwicklungsstelle in Bezug auf die 2024 WSV bestellt.

Diese Rücktrittserklärung (WSV) ist zusammen mit (i) einer Kopie der Annahmeerklärung (WSV) und (ii) einer Bestätigung über die Identität des/der Inhabers/Inhaberin von Eingelieferten 2024 WSV (z.B. Reisepass oder Handelsregisterauszug)<sup>1</sup> per E-Mail an

J&T BANKA, a.s.

E-Mail: [digi@jtbank.cz](mailto:digi@jtbank.cz)

zu übermitteln.

Unverzüglich nach Erhalt dieser Rücktrittserklärung (WSV) wird die J&T BANKA die in der in der Annahmeerklärung (WSV) genannte(n) Depotbank(en) des/der Inhaber/in von Eingelieferten 2024 WSV informieren.

<sup>1</sup> J&T BANKA behält sich das Recht vor, zusätzliche KYC/AML-bezogene Dokumente anzufordern.



Diese Rücktrittserklärung (WSV) unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

**Unterzeichnet in .....am ..... 2022**

**Unterschrift:**

**Name:** .....

**Bezeichnung / vertreten durch:** .....