

## IMMOFINANZ: CPI Angebotspreis zu niedrig

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ begrüßen die Absicht der CPI Property Group (CPIPG), als langfristig orientierter Großaktionär vom ertragreichen Wachstumspotenzial des Unternehmens zu profitieren und die Entwicklung und das Wachstum der IMMOFINANZ zu unterstützen. Der von CPIPG angebotene Preis für die IMMOFINANZ-Aktie liegt jedoch deutlich unter dem aktuellen Unternehmenswert und bildet das große Wachstumspotenzial der IMMOFINANZ nicht ab. Auch berücksichtigt der Preis keine angemessene Kontrollprämie in Bezug auf die von CPIPG avisierte Kontrollerlangung über die IMMOFINANZ. Vorstand, Aufsichtsrat und Betriebsrat der Gesellschaft beurteilen in den heute veröffentlichten Stellungnahmen den Angebotspreis von EUR 21,20 je Aktie folglich als unattraktiv. Den Anlegern wird empfohlen, das Angebot der CPIPG für Aktien und Wandelschuldverschreibungen der IMMOFINANZ nicht anzunehmen.

Der von der CPIPG in dem antizipatorischen Pflichtangebot gebotene Preis von EUR 21,20 (cum Dividende für das Geschäftsjahr 2021) weist Abschlüge zu sämtlichen Referenzwerten für die Bestimmung eines fairen Werts der IMMOFINANZ-Aktie auf. Mit einem Abschlag von rund 28% liegt der Angebotspreis deutlich unter dem aktuellen (verwässerten) EPRA NTA je Aktie von EUR 29,45<sup>1</sup>. Hohe Abschlüge sind auch bei anderen aussagekräftigen Bewertungskennzahlen, wie EPRA NAV je Aktie oder IFRS-Buchwert je Aktie, zu verzeichnen. Der Angebotspreis enthält keine Prämie zum unbeeinflussten Schlusskurs vom 2.12.2021, dem Tag vor Bekanntgabe der Absicht, ein Übernahmeangebot zu stellen. Bei vergleichbaren Transaktionen am europäischen Immobiliensektor werden üblicherweise Prämien von rund 24% auf den unbeeinflussten Schlusskurs bezahlt. Der Angebotspreis liegt auch 6,4% unter dem aktuellen Kurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 24.01.2022. Ebenso liegt der Angebotspreis deutlich unterhalb des Kursniveaus der IMMOFINANZ-Aktie vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie (knapp EUR 27 im Februar 2020) und dem durchschnittlichen Kursziel von Analysten von EUR 24,50 (Median) für die IMMOFINANZ-Aktie. Der Angebotspreis berücksichtigt folglich keine angemessene Kontrollprämie in Bezug auf die von CPIPG avisierte Kontrollerlangung über die IMMOFINANZ.

### IMMOFINANZ auf Wachstumskurs

Darüber hinaus werden die starke Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2021 und die wertschaffende Wachstumsstrategie im Angebotspreis nicht ausreichend berücksichtigt. Die IMMOFINANZ hat durch ein erfolgreiches Krisenmanagement und eine solide Finanzierungsstruktur auf Investment-Grade-Niveau die Basis für eine Top-Performance und einen forcierten Wachstumskurs gelegt. So wurde in den ersten drei Quartalen 2021 trotz anhaltend negativer Auswirkungen der COVID-19-Pandemie das beste Ergebnis der letzten 10 Jahre erzielt: Sowohl das operative Ergebnis (+60% auf EUR 180,4 Mio.) als auch der Konzerngewinn (EUR 295,7 Mio. nach EUR -98,3 Mio.) wurden deutlich gesteigert. Damit wurden sogar die bereits sehr guten Vorkrisenniveaus übertroffen.

Die IMMOFINANZ wird diesen Erfolgsweg fortsetzen. 2022 sollen die Marktpositionen von STOP SHOP (größter Retail Park Betreiber Europas) und myhive (innovative und flexible Office-Lösungen) weiter gestärkt werden und das Immobilienportfolio von aktuell EUR 5,0 Mrd. auf rund EUR 6,0 Mrd. ausgebaut werden. Zudem wird der Einstieg in den Markt für nachhaltiges und leistbares Wohnen (TOP on STOP) zusätzliches Ertragspotenzial und Diversifikation schaffen. Für das Geschäftsjahr 2022 erwartet die IMMOFINANZ eine Steigerung des FFO 1 vor Steuern auf mehr als EUR 135 Mio. Davon sollen rund 70% als Dividende an IMMOFINANZ-Aktionäre ausgeschüttet werden.

---

<sup>1</sup> EPRA NTA je Aktie gemäß Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 30.09.2021, ermittelt unter Berücksichtigung der Ausgabe von 14.963.965 Stück neuer IMMOFINANZ-Aktien aufgrund Wandlung der Wandelschuldverschreibungen und der verbleibenden Wandlungsrechte aus ausstehenden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 11,7 Mio. (Gesamtnominale abzüglich der EUR 2,7 Mio. von der IMMOFINANZ gehaltenen Wandelschuldverschreibungen) zum derzeit geltenden Wandlungspreis von EUR 20,6333

CPIPG erwartet gemäß Angebotsunterlage, ein hohes Maß an Kontrolle und die Fähigkeit, künftige strategische Maßnahmen der IMMOFINANZ in enger Zusammenarbeit mit dem Management und anderen Stakeholdern zum Wohle der IMMOFINANZ stark zu beeinflussen. Der Beteiligungserwerb der CPIPG kann sich daher positiv auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der IMMOFINANZ auswirken und das Erreichen der nachhaltigen Wachstumsziele zusätzlich unterstützen. Durch Kontrollerlangung kann die CPIPG die Strategie und Geschäftspolitik der IMMOFINANZ allerdings wesentlich beeinflussen und verändern, was auch zu einem von der Guidance des Managements abweichenden Unternehmenserfolg führen kann.

## **IMMOFINANZ wird bis 2040 emissionsfrei**

Im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie wird die IMMOFINANZ auch die Klimawende in der Immobilienbranche aktiv vorantreiben. Auf Basis ihrer Netto-Null-Emissions-Strategie soll bereits bis 2030 der Ausstoß sämtlicher Treibhausgase im Vergleich zu 2019 um 60% reduziert werden. Bis 2040 werden entlang der gesamten Wertschöpfungskette keine Emissionen mehr freigesetzt. Als einer der führenden europäischen Gewerbeimmobilienkonzerne wird die IMMOFINANZ das von der Europäischen Union angestrebte Ziel einer Klimaneutralität bis 2050 damit deutlich übertreffen. Aufgrund der massiv steigenden Marktnachfrage in Bezug auf nachhaltigkeitsorientierte Anlagen wird diese Vorreiterrolle die Wettbewerbsposition der IMMOFINANZ weiter deutlich stärken.

Dazu die beiden IMMOFINANZ-Chefs **Dietmar Reindl und Stefan Schönauer**: „Der Einstieg der CPI Property Group und damit einer der führenden Gewerbeimmobiliengesellschaften in Mitteleuropa ist ein weiterer Beweis für die hohe Attraktivität und die großen Wachstumschancen unseres Unternehmens. Diesen positiven Zukunftsaussichten steht jedoch ein Angebotspreis gegenüber, der den aktuellen Unternehmenswert, unsere starke Performance im Geschäftsjahr 2021 und unsere Ertrags- und Wertsteigerungschancen im Rahmen unserer wertschaffenden Expansionsstrategie nicht widerspiegelt. Unseren Aktionären und Wandelanleihen-Inhabern empfehlen wir daher, das Angebot der CPI Property Group nicht anzunehmen und das große Potenzial der IMMOFINANZ gemeinsam zu realisieren.“

## **Über die IMMOFINANZ**

Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Büro und Einzelhandel in acht Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und die Adriatic-Region. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Dabei setzt die IMMOFINANZ stark auf ihre Marken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO! (Einzelhandel) und myhive (Büro), die ein Qualitäts- und Serviceversprechen darstellen. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 5,0 Mrd., das sich auf rund 210 Objekte verteilt. Das Unternehmen ist an den Börsen Wien (Leitindex ATX) und Warschau gelistet. Weitere Information: <https://immofinanz.com>

## **WICHTIGE INFORMATIONEN**

Diese Mitteilung der IMMOFINANZ AG (IMMOFINANZ) erfolgt im Zusammenhang mit dem am 12.01.2022 veröffentlichten antizipatorischen Pflichtangebot der CPI Property Group S.A. für Aktien und Wandelschuldverschreibungen der IMMOFINANZ (Übernahmeangebot). Die Veröffentlichung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine Aufforderung oder Empfehlung zum Kauf oder Verkauf noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ dar. Die Bedingungen und weitere das Übernahmeangebot betreffende Bestimmungen sind in der von CPI Property Group S.A. veröffentlichten Angebotsunterlage enthalten. Maßgeblich ist der Inhalt der Angebotsunterlage und die dazu erstatteten Äußerungen von Vorstand und Aufsichtsrat und es wird Investoren und Inhabern von Aktien und Wandelschuldverschreibungen der IMMOFINANZ ausdrücklich empfohlen, diese zu prüfen.

Soweit in dieser Mitteilung in die Zukunft gerichtete Aussagen betreffend IMMOFINANZ enthalten sind, stellen diese keine Tatsachen dar und sind durch Worte wie "werden", "erwarten", "glauben", "schätzen", "beabsichtigen", "anstreben", "davon ausgehen" und ähnliche Wendungen gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen und Annahmen der IMMOFINANZ zum Ausdruck. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die nur schwer vorherzusagen

sind und gewöhnlich nicht im Einflussbereich der IMMOFINANZ liegen. Es ist zu berücksichtigen, dass die tatsächlichen Ereignisse oder Folgen erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen oder zum Ausdruck kommenden abweichen können.

**Für Rückfragen kontaktieren Sie bitte:**

Bettina Schragl

Head of Corporate Communications and Investor Relations

T +43 (0)1 88 090 2290

M +43 (0)699 1685 7290

[communications@immofinanz.com](mailto:communications@immofinanz.com)

[investor@immofinanz.com](mailto:investor@immofinanz.com)