

## **B E R I C H T**

des Sachverständigen gemäß §§ 13 ff Übernahmegesetz der  
Zielgesellschaft des antizipatorischen Pflichtangebots gemäß  
§§ 22 ff Übernahmegesetz der CPI PROPERTY GROUP S.A.

**IMMOFINANZ AG**

**Wien**

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
1. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
2. Beurteilung des Angebots	3
2.1. Allgemeines	3
2.2. Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben gem. § 7 ÜbG	5
2.3. Angebotspreis	7
2.4. Zusammengefasste Beurteilung des Angebots	11
3. Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates	12
3.1. Allgemeines	12
3.2. Äußerung des Vorstandes	13
3.3. Äußerung des Aufsichtsrates	15
3.4. Zusammengefasste Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrats	17
4. Zusammenfassende Beurteilung	18

## **Anlagen**

- 1 Äußerung des Vorstandes vom 25. Jänner 2022
- 2 Äußerung des Aufsichtsrates vom 25. Jänner 2022
- 3 Angebotsunterlage zum antizipatorischen Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz der CPI PROPERTY GROUP S.A. an die Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ AG vom 12. Jänner 2022
- 4 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe

## **Abkürzungsverzeichnis**

Abs	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
EPRA	European Public Real Estate
EUR	EURO
ff	fortfolgende
FH	Fachhochschule
gem.	gemäß
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
IFRS	International Financial Reporting Standards
iSd	im Sinne des
iVm	in Verbindung mit
NAV	Net Asset Value
NTA	Net Tangible Assets
VWAP	Volume Weighted Average Price (volumengewichteter Durchschnittskurs)
ÜbG	Übernahmegesetz
z.B.	zum Beispiel

## **1. Auftrag und Auftragsdurchführung**

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2021 wurden wir vom Vorstand der

### **IMMOFINANZ AG, Wien,**

(„IMMOFINANZ“ oder „Zielgesellschaft“)

beauftragt, als Sachverständige gemäß §§ 13 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) tätig zu werden und demgemäß die Zielgesellschaft während des gesamten Übernahmeverfahrens zu beraten und die Äußerungen der Verwaltungsorgane der IMMOFINANZ zu prüfen. Die diesbezügliche Zustimmung des Aufsichtsrates zur Bestellung des Sachverständigen, welche gemäß § 13 letzter Satz ÜbG erforderlich ist, liegt vor.

Unsere Gesellschaft ist gegenüber der Zielgesellschaft im Sinne der einschlägigen Vorschriften des ÜbG sowie der berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig. Der gemäß § 13 iVm § 9 Abs 2 lit a ÜbG geforderte Versicherungsschutz liegt vor.

Für die Durchführung des Auftrages wurden die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB, siehe Anlage 4) vereinbart.

Für die ordnungsgemäße Durchführung dieses Auftrages ist Frau Mag. Marieluise Krimmel, Wirtschaftsprüferin, verantwortlich.

Gemäß § 14 Abs 2 ÜbG hat der Sachverständige der Zielgesellschaft seine Beurteilung

- des Angebotes,
- der Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft sowie
- der Äußerung des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft

schriftlich zu erstatten, wobei auch die Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit der Angebotsunterlagen zu beurteilen ist. Der Vorstand der IMMOFINANZ hat durch Unterfertigung einer Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass er uns alle ihm zur Verfügung stehenden und für die Beurteilung der Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebots, der Äußerungen des Vorstandes und der Äußerung des Aufsichtsrates erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt hat.

Wir haben unsere Arbeiten vom 22. Dezember 2021 bis 25. Jänner 2022 durchgeführt.

Im Rahmen der Auftragsdurchführung haben wir Gespräche mit Vorstandsmitgliedern und Aufsichtsratsmitgliedern der Zielgesellschaft, den von ihnen benannten Auskunftspersonen und mit den vom Vorstand bzw. vom Aufsichtsrat beauftragten externen Beratern geführt.

Als Unterlagen für unsere Tätigkeit standen uns zur Verfügung:

- Antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz der CPI PROPERTY GROUP S.A., Luxemburg, (idF „CPIPG“) an die Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ AG vom 12. Jänner 2022 („Angebot“; siehe Anlage 3)
- Die von Citigroup Global Markets Europe AG, Frankfurt/Main, (idF „Citi“) im Auftrag des Vorstandes der Zielgesellschaft erstellten Bewertungsüberlegungen und die daraus abgeleitete Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises („Inadequacy Opinion“, datiert 25. Jänner 2022)
- Die von Ithuba Capital AG, Wien, (idF „Ithuba“) im Auftrag des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft erstellten Bewertungseinschätzung als Basis der Fairness Opinion (zur Angemessenheit der von CPI PROPERTY GROUP S.A. angebotenen Gegenleistung) und die daraus abgeleitete Stellungnahme („Inadequacy Opinion“, datiert 24. Jänner 2022)
- Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2020 und Quartalszwischenmitteilung zum 30. September 2021
- Analysteneinschätzungen sowie Kursziele der IMMOFINANZ
- Veröffentlichungen der Zielgesellschaft auf Ihrer Homepage (Aktienbestände und -kurse, Ad-hoc Meldungen, etc.)
- Abfragen in Datenbanken (z.B. Capital IQ, Refinitiv, Bloomberg, Daten der Wiener Börse AG)

## **2. Beurteilung des Angebots**

### **2.1. Allgemeines**

Das Grundkapital der IMMOFINANZ betrug am Tag der Veröffentlichung des antizipatorischen Pflichtangebotes (12. Jänner 2022) EUR 123.293.795 und war in 123.293.795 auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Das Grundkapital der Zielgesellschaft hat sich seit Veröffentlichung der Angebotsunterlage erhöht. Zur Bedienung von Umtauschrechten aus Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 sind 14.963.965 IMMOFINANZ-Aktien aus bedingtem Kapital (§ 159 Abs 2 Z 1 AktG) ausgegeben worden und das Grundkapital wurde gemäß § 167 AktG von bisher EUR 123.293.795 um EUR 14.963.965 auf EUR 138.257.760 erhöht.

Der Bestand an eigenen Aktien der IMMOFINANZ beläuft sich zum 12. Jänner 2022 und zum Berichtszeitpunkt auf 1.028 Stück, was einem Anteil am Grundkapital von 0,00% entspricht.

IMMOFINANZ hat am 24. Jänner 2017 2,0%-Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 (ISIN XS1551932046) mit Gesamtnominale von EUR 297.200.000, mit Stückelung zu je EUR 100.000 und Laufzeit bis 24. Jänner 2024 begeben („Wandelschuldverschreibungen“). Die Verzinsung beträgt aktuell 1,5% p.a. Bis zum Zeitpunkt unserer Berichtserstellung wurden Wandlungsrechte für Wandelschuldverschreibungen im Nominale von insgesamt EUR 282.800.000 ausgeübt, sodass nur noch Wandelschuldverschreibungen in einem verbleibenden Gesamtnominale von EUR 11.700.000 (nach Abzug der EUR 2.700.000 von der Zielgesellschaft gehaltenen Wandelschuldverschreibungen) ausstehend sind. Der Vorstand hat in seiner Stellungnahme unter Punkt 1.4 Erläuterungen zu den Wandelschuldverschreibungen und zur Ausübung des Wandlungsrechtes aufgenommen.

Die Bieterin, CPIPG, ist eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg errichtete 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. Gemäß Angebotsunterlage notieren bestimmte Aktien der Bieterin im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse unter ISIN LU0251710041.

Im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot sind iSd § 1 Z 6 ÜbG folgende konzernverbundene juristische Personen als mit CPIPG gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren:

- WXZ1 a.s. (Handelsregisternummer des Amtsgerichts Prag B 25322), diese Gesellschaft hält unmittelbar Beteiligungspapiere an der IMMOFINANZ,
- alle anderen von der Bieterin kontrollierten Gesellschaften sowie Gesellschaften, die die Bieterin kontrollieren (siehe Abschnitt 1.2.2 des Angebots).

Gemäß Angebotsunterlage hält die Bieterin am 11. Jänner 2022 mittelbar und unmittelbar 26.621.030 Aktien an der Zielgesellschaft. Dies entspricht einem Anteil von 21,59% am alten Grundkapital bzw. von 19,25% am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ.

Gemäß Angebotsunterlage hat die CPIPG am 3. Dezember 2021 einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag mit RPPK Immo GmbH über den Erwerb von weiteren 13.029.155 Stück IMMOFINANZ-Aktien („RPPK-Aktien“) abgeschlossen. Die RPPK-Aktien entsprechen einer rd. 10,57%-Beteiligung am alten Grundkapital (rd. 9,42% des derzeitigen Grundkapitals). Ausweislich der Angebotsunterlage hat sich die RPPK Immo GmbH unter dem Aktienkaufvertrag verpflichtet, die RPPK-Aktien nicht in das Angebot einzuliefern.

Der Vollzug des Aktienkaufvertrags und damit die Übertragung der RPPK-Aktien an die Bieterin steht laut Angebotsunterlage unter der aufschiebenden Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe, wie dies auch in Punkt 4 der Angebotsunterlage als aufschiebende Bedingung vorgesehen ist.

Mit Vollzug des Aktienkaufvertrags und Übertragung der RPPK-Aktien an die Bieterin werde die Bieterin nach der Angebotsunterlage eine Gesamtbeteiligung an der Zielgesellschaft von 39.650.185 IMMOFINANZ-Aktien halten, entsprechend rd. 32,16% des alten Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, das entspricht einer Beteiligung von 28,68% des derzeitigen Grundkapitals der Zielgesellschaft.

Das antizipatorische Pflichtangebot vom 12. Jänner 2022 der CPIPG 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. Das Angebot erstreckt sich auch auf den Erwerb aller von IMMOFINANZ begebenen Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum 24. Jänner 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). Der zum Berichtszeitpunkt ausstehende Gesamtnennbetrag beträgt EUR 11.700.000 (nach Abzug der EUR 2.700.000 von der Zielgesellschaft gehaltenen Wandelschuldverschreibungen). Das Angebot ist auch auf die Lieferaktien gerichtet, die bereits an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen ausgegeben wurden (siehe oben) sowie Lieferaktien, die bei Wandlung der noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen an die Wandelschuldverschreibungsgläubiger ausgegeben werden.

Die Zielgesellschaft hält derzeit 1.028 Stück eigene Aktien, diese eigenen Aktien sind ebenfalls Gegenstand des Angebots.

Zur Bedienung von Wandlungsrechten der Wandelschuldverschreibungen sind bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung 14.963.965 Stück Aktien der IMMOFINANZ ausgegeben worden (Lieferaktien) und das Grundkapital auf EUR 138.257.760, zerlegt in 138.257.760 Stück Aktien, erhöht worden.

Die Annahmefrist für das Angebot beträgt sechs Wochen. Das Angebot kann daher von (einschließlich) 12. Jänner 2022 bis (einschließlich) 23. Februar 2022 angenommen werden. Die Bieterin hat sich eine Verlängerung der Annahmefrist vorbehalten. Sollte ein konkurrierendes Angebot abgegeben werden, verlängert sich die Annahmefrist für das Angebot gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ex lege bis zum Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat. Die Höchstfrist für alle Angebote beträgt grundsätzlich 10 Wochen nach Beginn der Frist zur Annahme des ersten Angebots (§ 19 Abs 1d ÜbG). Da die Annahmefrist des freiwilligen öffentlichen Teilangebots von CEE Immobilien GmbH am 23. Dezember 2021 begonnen hat, endet die 10-Wochenfrist am 3. März 2022. Die Übernahmekommission kann jedoch eine angemessene Verlängerung der Annahmefristen auf mehr als 10 Wochen gewähren, soweit die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft dadurch nicht ungebührlich behindert wird.

Die Bieterin behält sich in ihrem Angebot gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein konkurrierendes Angebot gestellt wird.

## **2.2. Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben gem. § 7 ÜbG**

Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir zu beurteilen, ob das Angebot die erforderlichen Mindestangaben gem. § 7 ÜbG enthält. Diesbezüglich haben wir keine Würdigung der Richtigkeit, Vollständigkeit bzw. Umsetzungsmöglichkeit der getätigten



Aussagen vorgenommen, sondern lediglich überprüft, ob die gesetzlich geforderten Angaben im Angebot enthalten sind.

Die vorgenommene Analyse lässt sich wie folgt darstellen, wobei bei der entsprechenden gesetzlichen Bestimmung auf die entsprechende Stelle im Angebot Bezug genommen wird.

ÜbG	Regelungsinhalt	Referenz im Angebot
§ 7 Z.1	Angaben zum Inhalt des Angebots	3.1 Gegenstand des Angebots
§ 7 Z.2	Angaben zum Bieter, insbesondere, wenn es sich um eine Gesellschaft handelt, Rechtsform, Firma und Sitz der Gesellschaft; weiters Angaben über mittelbare und unmittelbare Beteiligungen am Bieter im Sinn der §§ 91f BörseG und seine Zugehörigkeit zu einem Konzern;	1.1 Die Bieterin 1.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin
§ 7 Z.3	Beteiligungspapiere, die Gegenstand des Angebots sind;	3.1 Gegenstand des Angebots
§ 7 Z.4	Die für jedes Beteiligungspapier gebotene Gegenleistung sowie die bei der Bestimmung der Gegenleistung angewandte Bewertungsmethode, in den Fällen des § 26 die Grundlagen der Berechnung; weiters Angaben über die Durchführung des Angebots, insbesondere über die zur Entgegennahme von Annahmeerklärungen und zur Erbringung der Gegenleistung beauftragten Stellen;	3.2 Angebotspreis 3.4 Ermittlung der Gegenleistung 3.6 Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen 3.7 Verbesserung des Angebots 3.11 Gleichbehandlung 5. Annahme und Abwicklung des Angebots
§ 7 Z.5	Gegebenenfalls den prozentuellen Mindest- und Höchstanteil oder die Mindest- und Höchstzahl der Beteiligungspapiere, zu deren Erwerb sich der Bieter verpflichtet, sowie eine Darstellung der Zuteilungsregelung im Sinn des § 20;	nicht anwendbar
§ 7 Z.6	Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft, über die der Bieter und mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger bereits verfügen oder zu deren zukünftigem Erwerb sie berechtigt oder verpflichtet 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 2.3 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft
§ 7 Z.7	Bedingungen und Rücktrittsvorbehalte, an die das Angebot gebunden ist;	4. Aufschiebende Bedingung 3.8 Rücktrittsvorbehalt
§ 7 Z.8	Die Absichten des Bieters in Bezug auf die künftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und, soweit vom Angebot betroffen, des Bieters, sowie in Bezug auf die Weiterbeschäftigung ihrer Arbeitnehmer und ihrer Geschäftsleitung einschließlich etwaiger wesentlicher Änderungen der Beschäftigungsbedingungen; dies betrifft insbesondere die strategische Planung des Bieters für diese Gesellschaften und deren voraussichtliche Auswirkungen auf Arbeitsplätze und Standorte;	6. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik

ÜbG	Regelungsinhalt	Referenz im Angebot
§ 7 Z.9	Frist für die Annahme des Angebots und für die Erbringung der Gegenleistung;	5.1 Annahmefrist 5.3 Annahme des Angebots   Angebotsaktien und Lieferaktien 5.5 Annahme des Angebots   Inhaber von 2024 WSV 5.8 Zahlung und Settlement des Angebots 5.9 Nachfrist
§ 7 Z.10	Im Fall einer Gegenleistung in Form von Wertpapieren Angaben zu diesen Wertpapieren gemäß § 7 KMG und §§ 74 ff BörseG	nicht anwendbar, da Barleistung vorgesehen
§ 7 Z.11	Bedingungen der Finanzierung des Angebots durch den Bieter	7.1 Finanzierung des Angebots
§ 7 Z.12	Angaben zu den Rechtsträgern, die gemeinsam mit dem Bieter oder, soweit diesem bekannt, gemeinsam mit der Zielgesellschaft vorgehen, im Fall von Gesellschaften auch deren Rechtsform, Firma und Sitz sowie deren Verhältnis zum Bieter beziehungsweise zur Zielgesellschaft; Angaben über vom Bieter kontrollierte Rechtsträger (§ 1 Z 6 zweiter Satz) können entfallen, wenn die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind;	1.3 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger
§ 7 Z.13	Angaben über die gebotene Entschädigung, wenn Rechte aufgrund der Durchbrechung von Beschränkungen gemäß § 27a entzogen werden, sowie Einzelheiten über die Art, in der die Entschädigung zu zahlen ist, und die Methode, nach der sie bestimmt wird;	nicht anwendbar
§ 7 Z.14	Angabe des nationalen Rechts, dem die Verträge unterliegen, die zwischen dem Bieter und den Inhabern der Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft durch die Annahme des Angebots zustande kommen, sowie die Angabe des Gerichtsstands.	7.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

### 2.3. Angebotspreis

Der im antizipatorischen Pflichtangebot enthaltene Angebotspreis beträgt EUR 21,20 je Angebotsaktie cum Dividende 2021 (und, zur Klarstellung, cum Dividende für jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe des Angebots beschlossen wird). „Cum Dividende 2021“ bedeutet, dass die annehmenden Aktionäre zusätzlich zum Angebotspreis keine Dividende für das Wirtschaftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2021 erhalten, sofern Dividenden ausgeschüttet werden.

Für Wandelschuldverschreibungen 2024, 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 der Wandelschuldverschreibung 2024. Der Wandelschuldverschreibungs-Angebotspreis wird angepasst um anteilige Stückzinsen zu erhalten, die für den Zeitraum vom jeweiligen letzten Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum Tag des jeweiligen Settlements der eingelieferten Wandelschuldverschreibungen 2024 im Rahmen des

Angebots (der "Zinsperiode") anfallen. 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.

Da es sich bei dem Angebot der Bieterin um ein antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG handelt, hat die Bieterin die Mindestpreisvorschriften gemäß § 26 ÜbG einzuhalten. Demnach muss der Angebotspreis zumindest

- dem volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der letzten 6 Monate ab dem Tag vor der öffentlichen Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, ein Angebot zu legen (2. Dezember 2021), und
- die höchste Gegenleistung, die die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor der Einreichung des Angebots bei der Übernahmekommission (22. Dezember 2021) für eine Aktie oder ein anderes Beteiligungspapier bezahlt hat,

wobei der höhere der beiden Werte als Mindestpreis heranzuziehen ist.

Die Aktien der IMMOFINANZ (ISIN) AT0000A21KS2 sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse (Prime Market) und der Warschauer Börse (Main Market – rynek podstawowy) zugelassen. Am 2. Dezember 2021, dem letzten Handelstag der Bekanntgabe der Angebotsabsicht, lag der Börsenkurs der IMMOFINANZ an der Wiener Börse bei EUR 21,20 (Schlusskurs). Der Angebotspreis entspricht somit diesem Schlusskurs.

Der nach dem gesamten Handelsvolumen gewichtete durchschnittliche Börsenkurs während der letzten sechs Monate vor dem 3. Dezember 2021 (Tag der Bekanntgabe der Angebotsabsicht) beträgt EUR 20,35 je Aktie. Der Angebotspreis von EUR 21,20 übersteigt somit diesen Kurs um EUR 0,85 oder 4,19%.

Wandelschuldverschreibungen stellen Beteiligungspapiere iSd § 1 Z 4 ÜbG dar, für welche die Preisuntergrenzen gemäß § 26 ÜbG grundsätzlich zur Anwendung kommen. Für Wandelschuldverschreibungen ist zusätzlich zu § 26 Abs 1 ÜbG auch § 26 Abs 2 ÜbG maßgeblich, wonach der Angebotspreis für andere Beteiligungspapiere als Stammaktien in einem angemessenen Verhältnis zu einer für Stammaktien gewährten Gegenleistung stehen muss, sofern der Bieter oder ein gemeinsam mit ihm vorgehender Rechtsträger innerhalb der letzten 12 Monate Stammaktien erworben hat.

Gemäß Angebotsunterlage haben weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb der letzten 12 Monate vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht Wandelschuldverschreibungen erworben.

Die Wandelschuldverschreibungen notieren am dritten Markt (MTF) an der Wiener Börse. Nach Informationen der Bieterin und der Zielgesellschaft liegen keine Informationen zu Handelsvolumina vor, weshalb kein volumengewichteter durchschnittlicher Börsenkurs der letzten 6 Monate ab dem Tag vor der Veröffentlichung der Angebotsabsicht iSd § 26 Abs 1 ÜbG ermittelt werden kann.

§ 26 Abs 1 ÜbG beinhaltet daher im vorliegenden Fall insgesamt keine relevante Preisuntergrenze für den Angebotspreis der Wandelschuldverschreibung.

Der Aktien-Angebotspreis und die im Angebotspreis für Aktien enthaltene Prämie wurden bei der Ermittlung des Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen insofern berücksichtigt, als dieser dem Nominalwert je Wandelschuldverschreibung dividiert durch den Wandlungspreis (EUR 20,6333) multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis entspricht.

Die Bieterin hat gemäß Angebotsunterlage keine vollständige Bewertung der Zielgesellschaft veranlasst, um die Gegenleistung unter dem Angebot zu bestimmen. Der Aktienangebotspreis entspricht gemäß Angaben im Angebot 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. Hinsichtlich des Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen liegt ein angemessenes Verhältnis zu der für die Stammaktien gewährten Gegenleistung iSd § 26 Abs 2 ÜbG vor.

Die Bieterin hat in ihrem Angebot unter den Abschnitten 3.4, 3.6, 3.9 und 3.10 Analysen

- zu historischen Referenztransaktionen der Bieterin,
- zu dem nach jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs (volumengewichteter Durchschnittskurs; VWAP) für die letzten 1, 3, 6, 12 sowie 24 Monate,
- zu den wesentlichen Finanzkennzahlen (auf Basis IFRS) der letzten zwei Konzernabschlüsse zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 sowie der letzten Konzernzwischenmitteilung für die ersten drei Quartale 2021 (einschließlich Angaben zum Vorjahr) der Zielgesellschaft und den davon abgeleiteten Buchwerten pro Aktie und
- zu verfügbaren, von Investmentbanken zur Aktie verlautbarten Kurszielen und Empfehlungen

dargestellt.

Die Ergebnisse dieser Analysen können im Detail der Anlage 3 entnommen werden. Wir haben die zahlenmäßigen Angaben mit den uns zugänglichen Unterlagen überprüft und konnten diese Zahlenangaben nachvollziehen.

Im Abschnitt 3.9 Bewertung der Zielgesellschaft des Angebots werden von Wertpapieranalysten veröffentlichte Kursziele (in EUR) dargestellt. In Einzelfällen stellen die genannten Daten nicht die letzte Analyse vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht der Bieterin am 3. Dezember 2021 dar, die Kursziele (in EUR) sind auch in den letzten Analysen vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht unverändert.

Im Abschnitt 3.10 zu Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft wird zum 30. September 2021 der EPRA NTA je Aktie (unverwässert) mit EUR 30,77 angegeben. Wie in der Quartalszwischenmitteilung zum 30. September 2021 erläutert wurde zum damaligen Zeitpunkt kein Verwässerungseffekt für die Wandelanleihe 2024 berücksichtigt. 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 11.700.000 (Gesamtnominale abzüglich der EUR 2.700.000 von der Zielgesellschaft gehaltenen Wandelschuldverschreibungen) zum derzeit geltenden Wandlungspreis von EUR 20,6333 wird in Abschnitt 5.3 der Äußerung des Vorstandes ein (angepasster) EPRA NTA je Aktie (verwässert) von EUR 29,45 ermittelt.

## **2.4. Zusammengefasste Beurteilung des Angebots**

Als Sachverständiger der IMMOFINANZ gem. § 13 ÜbG können wir die formale Vollständigkeit des Angebots bestätigen. Die im § 7 ÜbG festgelegten Mindestangaben sind im Angebot enthalten.

Der Angebotspreis für die Aktien und für die Wandelschuldverschreibungen 2024 berücksichtigt die gesetzlichen Preisvorgaben und den Vergleich mit der Entwicklung des Börsenkurses der Zielgesellschaft und erfüllt daher die gesetzlichen Anforderungen des § 26 ÜbG.

### **3. Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates**

#### **3.1. Allgemeines**

Die Äußerungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes der Zielgesellschaft haben gemäß § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:

- eine Beurteilung, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung tragen
- eine Beurteilung, welche Auswirkung das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer, die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird.

Falls sich Vorstand und Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Der Vorstand der Zielgesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Mag. Dietmar Reindl
- Mag. Stefan Schönauer, BA

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Mag. Bettina Breiteneder (Vorsitzende)
- Prof. Dr. Sven Bienert (Stellvertreter der Vorsitzenden)
- Dkfm. Michael Mendel Michael (Stellvertreter der Vorsitzenden)
- Dorothee Deuring, Msc. MBA
- Gayatri Narayan
- Stefan Guetter
- Werner Ertelthalner (vom Betriebsrat entsandt)
- Mag. Rita Macskasi-Temesvary (vom Betriebsrat entsandt)
- Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair (vom Betriebsrat entsandt)

### 3.2. Äußerung des Vorstandes

Der Vorstand hat zum antizipatorischen Pflichtangebot der Bieterin am 25. Jänner 2022 eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG („Äußerung des Vorstandes“) abgegeben. Diese Äußerung des Vorstandes ist diesem Bericht als Anlage 1 angeschlossen. In der Äußerung des Vorstandes wird zu den laut § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere vorzunehmenden Beurteilungen Stellung genommen.

Der Vorstand hat eine abschließende Empfehlung gegen die Annahme des Angebots abgegeben. Auf die Notwendigkeit hinweisend, die individuelle Situation der einzelnen Aktionäre zu beachten, führt der Vorstand unter Punkt 12 folgende Argumente, die für und gegen eine Annahme des Angebots sprechen, an:

- Für eine Annahme des Angebots durch Aktionäre sprechen folgende Gründe:
  - Prämie gegenüber historischen durchschnittlichen Börsenkursen
  - Verkaufsoption für Aktionäre mit größeren Stückzahlen
  - Zukünftige Börsenkursentwicklung ungewiss
  - Ungewissheiten bei der Entwicklung der Geschäftstätigkeit
  - Absinken des Streubesitzes - künftige Verwertung möglicherweise erschwert
  - Mögliche Blockade durch Aktionärsblöcke
- Gegen eine Annahme des Angebots durch Aktionäre sprechen folgende Gründe
  - Angebotspreis liegt unter dem derzeitigen Kursniveau der Aktie
  - Angebotspreis liegt deutlich unter dem Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19- Pandemie
  - Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS-Buchwert je Aktie
  - Angebotspreis liegt unter dem durchschnittlichen Kursziel von Analysten
  - Prämie des Angebotspreises deutlich niedriger als Prämien anderer öffentlicher Unternehmenstransaktionen
  - Anhaltender Trend für positive Entwicklung und Geschäftsausblick
  - Beschränkte Dispositionsfreiheit in Bezug auf eingereichte Aktien und Wandelschuldverschreibungen
  - Annahme des Angebots steht auch noch in der gesetzlichen Nachfrist offen



Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises für Angebotsadressaten (Aktionäre der IMMOFINANZ mit Ausnahme der Bieterin und mit dieser gemeinsam vorgehende Rechtsträger) hat der Vorstand der IMMOFINANZ die Citigroup Global Markets Europe AG („Citi“) als Finanzberater beauftragt, den Vorstand der IMMOFINANZ in Bezug auf die Analyse des Angebots zu beraten und bei der Vorbereitung der Äußerung des Vorstands zu unterstützen. Diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises für Angebotsadressaten (Aktionäre der IMMOFINANZ mit Ausnahme der Bieterin und mit dieser gemeinsam vorgehende Rechtsträger).

Auf dieser Grundlage hat Citi eine Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises für die Aktien der IMMOFINANZ anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Beurteilung vergleichbarer Transaktionen im Immobiliensektor üblicherweise angewendeter Verfahren erstellt. Die unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen des Angebots der Bieterin angewendeten Verfahren umfassen unter anderem aus Börsenkursen ableitbare Multiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, Prämienanalysen öffentlicher Unternehmenstransaktionen, Aktien-Analysten-Schätzungen, Discounted Cash Flow-Verfahren sowie sonstige von Citi als angemessen erachtete Faktoren.

In dieser Stellungnahme kommt Citi zu dem Ergebnis, dass auf Basis und vorbehaltlich der in der Stellungnahme genannten Gesichtspunkte und der dargelegten Annahmen der Angebotspreis von EUR 21,20 je Aktie der IMMOFINANZ für die Aktionäre der IMMOFINANZ in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist („Inadequacy Opinion“).

Der Vorstand weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass seine Äußerung kein Ersatz dafür sein kann, dass sich jeder Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ selbst und auf eigene Verantwortung unter Heranziehung sämtlicher Informationsquellen mit dem Angebot auseinandersetzt, um auf dieser Basis eine Entscheidungsgrundlage für die Annahme oder Nicht-Annahme herbeizuführen.

Der Vorstand weist schließlich darauf hin, dass der Inhalt dieser Äußerung nur den Wissensstand der Mitglieder des Vorstands zum heutigen Tag wiedergibt und sich auf die von der Bieterin am 12. Jänner 2022 veröffentlichte Angebotsunterlage bezieht. Weiters, dass diese Äußerung auch Angaben der Bieterin aus dem Angebot enthält, die der Vorstand nicht umfassend auf ihre Richtigkeit überprüfen kann und dies auch nicht getan hat.

Wir haben mit dem Vorstand und dem involvierten externen Berater die dargestellten Argumente für die Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes unter Berücksichtigung der wesentlichen Gesichtspunkte besprochen und uns hierfür Nachweise und Aufklärungen beschafft. Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß §§ 13 f ÜbG die vorliegende Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft und die Grundlagen, auf denen diese Äußerung basiert, analysiert.

Wir haben keine eigene Bewertung der Zielgesellschaft vorgenommen. Der (verwässerte) Buchwert je Aktie der Zielgesellschaft liegt auf Basis der (ungeprüften) Konzernzwischenmitteilung zum 30. September 2021 und 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 11.700.000 (Gesamtnominale abzüglich der EUR 2.700.000 von der Zielgesellschaft gehaltenen Wandelschuldverschreibungen) bei EUR 26,70, der (verwässerte) EPRA NAV je Aktie bei EUR 29,05 und der (verwässerte) EPRA NTA je Aktie bei EUR 29,45. Der (verwässerte) Buchwert je Aktie, der (verwässerte) EPRA NAV und der (verwässerte) EPRA NTA je Aktie zum 30. September 2021 liegen daher jeweils über dem Angebotspreis respektive beträgt der Abschlag zum Angebotspreis rund 20,6%, 27,0% bzw. 28,0%.

### **3.3. Äußerung des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat zum antizipatorischen Pflichtangebot der Bieterin am 25. Jänner 2022 eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG („Äußerung des Aufsichtsrates“) abgegeben. Diese Äußerung des Aufsichtsrates ist diesem Bericht als Anlage 2 angeschlossen. Der Aufsichtsrat stimmt nach intensiver Befassung mit dem Angebot und ausführlicher Prüfung, Diskussion und finanzieller Beurteilung mit den Ausführungen in der Äußerung des Vorstandes überein und schließt sich der zusammenfassenden Beurteilung und Empfehlung des Vorstandes an.

Der Aufsichtsrat hat wie unter Punkt 1.1.12 der Äußerung des Aufsichtsrates ausgeführt ergänzende Schritte zur Prüfung und finanziellen Beurteilung des Angebots gesetzt und eine abschließende Empfehlung gegen die Annahme des CIPPG-Angebots abgegeben. Der Aufsichtsrat begründet die Ablehnung des Angebotes in seiner Äußerung unter Punkt 6.1 mit finanziellen Gründen (Nicht-Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung – EUR 21,20 (cum Dividende) je Aktie in bar und davon abgeleitet EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale Wandelschuldverschreibung in bar – auf Basis der in Punkt 2 seiner Äußerung dargestellten Grundlagen).

Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung hat der Aufsichtsrat Ithuba als unabhängige Finanzberaterin beauftragt, ihn in der Analyse des CPIPG-Angebots zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen; diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung (Fairness oder Inadequacy Opinion).

Dieser Beauftragung entsprechend hat Ithuba eine solche Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Beurteilung vergleichbarer Transaktionen im Immobiliensektor üblicherweise angewendeter Verfahren erstellt. Die unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen des CPIPG-Angebots angewendeten Verfahren umfassen unter anderem (i) aus Börsenkursen ableitbare, am Markt beobachtbare Bewertungsmultiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, (ii) Analysen zu in vergleichbaren Transaktionen gezahlten Prämien in auf Kontrolle gerichteten Erwerbstransaktionen an vergleichbaren Unternehmen, (iii) eine Discounted Cash Flow-Bewertung, sowie (iv) sonstige von Ithuba als relevant erachtete Faktoren, wie die historische Kursentwicklung (Performance) der Aktie und der Wandelschuldverschreibung, die Relation der angebotenen Gegenleistung zu historischen Kursen der Aktie und der Wandelschuldverschreibungen und zum Buchwert/EPRA NAVs je Aktie, die aktuelle Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ, die Bewertungen und veröffentlichten Zielkurse (Target Prices) in Research Berichten von Aktien-Analysten und die historische Entwicklung der Funds from Operations (FFO) der IMMOFINANZ. Die Beurteilung der Angemessenheit des Wandelschuldverschreibungs-Angebotspreises wurde im Hinblick auf das Recht der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen, diese in Aktien zu wandeln, von der auf Basis der genannten Methoden vorgenommenen Beurteilung des Aktien-Angebotspreises abgeleitet.

In ihrer auf den 24. Jänner 2022 datierten Stellungnahme gelangt Ithuba zu dem Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Abgabe ihrer Stellungnahme und vorbehaltlich der darin enthaltenen Annahmen und Einschränkungen der gemäß der Angebotsunterlage an die das CPIPG-Angebot annehmenden Beteiligungspapierinhaber zu zahlende angebotene Gegenleistung in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist ("Inadequacy Opinion").

Wir haben mit dem Aufsichtsrat und dem involvierten externen Berater die dargestellten Argumente für die Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes unter Berücksichtigung der wesentlichen Gesichtspunkte besprochen und uns hierfür Nachweise und Aufklärungen beschafft. Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß §§ 13 f ÜbG die vorliegende Äußerung des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft und die Grundlagen, auf denen diese Äußerung basiert, analysiert.

### **3.4. Zusammengefasste Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrats**

Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG die vorliegenden Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft analysiert. Hierbei haben wir keine Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit dieser Äußerungen begründen. Die vorgebrachten Argumente und die daraus abgeleitete Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes sind für uns schlüssig und nachvollziehbar.

Die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates enthalten die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile. Die vorgebrachten Argumente versetzen die Aktionäre der Zielgesellschaft in die Lage, eine eigenständige Einschätzung der Sachlage im Hinblick auf die Annahme oder Ablehnung des vorliegenden Angebotes vornehmen zu können.

## **4. Zusammenfassende Beurteilung**

Als Sachverständiger der Zielgesellschaft gemäß §§ 13 ff Übernahmegesetz erstatten wir zum antizipatorischen Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz der CIPG vom 12. Jänner 2022 und zu den vom Vorstand und vom Aufsichtsrat der IMMOFINANZ dazu vorgelegten Äußerungen vom 25. Jänner 2022 folgende abschließende Beurteilung:

Wir können die formale Vollständigkeit des Angebots bestätigen. Die im § 7 ÜbG festgelegten Mindestangaben sind im Angebot enthalten.

Der Angebotspreis von EUR 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie sowie der davon abgeleitete Angebotspreis für Wandelschuldverschreibungen 2024 von EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale berücksichtigen die gesetzlichen Anforderungen des § 26 ÜbG in Bezug auf Preisuntergrenzen.

Der Vorstand der Zielgesellschaft hat eine abschließende Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes abgegeben und stellt die wesentlichen Argumente für die Ablehnung des Angebotes in seiner Äußerung dar.

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft schließt sich der zusammenfassenden Beurteilung und Empfehlung des Vorstandes an und hat eine Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes abgegeben bzw. stellt die wesentlichen Argumente für die Ablehnung des Angebotes in seiner Äußerung dar.

Die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates enthalten die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile.

Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG die vorliegenden Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft analysiert. Hierbei haben wir keine Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit dieser Äußerungen begründen. Die vorgebrachten Argumente und die daraus abgeleitete Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes sind für uns schlüssig und nachvollziehbar.


Die vorgebrachten Argumente versetzen die Aktionäre der Zielgesellschaft in die Lage, eine eigenständige Einschätzung der Sachlage im Hinblick auf die Annahme oder Ablehnung des vorliegenden Angebotes vornehmen zu können.

Wien

25. Jänner 2022

**Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

Mag. Marieluise Krimmel  
Wirtschaftsprüferin

Qualifiziert elektronisch signiert:	 DocuSigned by: <b>Marieluise Krimmel</b> 849005D870A0491...
Datum:	
Die Überprüfung der qualifizierten elektronischen Signatur ist unter <a href="http://www.signaturpruefung.gv.at">www.signaturpruefung.gv.at</a> möglich	

# Anlagen

**IMMOFINANZ**

**Äußerung des Vorstandes**

der

**IMMOFINANZ AG**

zum

**antizipatorischen Pflichtangebot**  
(§§ 22 ff Übernahmegesetz)

der

**CPI PROPERTY GROUP S.A.**



## Inhaltsübersicht

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>6</b>
1.1 Angaben zur IMMOFINANZ AG .....	6
1.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ .....	7
1.2.1 Grundkapital der Zielgesellschaft .....	7
1.2.2 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft .....	7
1.3 Exkurs: Wesentliche Veränderungen in der Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft seit 2020 .....	8
1.3.1 Beteiligungserwerb durch die RPPK Immo GmbH im Februar/März 2020 .....	8
1.3.2 Beteiligung der Tahoe Invest a.s. und WXZ1 a.s. im Juli 2020 .....	8
1.3.3 Erwerb der WXZ1 a.s. durch die Mountfort Investments S.à r.l im April/Mai 2021 .....	9
1.3.4 Erwerb sämtlicher Anteile an RPPK Immo GmbH durch EUROVEA Services s.r.o. im Juni 2021 .....	9
1.4 Weitere Beteiligungspapiere: Wandelschuldverschreibungen .....	9
1.4.1 Kontrollwechselereignis durch CPIPG-Beteiligungserwerb, Ausgabe von Lieferaktien .....	10
1.4.2 Möglicher weiterer Kontrollwechsel gemäß Emissionsbedingungen durch Abwicklung des Teilangebots der CEE Immobilien .....	10
1.4.3 Mögliche Kündigung der Wandelschuldverschreibungen durch IMMOFINANZ (Clean-up Call) .....	11
1.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Bieterin .....	11
<b>2. Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien (mittelbare Tochtergesellschaft der SIMMO AG)</b> .....	<b>11</b>
2.1 Übersicht zum Teilangebot .....	11
2.2 Verlängerung der Annahmefrist für das Teilangebot .....	12
2.3 Rücktrittsrechte der Bieterin und CEE Immobilien bei Angebotsverbesserungen .....	12
2.4 Rücktrittsrechte für Beteiligungspapierinhaber .....	13
2.4.1 Abgelaufenes Rücktrittsrecht der Aktionäre aufgrund des konkurrierenden CPIPG-Angebots .....	13
2.4.2 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Verbesserung des Angebots oder des Teilangebots .....	13
2.5 Ergebnisveröffentlichungen der Angebote und Nachfrist des CPIPG-Angebots .....	13
<b>3. Die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger</b> .....	<b>14</b>
3.1 CPI PROPERTY GROUP S.A. ....	14
3.1.1 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin .....	14
3.1.2 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger .....	15
3.1.3 Beteiligung der Bieterin und Beteiligungsaufbau .....	15
3.1.4 Beteiligung der Bieterin und mögliche Erlangung eines beherrschenden Einflusses .....	17
<b>4. Angebot der CPIPG (Bieterin)</b> .....	<b>18</b>
4.1 Kaufgegenstand .....	18
4.2 Angebotspreis für die Aktien der IMMOFINANZ .....	18
4.3 Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen .....	19
4.4 Abwicklungsspesen und Steuern .....	20
4.5 Aufschiebende Bedingung für das Angebot: Fusionskontrollrechtliche Freigabe .....	20
4.6 Annahmefrist und Abwicklung des Angebots .....	20
4.6.1 Annahmefrist .....	20
4.6.2 Nachfrist .....	21
4.6.3 Abwicklung .....	21
4.7 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses .....	21
4.8 Gleichbehandlung und gesetzliche Nachzahlungspflichten .....	22
4.9 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten .....	23
<b>5. Beurteilung des Angebotspreises für die Aktien der IMMOFINANZ durch den Vorstand</b> .....	<b>23</b>
5.1 Keine vollständige Bewertung der Zielgesellschaft durch die Bieterin und Vorerwerbspreise der Bieterin .....	24
5.2 Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen .....	24
5.3 Angebotspreis in Relation zu IFRS-Buchwert, EPRA NAV und EPRA NTA .....	25
5.4 Kennzahlen und Geschäftsausblick für 2022 .....	26
5.5 Analysteneinschätzungen zur IMMOFINANZ-Aktie .....	27
5.6 Angebotspreis im Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien .....	27
5.7 Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Übernahmetransaktionen .....	28
5.8 Stellungnahme von Citi .....	29
<b>6. Beurteilung des Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen durch den Vorstand</b> .....	<b>30</b>
6.1 Angebotspreis in Relation zum historischen Marktpreis .....	30

6.2	Angebotspreis in Relation zu den von der Bieterin getätigten Käufen .....	30
6.3	Angemessenes Verhältnis zwischen Angebotspreis für IMMOFINANZ-Aktien und Wandelschuldverschreibungen.....	30
6.4	Sonstige Anpassungen des Wandlungspreises.....	31
<b>7.</b>	<b>Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder.....</b>	<b>31</b>
7.1	Gründe der Bieterin für das Angebot .....	31
7.2	Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ .....	31
7.3	Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung.....	32
7.4	Auswirkung auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur .....	32
7.4.1	Aktionärsblöcke .....	32
7.4.2	Mögliche Auswirkungen auf die Beteiligung der IMMOFINANZ an S IMMO.....	33
7.4.3	Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie, den Zugang zu Kapital und die Finanzierungskosten .....	34
7.4.4	(Sonstige) finanzielle Auswirkungen auf IMMOFINANZ .....	35
7.4.5	Geplante Änderungen im Aufsichtsrat der IMMOFINANZ .....	36
7.4.6	Vorstandszusammensetzung .....	36
7.5	Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation, Standortfragen .....	36
7.6	Auswirkung auf Gläubiger, Steuern und das öffentliche Interesse .....	37
7.6.1	Gläubiger.....	37
7.6.2	Öffentliches Interesse .....	37
7.6.3	Steuern.....	37
7.7	Finanzierung der Bieterin.....	38
<b>8.</b>	<b>Sachverständige gemäß § 13 ÜbG.....</b>	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>Berater der IMMOFINANZ.....</b>	<b>38</b>
<b>10.</b>	<b>Weitere Auskünfte .....</b>	<b>38</b>
<b>11.</b>	<b>Interessenlage von Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ .....</b>	<b>39</b>
<b>12.</b>	<b>Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot .....</b>	<b>39</b>
12.1	Grundsätzliche Erwägungen.....	39
12.2	Für eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe .....	40
12.2.1	Prämie gegenüber historischen durchschnittlichen Börsenkursen .....	40
12.2.2	Verkaufsoption für Aktionäre mit größeren Stückzahlen.....	40
12.2.3	Zukünftige Börsenkursentwicklung ungewiss .....	40
12.2.4	Ungewissheiten bei der Entwicklung der Geschäftstätigkeit.....	41
12.2.5	Absinken des Streubesitzes - künftige Verwertung möglicherweise erschwert .....	41
12.2.6	Mögliche Blockade durch Aktionärsblöcke .....	42
12.3	Gegen eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe.....	42
12.3.1	Angebotspreis liegt unter dem derzeitigen Kursniveau der Aktie.....	42
12.3.2	Angebotspreis liegt deutlich unter dem Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19- Pandemie .....	42
12.3.3	Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS-Buchwert je Aktie .....	43
12.3.4	Angebotspreis liegt unter dem durchschnittlichen Kursziel von Analysten .....	43
12.3.5	Prämie des Angebotspreises deutlich niedriger als Prämien anderer öffentlicher Übernahmetransaktionen .....	43
12.3.6	Anhaltender Trend für positive Entwicklung und Geschäftsausblick.....	43
12.3.7	Beschränkte Dispositionsfreiheit in Bezug auf eingereichte Aktien und Wandelschuldverschreibungen.....	44
12.3.8	Annahme des Angebots steht auch noch in der gesetzlichen Nachfrist offen .....	45
12.4	Zusätzliche Überlegungen aus Sicht des Unternehmens .....	45
12.5	Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des Vorstands .....	45

## Vorbemerkung

### *Bieterin, Angebot und Zielgesellschaft*

Bieterin ist die CPI PROPERTY GROUP S.A. („**CPIPG**“ oder die „**Bieterin**“), die am 12.01.2022 ein antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz („**ÜbG**“) an die Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ AG (im Folgenden auch „**IMMOFINANZ**“ oder „**Zielgesellschaft**“) zum Erwerb aller ausstehenden Stammaktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000A21KS2), die nicht von der Bieterin oder mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger gehalten werden, sowie aller von IMMOFINANZ begebenen Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 (ISIN XS1551932046) („**Wandelschuldverschreibungen**“) erstattet hat („**Angebot**“). Dazu hat die Bieterin am 12.01.2022 eine Angebotsunterlage veröffentlicht („**Angebotsunterlage**“). Der Angebotspreis der CPIPG je Aktie ist EUR 21,20 (*cum Dividende*).

### *Laufendes freiwilliges öffentliches Teilangebot der CEE Immobilien GmbH gemäß §§ 4 ff ÜbG*

Am 23.12.2021 hat die CEE Immobilien GmbH, FN 217290 w („**CEE Immobilien**“), eine mittelbare 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO AG, FN 58358 x („**S IMMO**“), ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der IMMOFINANZ für den Erwerb von bis zu 12.663.043 Aktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000A21KS2) erstattet („**Teilangebot**“). Dazu hat CEE Immobilien am 23.12.2021 eine Angebotsunterlage veröffentlicht („**Angebotsunterlage zum Teilangebot**“). Der Angebotspreis der CEE Immobilien je Aktie ist EUR 23,00 (*cum Dividende*).

Zum Teilangebot haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ am 09.01.2022 jeweils eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG erstattet. Der Vorstand weist darauf hin, dass auch die Äußerung des Vorstands zum Teilangebot im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot berücksichtigt werden soll. Es ist auch vorbehalten, dass der Vorstand im weiteren Verlauf allenfalls ergänzende Äußerungen erstattet.

### *Beteiligungen von CPIPG und CEE Immobilien*

Das Grundkapital und die Zahl der ausstehenden Aktien der IMMOFINANZ hat sich seit Veröffentlichung der Angebotsunterlage und der Angebotsunterlage zum Teilangebot erhöht. Zu den Veröffentlichungszeitpunkten hatte IMMOFINANZ 123.293.795 Stückaktien ausgegeben. Nach Wandlung von Wandelschuldverschreibungen sind 14.963.965 IMMOFINANZ-Aktien aus bedingtem Kapital ausgegeben worden und das Grundkapital wurde am 20.01.2022 entsprechend auf EUR 138.257.760 erhöht. Die Angaben zu den Beteiligungen beziehen sich auf das erhöhte Grundkapital (soweit nicht anders angeführt).

CPIPG hält gemäß Angebotsunterlage (unmittelbar und mittelbar) 26.621.030 Stück IMMOFINANZ-Aktien, das entspricht rund 19,25% des derzeitigen Grundkapitals. Gemäß Angebotsunterlage und Bekanntmachungen haben CPIPG und RPPK Immo GmbH am 03.12.2021 einen (bedingten) Aktienkaufvertrag zum Erwerb von weiteren 13.029.155 Stück IMMOFINANZ-Aktien („**RPPK-Aktien**“) abgeschlossen. Die RPPK-Aktien entsprechen rd. 9,42% des derzeitigen Grundkapitals. Das entspricht einer (kombinierten) Beteiligung von 39.650.185 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend rd. 28,68% des derzeitigen Grundkapitals.

CEE Immobilien hält ausweislich der Angebotsunterlage zum Teilangebot 17.543.937 Stück IMMOFINANZ-Aktien, das entspricht rund 12,69% des derzeitigen Grundkapitals.

IMMOFINANZ wiederum hält 19.499.437 S IMMO-Aktien, entsprechend rund 26,49% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO.

CPIPG ist auch an S IMMO beteiligt. Gemäß Bekanntmachungen und ausweislich der Angebotsunterlage zum Teilangebot hält CPIPG 8.543.690 Stück S IMMO-Aktien, entsprechend rund 11,61% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO.

#### *Übernahmegesetzliche Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Erstattung der Äußerung*

Diese Äußerung des Vorstandes wird gemäß § 14 Abs 1 ÜbG zum Angebot der Bieterin erstattet.

Die Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebotes dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die IMMOFINANZ, insbesondere auf die Arbeitnehmer (betreffend Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen, Standortfragen), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der Bieterin für die IMMOFINANZ voraussichtlich haben wird. Falls keine abschließende Empfehlung abgegeben werden kann, hat der Vorstand die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Einschätzungen des Vorstands in dieser Äußerung über den Angebotspreis oder Entwicklungen der IMMOFINANZ beziehen sich auch auf zukünftige Entwicklungen und basieren auf Annahmen im Zeitpunkt der Abgabe dieser Äußerung, die naturgemäß mit Beurteilungsunsicherheiten verbunden sind. Für deren Zutreffen wird keine Haftung übernommen. Die Entwicklung der IMMOFINANZ sowie deren Konzerngesellschaften kann durch verschiedenste Faktoren beeinflusst werden, etwa die Entwicklungen des Finanzmarktes, die allgemeine oder branchenspezifische Wirtschaftslage oder Änderungen des Wettbewerbsumfelds, etc. Im Zusammenhang mit Rechtsfragen ist zu beachten, dass die österreichische Übernahmekommission und andere Entscheidungsinstanzen zu anderen Beurteilungen gelangen können.

Der Vorstand weist schließlich darauf hin, dass der Inhalt dieser Äußerung nur den Wissensstand der Mitglieder des Vorstands zum heutigen Tag wiedergibt und sich auf die von der Bieterin am 12.01.2022 veröffentlichte Angebotsunterlage bezieht. Weiters, dass diese Äußerung auch Angaben der Bieterin aus dem Angebot enthält, die der Vorstand nicht umfassend auf ihre Richtigkeit überprüfen kann und dies auch nicht getan hat.

Diese Äußerung kann folglich kein Ersatz dafür sein, dass sich jeder Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ selbst und auf eigene Verantwortung unter Heranziehung sämtlicher Informationsquellen mit dem Angebot auseinandersetzt, um auf dieser Basis eine Entscheidungsgrundlage für die Annahme oder Nicht-Annahme des Angebots herbeizuführen.

### *Äußerung des Aufsichtsrats*

Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ wird gemäß § 14 ÜbG ebenfalls eine Äußerung zum Angebot erstatten.

### *Beurteilung durch den Sachverständigen*

IMMOFINANZ hat Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG bestellt. Der Sachverständige wird eine Beurteilung des Angebots, der vorliegenden Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft sowie der Äußerung des Aufsichtsrats erstatten.

### *Äußerung des Betriebsrats*

Der Betriebsrat hat den Vorstand informiert, dass eine Äußerung zum Angebot erstattet wird.

Die vorliegende Äußerung des Vorstands, die Äußerung des Aufsichtsrats und die Beurteilung durch den Sachverständigen sowie die Äußerung des Betriebsrats sind unter anderem auf der Internetseite der Zielgesellschaft ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)) und der Internetseite der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Angaben zur IMMOFINANZ AG**

IMMOFINANZ ist eine nach österreichischem Recht errichtete Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 114425 y (Handelsgericht Wien). Die Aktien der IMMOFINANZ sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse (Prime Market) und der Warschauer Börse (Main Market – rynek podstawowy) zugelassen.

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 verfolgt IMMOFINANZ eine Markenstrategie mit den hoch standardisierten Marken STOP SHOP (Einzelhandel), VIVO! (Einzelhandel) und myhive (Büro). Darüber hinaus hat IMMOFINANZ im August 2021 den Einstieg in die Assetklasse leistbares nachhaltiges Wohnen durch Überbauung der im Eigentum befindlichen Fachmärkte (STOP SHOP) bekannt gegeben (TOP on STOP).

Zum 30.09.2021 umfasst das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 207 Objekte (exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Immobilien die unter IFRS 5 fallen) mit einem Portfoliowert von EUR 5.046,4 Mio. Davon entfällt mit EUR 4.506,2 Mio. bzw. 89,3% des Buchwerts der Großteil auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2,0 Mio. m<sup>2</sup>. Projektentwicklungen sind EUR 377,5 Mio. bzw. 7,5% des Buchwerts zuzurechnen. Ein Buchwert in Höhe von EUR 162,7 Mio. bzw. 3,2% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen, unbebaute Grundstücke, Immobilienvorräte und Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

## 1.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ

### 1.2.1 Grundkapital der Zielgesellschaft

Zum Zeitpunkt dieser Äußerung beträgt das Grundkapital der IMMOFINANZ EUR 138.257.760 und ist in 138.257.760 auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Der anteilige Betrag am Grundkapital je Aktie beträgt EUR 1,00.

Das Grundkapital der Zielgesellschaft hat sich seit Veröffentlichung der Angebotsunterlage erhöht. Zu diesem Zeitpunkt betrug das Grundkapital EUR 123.293.795, zerlegt in 123.293.795 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Zur Bedienung von Umtauschrechten aus Wandelschuldverschreibungen sind 14.963.965 IMMOFINANZ-Aktien aus bedingtem Kapital (§ 159 Abs 2 Z 1 AktG) ausgegeben worden und das Grundkapital wurde gemäß § 167 AktG von bisher EUR 123.293.795 um EUR 14.963.965 auf EUR 138.257.760 erhöht.

### 1.2.2 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Die Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ gemäß Angebotsunterlage und Stimmrechtsmeldungen stellt sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und zum Zeitpunkt dieser Äußerung wie folgt dar:

Aktionär <sup>1</sup>	Vor Grundkapital-Erhöhung		Nach Grundkapital-Erhöhung <sup>2</sup>	
	Anzahl der Aktien	Anteil am GK (%)	Anzahl der Aktien	Anteil am GK (%)
CPI PROPERTY GROUP S.A.	26.621.030	21,59	26.621.030	19,25
RPPK Immo GmbH <sup>3</sup>	13.029.155	10,57	13.029.155	9,42
<b>Subtotal</b>	<b>39.650.185</b>	<b>32,16</b>	<b>39.650.185</b>	<b>28,68</b>
CEE Immobilien GmbH <sup>4</sup>	17.543.937	14,23	17.543.937	12,69
Petrus Advisers Ltd <sup>5</sup>	2.070.089	1,68	2.070.089	1,50
Eigene Aktien	1.028	0,00	1.028	0,00
Streubesitz	64.028.556	51,93	78.992.521	57,13
<b>Total</b>	<b>123.293.795</b>	<b>100,00</b>	<b>138.257.760</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Informationen gemäß zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmeldungen und Angebotsunterlage, bezogen auf das Grundkapital der Zielgesellschaft im Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage sowie zum Zeitpunkt dieser Äußerung.

<sup>2</sup> Anteil am erhöhten Grundkapital infolge Ausgabe von IMMOFINANZ-Aktien zur Bedienung von Umtauschrechten aus Wandelschuldverschreibungen (siehe auch Punkt 1.2.1).

<sup>3</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilungen vom 06.12.2021/24.01.2022 wird die RPPK Immo GmbH von der EUROVEA Services s.r.o. kontrolliert und diese wird von Herrn Peter Korbačka kontrolliert.

<sup>4</sup> CEE Immobilien GmbH ist eine mittelbare 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO AG. CEE Immobilien GmbH hat ein Teilangebot für den Erwerb von bis zu 12.663.043 IMMOFINANZ-Aktien erstattet (siehe Punkt 2).

<sup>5</sup> Zusätzlich 4.125.000 Stimmrechte, entsprechend rd. 3,35% vom alten Grundkapital (und rd. 2,98% vom derzeitigen Grundkapital), aus Call-Optionen.

### **1.3 Exkurs: Wesentliche Veränderungen in der Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft seit 2020**

Anfang des Jahres 2020 lag der Anteil des Streubesitzes bei IMMOFINANZ im Bereich von 72% mit CEE Immobilien (S IMMO) als größtem Einzelaktionär mit einer rd. 12%-Beteiligung. In der Folge werden die Veränderungen in der Beteiligungsstruktur seit 2020 dargestellt.

#### **1.3.1 Beteiligungserwerb durch die RPPK Immo GmbH im Februar/März 2020**

Die RPPK Immo GmbH hat im Februar/März 2020 12.000.000 IMMOFINANZ-Aktien (rd. 10,71% des Grundkapitals) erworben (Stimmrechtsmitteilungen vom 28.02.2020/03.03.2020). Gesellschafter der RPPK Immo GmbH waren die RPR Privatstiftung (Herrn Ronny Pecik zuzurechnen) mit einem 50,03%-Geschäftsanteil und die EUROVEA Services s.r.o., die von Herrn Peter Korbačka kontrolliert wird, mit einem 49,97%-Geschäftsanteil. Verkäufer waren unter anderem Herr Dr. Rudolf Fries (254.500 Stück Aktien) und die IFF Beteiligungs GmbH (6.097.680 Stück Aktien), eine Tochtergesellschaft der FRIES Familien-Privatstiftung, die IMMOFINANZ-Aktien zu einem Preis von EUR 29,50 je Aktie veräußert haben (Directors' Dealings Meldungen vom 28.02.2020).

Eine Aufstockung der Beteiligung der RPPK Immo GmbH erfolgte im Rahmen der Kapitalmaßnahmen der IMMOFINANZ im Juli 2020, wo gemäß Director's Dealings Meldungen vom 10.07.2020 die RPPK Immo GmbH 1.000.000 Stück IMMOFINANZ-Aktien (Ausgabepreis EUR 15,31) sowie Pflichtwandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500.000 (ISIN: AT0000A2HPN2) erworben hat.

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 29.01.2021 hielt die RPPK Immo GmbH dann 13.000.000 Stück IMMOFINANZ-Aktien (rd. 10,54% des Grundkapitals) und Pflichtwandelschuldverschreibungen in Bezug auf 29.159 Stück Aktien (rd. 0,02% des Grundkapital), zusammen eine rd. 10,57%-Beteiligung.

#### **1.3.2 Beteiligung der Tahoe Invest a.s. und WXZ1 a.s. im Juli 2020**

Die Tahoe Invest a.s. und die WXZ1 a.s., Beteiligungsgesellschaften, die Herrn Thomas Krsek zuzurechnen sind, haben am 14.07.2020 zusammengerechnet einen Bestand von 4.091.071 Stück Aktien (rd. 3,32% des Grundkapitals) sowie weitere 2.700.000 Stimmrechte aus Call-Optionen (rd. 2,19% des Grundkapitals; Verfalldatum 10.08.2020) und Pflichtwandelschuldverschreibungen in Bezug auf 1.078.893 Aktien (rd. 0,88% des Grundkapitals) mitgeteilt (Stimmrechtsmitteilung vom 14.07.2020).

Am 16.07.2020 ist eine Aufstockung des Aktienbestands auf zusammen 7.114.762 Stück Aktien (rd. 5,77% am Grundkapital) mitgeteilt worden (Tahoe Invest a.s. direkt rd. 3,58% und WXZ1 a.s. direkt rd. 2,19% und die Pflichtwandelschuldverschreibungen (siehe oben)).

Am 22.07.2020 wurde eine weitere Aufstockung des Aktienbestands der Tahoe Invest a.s. und der WXZ1 a.s. auf zusammen 8.144.353 Stück Aktien gemeldet (rd. 6,61% des Grundkapitals) (nunmehr Tahoe Invest a.s. direkt 0,84% nach Übertragung von 4.414.762 Stück Aktien (rd. 3,58% des Grundkapitals) an WXZ1 a.s. und WXZ1 a.s. rd. 5,77%-Aktienbeteiligung sowie die Pflichtwandelschuldverschreibungen (siehe oben)).

### **1.3.3 Erwerb der WXZ1 a.s. durch die Mountfort Investments S.à r.l im April/Mai 2021**

Im April/Mai 2021 hat die Herr Radovan Patrick Vitek zuzurechnende Mountfort Investments S.à r.l. sämtliche Aktien an der WXZ1 a.s. (siehe voranstehend Punkt 1.3.2) erworben; mit einem Aktienbestand der WXZ1 a.s. von 9.257.801 Stück (rd. 7,51% des Grundkapitals) und Pflichtwandelschuldverschreibungen in Bezug auf 1.078.893 Stück Aktien (rd. 0,88% des Grundkapitals) (Stimmrechtsmitteilungen vom 16.04.2021/07.05.2021).

Nach vorzeitiger Pflichtwandlung<sup>1</sup> der Pflichtwandelschuldverschreibungen im Oktober 2021 ist ein Aktienbestand der WXZ1 a.s. von 14.071.483 Stück Aktien (rd. 11,41% des Grundkapitals) gemeldet worden (Stimmrechtsmeldung vom 07.10.2021).

### **1.3.4 Erwerb sämtlicher Anteile an RPPK Immo GmbH durch EUROVEA Services s.r.o. im Juni 2021**

Am 29.06.2021 hat die Herr Peter Korbačka zuzurechnende EUROVEA Services, s.r.o. – bis dahin 49,97%-Gesellschafterin der RPPK Immo GmbH – den restlichen 50,03%-Geschäftsanteil von der RPR Privatstiftung (Herrn Ronny Pecik zuzurechnen) erworben. Gemäß der Directors' Dealings-Meldung war der Kaufpreis für den 50,03%-Geschäftsanteil an der RPPK Immo GmbH "nicht bezifferbar". Der Bestand an IMMOFINANZ-Beteiligungspapieren der RPPK Immo GmbH betrug 13.000.000 IMMOFINANZ-Aktien (rd. 10,54% des Grundkapitals) sowie Pflichtwandelschuldverschreibungen (Nominale EUR 500.000) in Bezug auf 29.159 Stück Aktien (rd. 0,02% des Grundkapital) – zusammen eine rd. 10,57%-Beteiligung (Stimmrechtsmeldungen vom 29./30.06.2021 und Directors' Dealings Meldung per 30.06.2021).

## **1.4 Weitere Beteiligungspapiere: Wandelschuldverschreibungen**

IMMOFINANZ hat am 24.01.2017 2,0%-Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 (ISIN XS1551932046) mit Gesamtnominale von EUR 297.200.000, mit Stückelung zu je EUR 100.000 und Laufzeit bis 24.01.2024 begeben. Die Wandelschuldverschreibungen sind zum Handel in den Vienna MTF einbezogen (multilaterales Handelssystem; kein geregelter Markt). Die Verzinsung beträgt aktuell 1,5% p.a.. Die Wandelschuldverschreibungen berechtigen die Inhaber zur Wandlung in Inhaberaktien der IMMOFINANZ.

Bis zum Zeitpunkt dieser Äußerung wurden Wandlungsrechte für Wandelschuldverschreibungen im Nominale von insgesamt EUR 282.800.000 ausgeübt, sodass nur noch Wandelschuldverschreibungen in einem verbleibenden Gesamtnominale von EUR 11.700.000<sup>2</sup> ausstehend sind.

Das Angebot bezieht sich sowohl auf die Wandelschuldverschreibungen (siehe Punkt 4.1) als auch auf IMMOFINANZ-Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts gemäß Emissionsbedingungen an Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden („Lieferaktien“). Davon umfasst sind Lieferaktien, die bereits an Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben wurden (siehe Punkt 1.4.1) als auch Lieferaktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der

---

<sup>1</sup> Am 05.10.2021 erfolgte die Ausgabe von 6.997.200 Stück eigenen Aktien der IMMOFINANZ an die Gläubiger der Pflichtwandelschuldverschreibungen fällig 2023 (ISIN: AT0000A2HPN2) infolge der vorzeitigen Pflichtwandlung durch IMMOFINANZ gemäß den Emissionsbedingungen zum Wandlungspreis von EUR 17,1472.

<sup>2</sup> Nach Abzug der von der Zielgesellschaft gehaltenen Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 2,7 Mio.



ausstehenden Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden, sofern die entsprechenden Lieferaktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahme- bzw der Nachfrist ausgegeben werden.

Der Wandlungspreis bei Ausübung von Wandlungsrechten beträgt derzeit wieder EUR 20,6333 (nach einer temporären Anpassung des Wandlungspreises infolge eines Kontrollwechselereignisses (siehe sogleich Punkt 1.4.1) und vorbehaltlich etwaiger künftiger Anpassungen des Wandlungspreises nach Maßgabe der Emissionsbedingungen).

#### **1.4.1 Kontrollwechselereignis durch CPIPG-Beteiligungserwerb, Ausgabe von Lieferaktien**

Bei einem Kontrollwechsel (wie in den Emissionsbedingungen definiert) gilt (i) ein Kündigungsrecht der Inhaber sowie (ii) die temporäre Anpassung des Wandlungspreises, der bei Ausübung von Wandlungsrechten an oder vor dem gemäß den Emissionsbedingungen festzusetzenden Kontrollstichtag gilt. Nach Erhalt der Stimmrechtsmitteilung der CIPIG vom 03.12.2021 über den Erwerb einer direkten und indirekten Beteiligung von rund 21,4% am Grundkapital von IMMOFINANZ, hat IMMOFINANZ am 07.12.2021 Bekanntmachungen<sup>3</sup> zu diesem Kontrollwechsel infolge des Erlangens einer (formal) kontrollierenden Beteiligung von CIPIG an IMMOFINANZ gemäß § 22 ÜbG iVm § 27 ÜbG veröffentlicht und den Kontrollstichtag mit 19.01.2022 festgelegt, sowie eine temporäre Anpassung des Wandlungspreises bei Ausübung von Wandlungsrechten an oder vor dem Kontrollstichtag mit EUR 18,8987 mitgeteilt (angepasster Wandlungspreis).

Der Kontrollwechsel gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen gilt infolge des Erlangens einer formal kontrollierenden Beteiligung durch CIPIG gemäß § 22 ÜbG iVm § 27 ÜbG iVm § 28 der Satzung der IMMOFINANZ (dh einer Stimmrechtsbeteiligung von mehr als 15%).

Im Zeitraum zwischen 10.01.2022 (Ablauf der Sperrfrist (Closed Period) zur Wandlung um den Jahreswechsel) und dem 19.01.2022 (Kontrollstichtag) sind Wandlungsrechte für insgesamt 2.828 Stück Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 282.800.000 ausgeübt worden und auf Basis des angepassten Wandlungspreises von EUR 18,8987 je Aktie der Zielgesellschaft sind zur Bedienung dieser Wandlungsrechte 14.963.965 Stück Aktien der IMMOFINANZ ausgegeben worden (Lieferaktien).

#### **1.4.2 Möglicher weiterer Kontrollwechsel gemäß Emissionsbedingungen durch Abwicklung des Teilangebots der CEE Immobilien**

Die CEE Immobilien hält derzeit eine Beteiligung von rund 12,69% am derzeitigen Grundkapital der Zielgesellschaft und beabsichtigt den Ausbau ihrer Beteiligung an IMMOFINANZ um bis zu weitere 12.663.043 Stück Aktien durch das Teilangebot. Sofern CEE Immobilien durch das Teilangebot oder auch außerhalb des Teilangebots eine formal kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft (§ 22 iVm § 27 ÜbG) dh eine Beteiligung von mehr als 15% (Stimmrechtsanteil gemäß § 22 ÜbG), erlangt, stellt dies ein weiteres Kontrollwechselereignis gemäß den Emissionsbedingungen dar.

IMMOFINANZ wird in diesem Fall den Kontrollwechsel, einen angepassten Wandlungspreis und einen Kontrollstichtag gemäß den Emissionsbedingungen bekannt machen.

---

<sup>3</sup> Siehe dazu die Bekanntmachung der IMMOFINANZ vom 07.12.2021, abrufbar unter <https://immofinanz.com/de/news/immofinanz-ag-anpassung-des-wandlungspreises-der-wandelschuldverschreibungen-fallig-2024-infolge-eines-kontrollwechselereignisses>.

### **1.4.3 Mögliche Kündigung der Wandelschuldverschreibungen durch IMMOFINANZ (Clean-up Call)**

Nach den Emissionsbedingungen ist IMMOFINANZ berechtigt, die verbleibenden ausstehenden Wandelschuldverschreibungen zu kündigen und zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, da der gesamte Nennbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen von EUR 11.700.000<sup>4</sup> weniger als 20% des ursprünglich ausgegebenen Gesamtnennbetrags beträgt; dh auf einen Gesamtnennbetrag von EUR 59.440.000 (oder weniger) gesunken ist (Clean-up Call).

Die Kündigungsfrist muss mindestens 30 Tage und darf nicht mehr als 90 Tage betragen. In der Bekanntmachung zur Kündigung hat IMMOFINANZ den Wahl-Rückzahlungstag und den letzten Tag, an dem die Wandlungsrechte gemäß Emissionsbedingungen ausgeübt werden dürfen, bekanntzugeben. Die Voraussetzungen für einen Clean-Up Call bestehen. IMMOFINANZ hat noch keine Entscheidung getroffen, ob und wann ein Clean-up Call erfolgen wird.

Bei einem Clean-Up Call kann der letzte Tag zur Ausübung von Wandlungsrechten auch nach einem allfälligen (weiteren) Kontrollwechselereignis gemäß den Emissionsbedingungen liegen (siehe oben Punkt 1.4.2).

Das Angebot bezieht sich auch auf die Wandelschuldverschreibungen (siehe Punkt 4.1). Bei einem Clean-Up Call wird IMMOFINANZ bei der Festsetzung des Wahl-Rückzahlungstags berücksichtigen, dass der Wahl-Rückzahlungstag erst nach dem Datum des Settlements für in der ursprünglichen Annahmefrist oder Nachfrist in das Angebot eingelieferte Wandelschuldverschreibungen liegt (siehe Punkt 5.8 der Angebotsunterlage), damit Inhaber von Wandelschuldverschreibungen die grundsätzliche Möglichkeit zur Einlieferung der Wandelschuldverschreibungen haben. Wobei IMMOFINANZ im Hinblick auf Angebots- und Settlementfristen dazu keine Verpflichtung oder Garantie übernimmt.

### **1.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Bieterin**

Zwischen der Zielgesellschaft und der Bieterin bestehen keine personellen Verflechtungen, insbesondere keine Organverflechtungen.

Weiters bestehen keine wesentlichen Rechtsbeziehungen zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft.

## **2. Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien (mittelbare Tochtergesellschaft der S IMMO AG)**

### **2.1 Übersicht zum Teilangebot**

Am 23.12.2021 hat die CEE Immobilien, eine mittelbare 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO, ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der IMMOFINANZ für den Erwerb von bis zu 12.663.043 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ erstattet (Teilangebot) und dazu am 23.12.2021 eine Angebotsunterlage veröffentlicht.

---

<sup>4</sup> Nach Abzug der von der Zielgesellschaft gehaltenen Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 2,7 Mio.

Gegenstand des Teilangebots sind die derzeit ausgegebenen Aktien der Zielgesellschaft (ISIN AT0000A21KS2) sowie allfällige nach 30.11.2021 ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft. Der Angebotspreis der CEE Immobilien je Aktie ist EUR 23,00 (*cum Dividende*).

Zu den Details des Teilangebots wird auf die veröffentlichte Angebotsunterlage der CEE Immobilien und die Äußerung des Vorstands und die Äußerung des Aufsichtsrats sowie die Beurteilung durch den Sachverständigen, jeweils vom 09.01.2022 verwiesen. Diese sind zusammen mit einer Äußerung des Betriebsrats der IMMOFINANZ unter anderem auf der Internetseite der Zielgesellschaft ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)) und der Internetseite der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) seit 10.01.2022 veröffentlicht.

## **2.2 Verlängerung der Annahmefrist für das Teilangebot**

Die Annahmefrist für das Teilangebot betrug grundsätzlich vier Wochen und vier Börsenstage vom 23.12.2021 bis 26.01.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit).

CEE Immobilien hat sich in der Angebotsunterlage zum Teilangebot das Recht zum Rücktritt von ihrem Teilangebot für den Fall eines konkurrierenden Angebots vorbehalten.

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängern sich durch die Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebots die Annahmefristen für alle bereits gestellten Angebote bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern der ursprüngliche Bieter nicht den Rücktritt auf Grund eines Vorbehalts für den Fall der Abgabe eines günstigeren konkurrierenden Angebots erklärt (§ 19 Abs 1c ÜbG).

Gemäß Pressemitteilung der Übernahmekommission vom 13.01.2022 und der Corporate News der S IMMO vom 17.01.2022 hat sich die Angebotsfrist für das Teilangebot der CEE Immobilien aufgrund der Veröffentlichung des Angebots der CPIPG, das ein konkurrierendes Angebot zum Teilangebot der CEE Immobilien darstellt, *ex lege* bis zum 23.02.2022, 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit) verlängert (Ende der grundsätzlichen Annahmefrist des Angebots der CPIPG).

Für das Angebot der CEE Immobilien als Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG) gilt keine gesetzliche Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG.

Bis zum Zeitpunkt der Äußerung hat die CEE Immobilien keinen Rücktritt vom Teilangebot erklärt. Es ist gesetzlich nicht geregelt, bis wann ein Bieter einen Rücktritt erklären darf. Aus der voranstehend angeführten Corporate News der S IMMO ergibt sich kein Hinweis, dass aufgrund des CPIPG-Angebots mit den derzeit veröffentlichten Angebotsbedingungen ein Rücktritt der CEE Immobilien erfolgen wird. Die Zielgesellschaft kann einen solchen aber auch nicht ausschließen.

## **2.3 Rücktrittsrechte der Bieterin und CEE Immobilien bei Angebotsverbesserungen**

Die Bieterin hat sich in der Angebotsunterlage gemäß § 19 Abs 1c ÜbG das Recht vorbehalten, von dem Angebot zurückzutreten, falls ein konkurrierendes Angebot gestellt wird. Es ist davon auszugehen, auch wenn dies in der Angebotsunterlage nicht ausdrücklich erläutert wird, dass die Bieterin vom Angebot zurücktreten kann, wenn das Teilangebot zulässigerweise verbessert würde; ein solcher Rücktritt nur zulässig ist, wenn zum Zeitpunkt des Rücktritts die aufschiebende Bedingung (Punkt 4.5) noch nicht erfüllt ist und die RPPK-Aktien noch nicht an die Bieterin übertragen wurden (siehe zum Rücktrittsrecht auch Punkt 4.9).

Entsprechend ist für den Rücktrittsvorbehalt (§ 19 Abs 1c ÜbG) in der Angebotsunterlage des Teilangebots der CEE Immobilien davon auszugehen, dass CEE Immobilien vom Teilangebot zurücktreten kann, wenn das Angebot der CPIPG zulässigerweise verbessert würde.

## **2.4 Rücktrittsrechte für Beteiligungspapierinhaber**

### **2.4.1 Abgelaufenes Rücktrittsrecht der Aktionäre aufgrund des konkurrierenden CPIPG-Angebots**

Gemäß § 17 ÜbG waren jene Aktionäre, die das Teilangebot bereits angenommen haben, berechtigt, ihre vorangegangenen Erklärungen der Annahme des Teilangebots der CEE Immobilien bis spätestens vier Börsenstage vor Ablauf von dessen ursprünglicher Annahmefrist (§ 19 Abs 1 ÜbG), somit bis zum 20.01.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit) zu widerrufen. Zum Zeitpunkt dieser Äußerung ist dieses Recht bereits abgelaufen.

### **2.4.2 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Verbesserung des Angebots oder des Teilangebots**

Gemäß § 17 letzter Satz ÜbG gilt, wenn mehrere Angebote (hier: Angebot CPIPG und Teilangebot CEE Immobilien) gestellt werden und eines von ihnen verbessert wird, die Beteiligungspapierinhaber vorangegangene Erklärungen über die Annahme der anderen Angebote ebenfalls widerrufen können.

Somit sind die Aktionäre gemäß § 17 ÜbG berechtigt, ihre vorangegangenen Erklärungen über die Annahme des Angebots der CPIPG oder die Annahme des Teilangebots der CEE Immobilien zu widerrufen, wenn jeweils das andere Angebot verbessert wird.

**Hinweis:** Im Fall einer Verbesserung des Teilangebots der CEE Immobilien, welches sich nicht auf die Wandelschuldverschreibungen bezieht, ist es nach den Regelungen des Übernahmegesetzes offen, ob die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen aus heutiger Sicht zum Rücktritt von vorangegangenen Erklärungen über die Annahme des Angebots berechtigt sind, da sich das Teilangebot ausschließlich an die Aktionäre der Zielgesellschaft richtet und damit aus Sicht der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen keine unmittelbar konkurrierenden Angebote vorliegen. Die Übernahmekommission hat dazu bis dato keine verbindliche Aussage veröffentlicht.

Für das Angebot der CPIPG und das Teilangebot der CEE Immobilien läuft (nur) die Annahmefrist parallel, da nur für das Angebot der CPIPG eine gesetzliche Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG gilt (siehe nachstehend Punkt 2.5.). Käme es allenfalls zu Preisänderungen in der Nachfrist des Angebots von CPIPG, haben Aktionäre, die das Teilangebot der CEE Immobilien angenommen haben, kein Rücktrittsrecht von ihren Annahmeerklärungen für das Teilangebot der CEE Immobilien.

## **2.5 Ergebnisveröffentlichungen der Angebote und Nachfrist des CPIPG-Angebots**

CEE Immobilien als Bieterin des Teilangebots und die CPIPG als Bieterin des antizipatorischen Pflichtangebots sind verpflichtet, unverzüglich nach Ablauf der parallel laufenden Annahmefristen die jeweiligen Ergebnisse ihrer Angebote zu veröffentlichen.

Am Tag der Veröffentlichung des Ergebnisses beginnt die dreimonatige Nachfrist für das antizipatorische Pflichtangebot der CPIPG (§ 19 Abs 3 ÜbG). Für das Teilangebot der CEE Immobilien gilt keine Nachfrist.

Aktionäre, die das Teilangebot der CEE Immobilien annehmen, haben daher nach Ablauf des Teilangebots weiterhin die Möglichkeit, allenfalls nicht angediente Aktien im Rahmen des Teilangebots während der Nachfrist des Angebots der CPIPG in das Angebot der CPIPG einzureichen. Zu Rücktrittsmöglichkeiten siehe voranstehend Punkt 2.4.2.

Auch CEE Immobilien ist – als Angebotsadressatin des Angebots der CPIPG – berechtigt, Aktien in der Nachfrist in das Angebot einzuliefern. Zur offenen Frage, ob die CEE Immobilien im Fall der Weiterveräußerung einer bloß formal kontrollierenden Beteiligung an der Zielgesellschaft eine Nachzahlungspflicht eines allfälligen anteiligen Veräußerungsgewinns gemäß § 16 Abs 7 letzter Satz ÜbG an jene Aktionäre trifft, die das Teilangebot angenommen haben, wird auf Punkt 2.7 der Äußerung des Vorstands zum Teilangebot der CEE Immobilien verwiesen.

### **3. Die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

#### **3.1 CPI PROPERTY GROUP S.A.**

CPIPG (Bieterin) ist eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg errichtete 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. Gemäß Angebotsunterlage notieren bestimmte Aktien der Bieterin im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse unter ISIN LU0251710041.

Die Bieterin ist ein gewerblicher Immobilienkonzern in Mittel- und Osteuropa (CEE). Laut Angebotsunterlage beträgt der (geschätzte) Wert des Immobilienportfolios der CPIPG zum 30.06.2021 EUR 11,2 Milliarden. Ausweislich der Angebotsunterlage sind Büroimmobilien das größte Segment von CPIPG (48% des Portfoliowertes zum 30.06.2021), 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. Ausweislich der Angebotsunterlage hält keines der Mitglieder des Verwaltungsrats der Bieterin IMMOFINANZ-Aktien.

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

Das Grundkapital der Bieterin beträgt laut Angebotsunterlage EUR 890.291.529,80 und ist in 8.902.915.298 Stammaktien zerlegt.

Zur Aktionärsstruktur der Bieterin ist in der Angebotsunterlage eine graphische Darstellung enthalten (Seite 15). Diese umfasst mehrere Gesellschaften aus Luxemburg und den Britischen Jungferninseln. Auf die Übersichtsdarstellung in der Angebotsunterlage wird verwiesen.

Ausweislich der 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.

### **3.1.2 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

Die Bieterin hält in der Angebotsunterlage fest, dass sie keine Absprachen gemäß § 1 Z 6 ÜbG mit anderen als den von ihr kontrollierten oder sie beherrschenden Rechtsträgern getroffen hat.

Laut Angebotsunterlage sind die Bieterin und WXZ1 a.s. (Handelsregisternummer des Amtsgerichts Prag B 25322) gemeinsam vorgehende Rechtsträger gemäß § 1 Z 6 ÜbG.

Gemäß der Angebotsunterlage sind weiters alle anderen von der Bieterin kontrollierten Gesellschaften sowie Gesellschaften, die die Bieterin kontrollieren (siehe voranstehend 3.1.1 zur Aktionärsstruktur der Bieterin und die Übersichtsdarstellung in der Angebotsunterlage (Seite 15)) mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger (§ 1 Z 6 ÜbG). Von der Bieterin ist in der Angebotsunterlage in diesem Zusammenhang auf § 7 Z 12 ÜbG verwiesen worden, wonach Angaben zu gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern entfallen können, soweit diese für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

### **3.1.3 Beteiligung der Bieterin und Beteiligungsaufbau**

#### **a) Beteiligung der Bieterin und bedingter Aktienkaufvertrag**

Ausweislich der Angebotsunterlage hält die Bieterin unmittelbar 12.549.547 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einer Beteiligung von rd. 10,18% des alten Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, das entspricht einer Beteiligung von rd. 9,08% am derzeitigen Grundkapital der Zielgesellschaft.

Weitere 14.071.483 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einer Beteiligung von rd. 11,41% des alten Grundkapitals (das entspricht einer Beteiligung von rd. 10,18% des derzeitigen Grundkapitals der Zielgesellschaft), werden von WXZ1 a.s. gehalten, als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger.

Die Bieterin hält daher ausweislich der Angebotsunterlage (unmittelbar und mittelbar) 26.621.030 Stück IMMOFINANZ-Aktien, das entspricht einer Beteiligung von rd. 21,59% des alten Grundkapitals (und einer Beteiligung von rd. 19,25% des derzeitigen Grundkapitals der Zielgesellschaft).

Gemäß Angebotsunterlage hat die CPIPG am 03.12.2021 einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag mit RPPK Immo GmbH über den Erwerb der RPPK-Aktien (13.029.155 Stück IMMOFINANZ-Aktien) abgeschlossen. Die RPPK-Aktien entsprechen einer rd. 10,57%-Beteiligung am alten Grundkapital (rd. 9,42% des derzeitigen Grundkapitals). Ausweislich der Angebotsunterlage hat sich die RPPK Immo GmbH unter dem Aktienkaufvertrag verpflichtet, die RPPK-Aktien nicht in das Angebot einzuliefern.

Der Vollzug des Aktienkaufvertrags und damit die Übertragung der RPPK-Aktien an die Bieterin steht laut Angebotsunterlage unter der aufschiebenden Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe, wie dies auch in Punkt 4 der Angebotsunterlage als aufschiebende Bedingung vorgesehen ist.

Mit Vollzug des Aktienkaufvertrags und Übertragung der RPPK-Aktien an die Bieterin werde die Bieterin nach der Angebotsunterlage eine Gesamtbeteiligung an der Zielgesellschaft von 39.650.185 IMMOFINANZ-Aktien halten, entsprechend rd. 32,16% des alten Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, das entspricht einer Beteiligung von 28,68% des derzeitigen Grundkapitals der Zielgesellschaft.

#### **b) Beteiligungsaufbau der Bieterin**

Am 03.12.2021 sind zwei börserechtliche Stimmrechtsmitteilungen – eine bezogen auf den Stichtag 01.12.2021 und die zweite auf den Stichtag 03.12.2021 – sowie eine ad-hoc Mitteilung von CIPIG erstattet worden:

- In der ersten Meldung, dass CIPIG sämtliche Anteile an der WXZ1 a.s. – und damit mittelbar 14.071.483 Stück Aktien, entsprechend rund 11,41% des alten Grundkapitals der Zielgesellschaft (und rd. 10,18% des derzeitigen Grundkapitals) – von der Mountfort Investments S.à.r.l., erworben hat.

Gemäß dieser ersten Stimmrechtsmitteilung vom 03.12.2021 sind – bezogen auf das Datum der Schwellenberührung mit 01.12.2021 – von CIPIG unmittelbar 4.147.047 Stück Aktien, entsprechend rd. 3,36% des alten Grundkapitals (und rd. 3,00% des derzeitigen Grundkapitals) gehalten worden.

Zusammen mit den von WXZ1 a.s. gehaltenen 14.071.483 Stück Aktien entspricht dies einem (unmittelbaren und mittelbaren) Aktienbestand der Bieterin von 18.218.530 Stück Aktien, entsprechend einer rd. 14,78%-Beteiligung an der Zielgesellschaft auf Basis des alten Grundkapitals (und rd. 13,18% des derzeitigen Grundkapitals).

- In der zweiten Meldung vom 03.12.2021 – bezogen auf das Datum der Schwellenberührung mit 03.12.2021 – dass CIPIG unmittelbar 12.315.611 Stück Aktien, entsprechend rd. 9,99% des alten Grundkapitals (und rd. 8,91% des derzeitigen Grundkapitals) hält.

Das entspricht mit Stichtag 03.12.2021 einer Differenz von 8.168.564 Stück Aktien, entsprechend rd. 6,63 Prozentpunkten gegenüber der vorangehenden Meldung bezogen auf das Datum der Schwellenberührung mit 01.12.2021.

Zusammen mit den von WXZ1 a.s. gehaltenen 14.071.483 Stück Aktien entspricht dies einem (unmittelbaren und mittelbaren) Aktienbestand der Bieterin von 26.387.094 Stück Aktien, entsprechend einer rd. 21,4%-Beteiligung an der Zielgesellschaft auf Basis des alten Grundkapitals (und rd. 19,09% des derzeitigen Grundkapitals). Gemäß der Angebotsunterlage hält die Bieterin (unmittelbar und mittelbar) einen um 233.936 Stück Aktien höheren Aktienbestand von 26.621.030 Stück Aktien, was sich aus am 03.12.2021 bereits abgeschlossenen aber noch nicht vollzogenen Aktienerwerben ergeben kann.

Ausweislich der Angebotsunterlage hat die Bieterin im Zeitraum zwischen 20.11.2020 und 03.12.2021 insgesamt 39 Erwerbe von IMMOFINANZ-Aktien getätigt und damit insgesamt 12.549.547 Stück Aktien der Zielgesellschaft erworben. Wobei davon 38 Erwerbe über insgesamt 12.369.047 Stück Aktien (entsprechend rd. 10,03% des alten Grundkapitals) an der Börse getätigt wurden und 180.500 Stück IMMOFINANZ-Aktien außerbörslich von Mountfort Investments S.à.r.l erworben wurden (Aktienkaufvertrag vom 01.12.2021).

### **3.1.4 Beteiligung der Bieterin und mögliche Erlangung eines beherrschenden Einflusses**

Die Bieterin hält (unmittelbar und mittelbar) 26.621.030 Stück IMMOFINANZ-Aktien (rd. 21,59% des alten Grundkapitals und rd. 19,25% des derzeitigen Grundkapitals).

Mit Vollzug des Aktienkaufvertrags mit RPPK Immo GmbH und Übertragung der RPPK-Aktien erlangt die Bieterin eine Gesamtbeteiligung an der Zielgesellschaft von 39.650.185 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend rd. 32,16% des alten Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, entsprechend einer Beteiligung von rd. 28,68% des derzeitigen Grundkapitals.

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. Die Bieterin hat mit dem am 03.12.2021 gemeldeten Aktienbestand (dh rd. 21,4% vom damaligen Grundkapital) eine kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ gemäß § 22 ÜbG iVm § 27 ÜbG iVm § 28 der Satzung der IMMOFINANZ erlangt. Ausweislich der Angebotsunterlage geht die Bieterin – ungeachtet der Überschreitung der herabgesetzten Kontrollschwelle – davon aus, dass diese Beteiligung der Bieterin keinen beherrschenden Einfluss auf die Zielgesellschaft vermittelt, weil die Ausnahme gemäß § 24 Abs 2 Z 2 ÜbG zur Anwendung käme.

Zur von der Bieterin herangezogenen Ausnahme von der Angebotspflicht: Nach § 24 ÜbG besteht keine Angebotspflicht, wenn eine Beteiligung an der Zielgesellschaft im Sinn von §§ 22 bis 22b ÜbG keinen beherrschenden Einfluss auf diese vermitteln kann. Eine Beteiligung an der Zielgesellschaft vermittelt insbesondere dann keinen beherrschenden Einfluss auf diese, wenn die Aktien aufgrund der üblichen Anwesenheit der anderen Aktionäre in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft nicht die Mehrheit der Stimmrechte vermitteln (§ 24 Abs 2 Z 2 ÜbG).

Die Bieterin geht daher zum Stand der Angebotsunterlage davon aus, dass sie derzeit zwar keine materielle Kontrolle über die Zielgesellschaft erlangt hat, jedoch mit Übertragung der RPPK-Aktien an die Bieterin und der dann erlangten Beteiligung von 39.650.185 Stück IMMOFINANZ-Aktien einen beherrschenden Einfluss auf die Zielgesellschaft erlangen wird.

Die Bieterin weist im Angebot darauf hin, dass sich die Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ künftig ändern kann, insbesondere auch unter Berücksichtigung des am 23.12.2021 veröffentlichten Teilangebots der CEE Immobilien (siehe auch Punkt 2).

Der Vorstand weist darauf hin, dass im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur auch weitere Entwicklungen zu berücksichtigen sind und relevant sein können, wie etwa die erfolgte Wandlung der Wandelschuldverschreibungen (Punkt 1.4.1), das Ergebnis dieses Angebots und die zukünftige (Streubesitz)präsenz in den Hauptversammlungen.

Ob die Bieterin tatsächlich einen beherrschenden Einfluss über die Zielgesellschaft erlangt, hängt davon ab, ob die dann insgesamt von der Bieterin gehaltene Beteiligung an IMMOFINANZ in der Hauptversammlung die Mehrheit der Stimmrechte vermittelt.

Der Vollzug des Angebots der Bieterin ist aber nicht davon abhängig, ob die Bieterin tatsächlich einen beherrschenden Einfluss erlangt. Die Frage des beherrschenden Einflusses der Bieterin ist daher primär im Zusammenhang mit einer Umsetzung von geschäftspolitischen Zielen und Absichten der



Bieterin betreffend IMMOFINANZ und zur Frage von Folgewirkungen auf die S IMMO relevant (siehe dazu unter anderem Punkt 7.2).

#### **4. Angebot der CIPIG (Bieterin)**

##### **4.1 Kaufgegenstand**

Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb

- aller ausstehenden Stammaktien der IMMOFINANZ, die zum Handel an (i) der Wiener Börse, Amtlicher Handel (Segment Prime Market), und (ii) der Warschauer Wertpapierbörse (Main Market) zugelassen sind und die nicht von der Bieterin oder WXZ1 a.s. als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger gehalten werden, und
- aller ausstehenden von IMMOFINANZ begebenen Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum 24. Januar 2024, mit dem Wandlungsrecht in Stückaktien der Zielgesellschaft (ISIN XS1551932046), mit einem die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 294.500.000 sowie die Lieferaktien, gemäß den Bedingungen des Angebots.

Die Zielgesellschaft hält derzeit 1.028 Stück eigene Aktien (0,00% des Grundkapitals der Zielgesellschaft). Diese eigenen Aktien sind ebenfalls Gegenstand des Angebots.

Zur Bedienung von Wandlungsrechten der Wandelschuldverschreibungen sind bis zum Zeitpunkt der Äußerung 14.963.965 Stück Aktien der IMMOFINANZ ausgegeben worden (Lieferaktien) und das Grundkapital auf EUR 138.257.760, zerlegt in 138.257.760 Stück Aktien, erhöht worden.

Ebenso bezieht sich das Angebot auf Lieferaktien, die bei Ausübung von Wandlungsrechten aus den Wandelschuldverschreibungen an Inhaber noch ausstehender Wandelschuldverschreibungen von IMMOFINANZ ausgegeben werden, sofern diese Lieferaktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahme- bzw Nachfrist ausgegeben werden (siehe zu den Wandelschuldverschreibungen Punkt 1.4).

##### **4.2 Angebotspreis für die Aktien der IMMOFINANZ**

Die Bieterin bietet den Aktionären der IMMOFINANZ nach Maßgabe der Bestimmungen des Angebots den Erwerb der Aktien zu einem Preis von EUR 21,20 je Aktie *cum Dividenden* für das Geschäftsjahr 2021 sowie allfälliger sonstiger Dividenden, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe des Angebots beschlossen werden („**Angebotspreis**“) an.

*cum Dividende* bedeutet, dass sich der Angebotspreis je Aktie um den Betrag einer von der IMMOFINANZ nach Bekanntgabe des Angebots und der Abwicklung beschlossenen Dividende reduziert, sofern die Abwicklung des Angebots nach dem maßgeblichen Nachweisstichtag für eine solche Dividende erfolgt.

Da die Abwicklung des Angebots derzeit für März 2022 angekündigt ist und die ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ nach derzeitiger Planung am 12.07.2022 stattfinden soll (mit Record Date für eine Dividende am 15.07.2022), werden Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist oder gegebenenfalls während der Nachfrist annehmen, voraussichtlich von einer solchen Anpassung des Angebotspreises nicht betroffen sein. Das gilt voraussichtlich auch dann,

wenn die Bieterin allenfalls die Annahmefrist verlängert. Siehe zu einer Verlängerung der Annahmefrist Punkt 4.6.

Die Bieterin hat sich im Angebot eine Verbesserung des Angebots vorbehalten. Die Bieterin kann daher den Angebotspreis während der Laufzeit des Angebots verbessern und das Angebot zugunsten der Beteiligungspapierinhaber auch sonst ändern (§ 15 Abs 1 ÜbG).

Zur Gleichbehandlung und gesetzlichen Nachzahlungspflichten siehe Punkt 4.8.

### **4.3 Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen**

Der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen, die während der Annahmefrist oder während der Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG in das Angebot eingeliefert werden, beträgt EUR 102.746,53.

Dieser Angebotspreis entspricht dem Nominalwert der Wandelschuldverschreibungen dividiert durch den Wandlungspreis von EUR 20,6333 multipliziert mit dem Angebotspreis für die IMMOFINANZ-Aktien von EUR 21,20.

Der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen wird um anteilige Stückzinsen für den Zeitraum vom jeweiligen letzten Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum Tag des jeweiligen Settlements für eingelieferte Wandelschuldverschreibungen auf Basis der folgenden Formel angepasst: Tatsächliche 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.

Die Bieterin führt in der Angebotsunterlage aus, dass darüber hinaus in den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen eine Anpassung des Wandlungspreises im Falle einer Dividende vorgesehen ist und dass diesfalls der Wandlungspreis um einen Anpassungsfaktor reduziert wird, wenn die Aktionäre der Zielgesellschaft eine ordentliche oder außerordentliche Dividende für die Aktien erhalten.

Eine Anpassung des Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen ist für diesen Fall in der Angebotsunterlage nicht vorgesehen. Das bedeutet nach Beurteilung des Vorstands, dass der Angebotspreis fix bleibt und eine Reduktion des Angebotspreises für die Aktien wegen Dividendenausschüttung (siehe voranstehend Punkt 4.2 zum Aktienangebotspreis *cum Dividende*) nicht relevant ist, aber entsprechend auch keine Reduktion des Wandlungspreises aufgrund der Dividendenausschüttung berücksichtigt wird. Das heißt, bei der Herleitung des Angebotspreises anhand des Nominalwerts der Wandelschuldverschreibungen dividiert durch den Wandlungspreis multipliziert mit dem Angebotspreis für die Aktien, bleiben beide Werte (Aktienangebotspreis und Wandlungspreis) gleich.

Der Vorstand weist zur Vollständigkeit darauf hin, dass keine Abgeltung für einen allenfalls nochmals angepassten Wandlungspreis im Falle eines weiteren Kontrollwechselereignisses gemäß den Emissionsbedingungen durch den Vollzug des Teilangebots von CEE Immobilien (dh wenn CEE Immobilien zumindest 15% der Stimmrechte an der Zielgesellschaft erlangt) erfolgt (siehe dazu oben Punkt 1.4.2).

#### **4.4 Abwicklungsspesen und Steuern**

Der Angebotspreis versteht sich vor Abzug allfälliger Ertragsteuern und anderer Steuern und Gebühren.

Laut Angebotsunterlage trägt die Bieterin alle von den Depotbanken in Rechnungen gestellten Gebühren und Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Abwicklung des Angebots stehen, bis zu einem Höchstbetrag von EUR 8 (Euro acht) je Wertpapierdepot.

Die Bieterin empfiehlt den Beteiligungspapierinhabern der Zielgesellschaft in der Angebotsunterlage, vor Annahme des Angebots eine unabhängige steuerliche Beratung über die möglichen Folgen auf der Grundlage ihrer individuellen steuerlichen Situation einzuholen. Das entspricht auch der Empfehlung des Vorstands.

#### **4.5 Aufschiebende Bedingung für das Angebot: Fusionskontrollrechtliche Freigabe**

Das Angebot der Bieterin steht unter der folgenden aufschiebenden 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 Bieterin wird den Eintritt oder Nichteintritt der aufschiebenden Bedingung unverzüglich in den in Punkt 5.12 der Angebotsunterlage genannten Veröffentlichungsmedien bekannt geben.

#### **4.6 Annahmefrist und Abwicklung des Angebots**

##### **4.6.1 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 6 (sechs) Wochen. Das Angebot kann vom 12.01.2022 bis einschließlich 23.02.2022, 17:00 Uhr Ortszeit Wien angenommen werden (die „**Annahmefrist**“).

Die Bieterin hat sich eine Verlängerung der Annahmefrist vorbehalten.

Sollte ein konkurrierendes Angebot abgegeben werden, verlängert sich die Annahmefrist für das Angebot gemäß § 19 Abs 1c ÜbG *ex lege* bis zum Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat.

Die Höchstfrist für alle Angebote beträgt grundsätzlich 10 Wochen nach Beginn der Frist zur Annahme des ersten Angebots (§ 19 Abs 1d ÜbG). Da die Annahmefrist des Teilangebots von CEE Immobilien am 23.12.2021 begonnen hat, endet die 10-Wochenfrist am 03.03.2022. Die Übernahmekommission kann jedoch eine angemessene Verlängerung der Annahmefrist auf mehr als 10 Wochen gewähren, soweit die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft dadurch nicht ungebührlich behindert wird.

**Hinweis:** Der Vorstand weist darauf hin, dass sich die Bieterin das Recht zum Rücktritt von diesem Angebot für den Fall eines konkurrierenden Angebots vorbehalten hat (siehe Punkt 4.9).

#### **4.6.2 Nachfrist**

Da das Angebot als antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG ausgestaltet ist, wird zwingend eine Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG stattfinden. Die Nachfrist beginnt mit dem Tag der Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots (Punkt 4.7) und dauert 3 (drei) Monate.

Die in Punkt 5 des Angebots festgelegten Bestimmungen und Ausführungen gelten für die Annahme des Angebots während der Nachfrist entsprechend. Die während der Nachfrist eingereichten Aktien der Zielgesellschaft erhalten eine separate ISIN AT0000A2UUN5 und werden als „*Eingelieferte IMMOFINANZ-Aktien Nachfrist*“ bezeichnet.

Soweit Inhaber von IMMOFINANZ-Aktien oder Wandelschuldverschreibungen das Angebot annehmen wollen, können sie das Angebot entweder während der Annahmefrist oder während der Nachfrist annehmen. Weiters ist anzumerken, dass sich die Bieterin im Falle eines Konkurrenzangebots hinsichtlich der IMMOFINANZ-Aktien und/oder Wandelschuldverschreibungen ausdrücklich vorbehalten hat, vom Angebot zurückzutreten (siehe Punkt 4.9).

**Hinweis:** Die aufschiebende Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe für Rumänien zur unbedingten Verbindlichkeit des Angebots muss spätestens 120 Kalendertage nach Ende der Annahmefrist eintreten (siehe Punkt 4.5). Die Nachfrist des Angebots beträgt 3 Monate (nach Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots, siehe voranstehend). Es kann daher die Situation eintreten, dass die Nachfrist endet und das Angebot noch nicht unbedingt verbindlich geworden ist. In diesem Fall können Angebotsadressaten mit der Annahmeentscheidung nicht zuwarten, bis das Angebot tatsächlich unbedingt verbindlich ist, sondern müssten eine Annahmeentscheidung jedenfalls innerhalb der Nachfrist treffen und die mit einer Einlieferung in das Angebot verbundene Sperre der Aktien (keine anderweitige Veräußerungsmöglichkeit) sowie die Unsicherheit in Kauf nehmen, dass noch keine fusionskontrollrechtliche Freigabe für Rumänien vorliegt und das Angebot damit noch nicht unbedingt verbindlich ist.

#### **4.6.3 Abwicklung**

Zu den Details der Abwicklung des Angebots wird auf Punkt 5 der Angebotsunterlage verwiesen.

#### **4.7 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Die Bieterin ist verpflichtet, unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist das Ergebnis des Angebots als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung zu veröffentlichen. Das Ergebnis wird auch auf der Internetseite der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht werden.

#### **4.8 Gleichbehandlung und gesetzliche Nachzahlungspflichten**

Die Bieterin bestätigt in ihrem Angebot, dass die Gegenleistung für alle IMMOFINANZ-Aktionäre und für alle Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gleich ist. Weiters bestätigt die Bieterin, dass weder die Bieterin noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb der letzten 12 Monate vor Anzeige des Angebots IMMOFINANZ-Aktien oder Wandelschuldverschreibungen zu einem Preis von mehr als EUR 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie bzw. EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale der Wandelschuldverschreibungen erworben haben, noch deren Erwerb zu einem höheren Preis vereinbart zu haben.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ablauf der Annahmefrist oder gegebenenfalls bis zum Ablauf der Nachfrist (§ 19 Abs 3 ÜbG) keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Aktien oder Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die Übernahmekommission gestattet gemäß § 16 Abs 1 ÜbG eine Ausnahme aus wichtigem Grund.

Wenn die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren als im Angebot angegebenen Bedingungen abgibt, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen IMMOFINANZ-Aktie oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft, auch wenn diese das Angebot bereits angenommen haben.

Soweit die Bieterin während der Annahmefrist oder während der Nachfrist, aber außerhalb des Angebots, IMMOFINANZ-Aktien oder Wandelschuldverschreibungen erwirbt, werden diese von der Bieterin laut Angebotsunterlage unverzüglich unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder zu erwerbenden IMMOFINANZ-Aktien oder Wandelschuldverschreibungen sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach Maßgabe der einschlägigen österreichischen Rechtsvorschriften bekanntgegeben.

Die Bieterin weist in der Angebotsunterlage auf gesetzliche Nachzahlungsverpflichtungen gemäß § 16 Abs 7 ÜbG hin:

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist Aktien oder Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber jenen Beteiligungspapierinhabern, die das Angebot angenommen haben, zur Nachzahlung in Höhe des Unterschiedsbetrags verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn die Bieterin Aktien der Zielgesellschaft bei einer Kapitalerhöhung in Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts erwirbt oder eine höhere Gegenleistung im Rahmen eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) erbracht wird.

Wenn die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft innerhalb einer Frist von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist weiterveräußert, hat die Bieterin sinngemäß eine Geldleistung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinns an die Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot angenommen haben, zu erbringen (§ 16 Abs 7 ÜbG).

Laut Angebotsunterlage wird die Bieterin den Eintritt eines Nachzahlungsfalls unverzüglich mitteilen und die Nachzahlung auf Kosten der Bieterin innerhalb von zehn Börsetagen ab Veröffentlichung über

die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) oder betreffend die Wandelschuldverschreibungen selbst veranlassen.

Tritt ein solches Ereignis nicht innerhalb der Neunmonatsfrist ein, wird die Bieterin gemäß Angebotsunterlage eine entsprechende Erklärung gegenüber der Übernahmekommission abgeben und der Sachverständige der Bieterin wird die Erklärung prüfen und den Inhalt bestätigen.

#### **4.9 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten**

Wird während der Laufzeit des Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind Beteiligungspapierinhaber gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen (Aktien und/oder Wandelschuldverschreibungen) bis spätestens 4 (vier) Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist (§ 19 Abs 1 ÜbG) zurückzutreten. Zu den Einzelheiten der Ausübung der Rücktrittserklärung durch Inhaber von Beteiligungspapieren wird auf Punkt 5.11 der Angebotsunterlage verwiesen.

Die Bieterin hat sich in der Angebotsunterlage gemäß § 19 Abs 1c ÜbG auch selbst das Recht vorbehalten, von dem Angebot zurückzutreten, falls ein konkurrierendes Angebot gestellt wird. Ein solcher Rücktritt der Bieterin ist jedoch nach der Angebotsunterlage nur solange zulässig, wenn zum Zeitpunkt des Rücktritts die aufschiebende Bedingung (Punkt 4.5) noch nicht erfüllt ist und die RPPK-Aktien noch nicht an die Bieterin übertragen wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Bieterin nach dem Vorbehalt in der Angebotsunterlage gemäß § 19 Abs 1c ÜbG grundsätzlich zum Rücktritt berechtigt ist, wenn das Teilangebot zulässigerweise verbessert würde.

Zur Erläuterung von Rücktrittsrechten der Bieterin, CEE Immobilien und Aktionären im Zusammenhang mit dem Angebot im Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien siehe voranstehend Punkt 2.

#### **5. Beurteilung des Angebotspreises für die Aktien der IMMOFINANZ durch den Vorstand**

Der Angebotspreis beträgt EUR 21,20 je Aktie.

Da es sich bei dem Angebot der Bieterin um ein antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG handelt, hat die Bieterin die Mindestpreisvorschriften gemäß § 26 ÜbG einzuhalten.

Demnach darf der Angebotspreis

- den volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der letzten 6 Monate ab dem Tag vor der öffentlichen Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, ein Angebot zu legen (02.12.2021), oder
- die höchste Gegenleistung, die die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor der Einreichung des Angebots bei der Übernahmekommission (22.12.2021) für eine Aktie oder ein anderes Beteiligungspapier bezahlt hat,

nicht unterschreiten, wobei der höhere der beiden Werte als Mindestpreis heranzuziehen ist.

## 5.1 Keine vollständige Bewertung der Zielgesellschaft durch die Bieterin und Vorerwerbspreise der Bieterin

Die Bieterin hat ausweislich der Angebotsunterlage keine vollständige Bewertung der Zielgesellschaft veranlasst, um die Gegenleistung des Angebots zu bestimmen.

Der Aktienangebotspreis entspricht dem Kaufpreis je IMMOFINANZ-Aktie unter dem RPPK-Aktienkaufvertrag, entsprechend EUR 21,20 *cum Dividende*.

Das ist ausweislich der Angebotsunterlage 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.

## 5.2 Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen

Die volumengewichteten Durchschnittskurse (Volume Weighted Average Price – „**VWAP**“) je IMMOFINANZ-Aktie der letzten ein, drei, sechs und zwölf Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, sowie die Beträge und die Prozentsätze, um die der Angebotspreis diese Kurse jeweils überschreitet, betragen bis einschließlich des Schlusskurses vom 02.12.2021 (letzter Handelstag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht):

Stichtag/Zeitraum	Schlusskurs (02.12.2021)	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate
Schlusskurs/VWAP Wert, in EUR	21,20	20,88	20,80	20,35	18,61
Differenz zu Angebotspreis, in EUR	0,00	0,32	0,40	0,85	2,59
Prämie (Angebotspreis zum Schlusskurs/VWAP), in %	0,00	1,54	1,93	4,19	13,94

Quelle: Wiener Börse AG (<https://www.wienerborse.at/>); eigene Berechnungen der Zielgesellschaft.

Berechnungszeiträume (jeweils einschließlich): 03.11.2021 bis 02.12.2021 (1-Monats-VWAP), 03.09.2021 bis 02.12.2021 (3-Monats-VWAP), 03.06.2021 bis 02.12.2021 (6-Monats-VWAP) und 03.12.2020 bis 02.12.2021 (12-Monats-VWAP).

Zu berücksichtigen ist, dass die Kursentwicklungen und Durchschnittskurse auch stark von den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie beeinflusst wurden. In der folgenden Tabelle werden daher sowohl der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie zum 21.02.2020 als jenem Tag angegeben, der für Zwecke dieses Dokuments als der letzte Tag vor dem durch Unsicherheiten im Rahmen der COVID-19 Pandemie bedingten Einbruch der Europäischen Kapitalmärkte definiert ist, als auch die volumengewichteten Durchschnittskurse (VWAP) der IMMOFINANZ-Aktie der letzten ein, drei und sechs Monate bis zu diesem Tag. Der Angebotspreis der Bieterin weist einen Abschlag von rund 19,70% gegenüber dem Schlusskurs vom 21.02.2020 von EUR 26,40 unmittelbar vor Ausbruch der COVID-19 Pandemie in Europa und entsprechenden Aktienkurseinbrüchen auf Grund der Pandemie an den europäischen Börsen auf.

Stichtag/Zeitraum	21.02.2020	1 Monat	3 Monate	6 Monate
Schlusskurs/VWAP Wert, in EUR	26,40	25,68	24,70	24,96
Differenz zu Angebotspreis, in EUR	5,20	4,48	3,50	3,76
Abschlag (Angebotspreis zu Schlusskurs/VWAP), in %	- 19,70	- 17,45	- 14,16	- 15,06

Quelle: Wiener Börse AG (<https://www.wienerbourse.at/>); eigene Berechnungen der Zielgesellschaft.

Berechnungszeiträume (jeweils einschließlich): Tagesschlusskurs vom 21.02.2020, 22.01.2020 bis 21.02.2020 (1-Monats-VWAP), 22.11.2019 bis 21.02.2020 (3-Monats-VWAP) und 22.08.2019 bis 21.02.2020 (6-Monats-VWAP).

Das Kursniveau der IMMOFINANZ-Aktie vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie lag deutlich über dem Angebotspreis. Aus Sicht des Vorstands stellt auch dieses Kursniveau auf Basis der derzeitigen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der Aussichten der IMMOFINANZ einen wesentlichen Referenzpunkt für die Beurteilung des Angebotspreises dar.

Die Höchst- und Tiefstschlusskurse der Aktie in den Kalenderjahren 2019, 2020 und 2021 betragen (in EUR):

	2019	2020	2021
Hoch	26,30	26,95	22,78
Tief	21,08	11,50	16,17

Quelle: Wiener Börse AG (<https://www.wienerbourse.at/>); eigene Berechnungen der Zielgesellschaft.

Basis: Tageschlusskurse.

Am 24.01.2022 lag der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie bei EUR 22,64. Der Angebotspreis von EUR 21,20 je Aktie liegt somit rund 6,36% unter dem Schlusskurs der Aktie vom 24.01.2022.

### 5.3 Angebotspreis in Relation zu IFRS-Buchwert, EPRA NAV und EPRA NTA

	IFRS-Buchwert (verwässert)	EPRA NAV (verwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Wert je Aktie in EUR	26,70	29,05	29,45
Angebotspreis in EUR	21,20	21,20	21,20
Abschlag in EUR	- 5,50	- 7,85	- 8,25
Abschlag in %	- 20,61	- 27,02	- 28,01

Quelle: Buchwert je Aktie, EPRA NAV je Aktie und 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 11.700.000 (Gesamtnominale abzüglich der EUR 2,7 Mio von der Zielgesellschaft gehaltenen Wandelschuldverschreibungen) zum derzeit geltenden Wandlungspreis von EUR 20,6333 („Verwässerung“).

EPRA NAV ist der nach den Grundsätzen der European Public Real Estate Association (EPRA) errechnete Nettovermögenswert der IMMOFINANZ, wie in der Konzernzwischenmitteilung zum 30.09.2021 ausgewiesen.



Gemäß den Empfehlungen der EPRA veröffentlicht die IMMOFINANZ seit dem Konzernabschluss 2020 eine erweiterte Version der Net-Asset-Value-Kennzahlen (NAV-Kennzahlen). Die beiden bekannten Kennzahlen Net Asset Value (NAV) und Triple Net Asset Value (NNAV) wurden dabei durch die drei neuen Kennzahlen Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) und Net Disposal Value (NDV) ersetzt.

Der EPRA NTA ist als relevanteste Kennzahl für den Vermögenswert der IMMOFINANZ anzusehen und dient daher als neue primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert der IMMOFINANZ.

Der EPRA NAV wird noch regelmäßig als die am besten geeignete Kennzahl für Werteschätzungen im Zusammenhang mit Transaktionen von Anteilen an börsennotierten Immobiliengesellschaften identifiziert und in der Immobilienbranche bei derartigen Transaktionen üblicherweise herangezogen.

Aus Sicht des Vorstands der IMMOFINANZ soll der Angebotspreis zu beiden Kennzahlen – EPRA NAV und EPRA NTA pro Aktie – in Relation gesetzt werden.

Der Angebotspreis

- liegt um EUR 7,85 unter dem EPRA NAV pro Aktie und um EUR 8,25 unter dem EPRA NTA pro Aktie (jeweils per 30.09.2021 (verwässert)); und
- weist daher einen Abschlag von rd. 27,02% zum EPRA NAV pro Aktie und einen Abschlag von rd. 28,01% zum EPRA NTA pro Aktie (jeweils zum 30.09.2021 (verwässert)) auf.

Der Angebotspreis von EUR 21,20 liegt somit deutlich unter dem EPRA NAV und EPRA NTA der IMMOFINANZ (verwässert).

Zur zukünftigen Entwicklung des EPRA NAV und EPRA NTA ist aus Sicht des Vorstands auch das positive Potential aus einer erweiterten Nutzung von Fachmarktimmobilien (STOP SHOP) durch den im August 2021 von IMMOFINANZ bekanntgemachten Einstieg in die Assetklasse leistbares nachhaltiges Wohnen (TOP on STOP) zu berücksichtigen.

#### **5.4 Kennzahlen und Geschäftsausblick für 2022**

Bei der Beurteilung des Angebotspreises sind die nachhaltig verbesserten Kennzahlen und der positive Geschäftsausblick der IMMOFINANZ zu berücksichtigen.

Der Vorstand verweist dazu auf die Veröffentlichung der IMMOFINANZ vom 29.11.2021 zum Konzernergebnis für die ersten drei Quartale 2021 und die dabei veröffentlichte Guidance (Geschäftsausblick) für das Geschäftsjahr 2022. Für das Geschäftsjahr 2022 geht der Vorstand ausgehend von einer moderaten Auswirkung von COVID-19 Einflüssen von folgenden Eckpunkten für die Geschäftsentwicklung aus:

- Portfoliowachstum von EUR 5 Mrd auf rund EUR 6 Mrd durch Fertigstellung von Projektentwicklungen und Akquisitionen im Bereich Einzelhandel (STOP SHOP) und Büro (myhive).
- Ziel für den FFO 1 vor Steuern von über EUR 135 Mio.

- Dividendenausschüttung (Gewinnverwendungsvorschlag an die Hauptversammlung) von rund 70% des erwirtschafteten FFO 1 vor Steuern.
- Unveränderte konservative Finanzpolitik mit einem Verschuldungsgrad gemessen am Netto-LTV, der zum 30.09.2021 bei 36,6% liegt, von mittelfristig weiterhin unter 45% unter Beibehaltung des Investment Grade Ratings von S&P Global Ratings von BBB-/Stable (BBB-/Stabiler Ausblick) (siehe dazu auch Punkt 7.4.3 der Äußerung).

## 5.5 Analysteneinschätzungen zur IMMOFINANZ-Aktie

In der nachstehenden Tabelle sind die von Wertpapieranalysten veröffentlichten Kursziele vor und nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht durch die Bieterin sowie aktuelle Kursziele dargelegt:

Finanzinstitut	Datum	Kursziele vor Bekanntgabe Angebotsabsicht, in EUR	Datum	Kursziele nach Bekanntgabe Angebotsabsicht, in EUR	Aktuelle Kursziele
Deutsche Bank	20.10.2021	23,00	06.12.2021	23,00	23,00
Erste Group	13.10.2021	26,00	20.12.2021	26,00	26,00
Kepler Cheuvreux	31.08.2021	21,00	11.01.2022	21,00	21,00
PKO BP	03.12.2021	19,00	06.12.2021	19,00	19,00
Raiffeisen Bank International	29.11.2021	22,50	14.01.2022	26,25	26,25
Wiener Privatbank	02.12.2021	27,60			27,60
<b>Durchschnitt</b>		<b>23,18</b>		<b>23,05</b>	<b>23,81</b>
<b>Median</b>		<b>22,75</b>		<b>23,00</b>	<b>24,50</b>

Quelle: Broker Reports, Bloomberg.

Aus Sicht des Vorstands sind folgende vier in der Angebotsunterlage angeführten Kursziele für die Beurteilung nicht heranzuziehen: (i) Wood&Co mit EUR 14,40, da dieses seit 10.09.2020 nicht aktualisiert wurde und dazu laut Informationen des Analysten von Wood&Co ein Update erforderlich ist. (ii) Société Générale mit EUR 23,00, da Société Générale die Analysen und Investitionsempfehlungen (Equity Research) in Bezug auf die IMMOFINANZ-Aktie eingestellt hat. (iii) Baader Helvea mit EUR 27,00, da dieses seit 28.05.2020 nicht aktualisiert wurde und dazu laut Informationen des Analysten von Baader Helvea ein Update erforderlich ist. (iv) HSBC mit EUR 20,00 vom 30.06.2021, da HSBC laut Informationen des Analysten von HSBC aktuell aufgrund Involvierung von HSBC auf Seiten der Bieterin im Zusammenhang mit dem Angebot „restricted“ ist.

Der Angebotspreis von EUR 21,20 liegt somit unter dem Durchschnitt (EUR 23,81) und Median (EUR 24,50) der aktuellen Kursziele der angeführten Wertpapieranalysten. Vier der angeführten Wertpapieranalysten geben ein Kursziel von deutlich über dem Angebotspreis von EUR 21,20 an.

## 5.6 Angebotspreis im Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien

Der Angebotspreis des Teilangebots der CEE Immobilien liegt um EUR 1,80 je Aktie bzw um 8,49% über dem von CIPIG gebotenen Angebotspreis von EUR 21,20 je Aktie.

## 5.7 Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Übernahmetransaktionen

Bei der Beurteilung des Angebotspreises sind vom Vorstand der Zielgesellschaft auch Prämien öffentlicher Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor analysiert worden, die auf Kontrollerlangung ausgerichtet sind und somit eine Kontrollprämie enthalten.

Käufer	Zielgesellschaft	Datum	Prämie / Abschlag zum		
			Schlusskurs	3-Monats VWAP	EPRA NAV
SBB	Amasten	18.11.21	10,6%	31,5%	49,1%
Brookfield	alstria office REIT	04.11.21	21,5%	30,6%	6,8%
CTP N.V.	Deutsche Industrie REIT-AG	26.10.21	48,0%	45,8%	75,0%
Castellum	Kungsläden	02.08.21	7,5%	15,3%	21,2%
Vonovia	Deutsche Wohnen	01.08.21	17,8%	25,0%	0,6%
Blackstone/APG	GCP Student Living	02.07.21	30,7%	27,4%	9,2%
Starwood	RDI REIT Plc	26.02.21	33,1%	39,2%	-15,0%
Starwood	CA Immo	17.12.20	25,6%	38,1%	-10,1%
SBB	Offentliga	18.12.20	20,8%	19,4%	35,7%
SEGRO Plc	Sofibus Patrimoine	15.12.20	46,6%	67,5%	NA
Optima Investments	Globe Trade Centre	06.04.20	0,2%	-28,2%	-45,3%
Covivio	Godewind	13.02.20	14,1%	37,4%	4,9%
Blackstone	Hansteen	18.12.19	10,3%	18,0%	11,6%
SBB	Hemfosa Fastigheter	15.11.19	22,7%	31,1%	50,6%
Aedifica	Hoivatilat Oyj	04.11.19	26,0%	35,9%	98,8%
Vonovia	Hembla	23.09.19	11,5%	15,6%	18,6%
Growthpoint	Capital & Regional	11.09.19	71,6%	92,5%	-39,8%
LondonMetric	A&J Mucklow Group PLC	23.05.19	19,7%	28,2%	14,5%
Henderson Park	Green REIT	15.04.19	24,7%	30,8%	2,3%
Swiss Life	Terreis	09.02.19	48,9%	61,6%	5,3%
Kildare Partners	Technopolis	28.08.18	13,7%	19,7%	0,0%
Vonovia	Victoria Park	03.05.18	19,5%	24,7%	22,3%
Blackstone	Hispania	05.04.18	8,4%	10,5%	17,7%
ADLER Real Estate AG	Brack Capital Properties	18.02.18	12,3%	10,1%	12,1%

			Prämie / Abschlag zum		
Käufer	Zielgesellschaft	Datum	Schlusskurs	3-Monats VWAP	EPRA NAV
<b>Durchschnitt</b>			23,6%	30,3%	15,1%
<b>Median</b>			20,2%	29,4%	11,6%
<b>Angebotspreis der Bieterin (EUR 21,20)</b>			0,0%	1,9%	- 27,0%
<b>Differenz zum Durchschnitt, in Prozentpunkten</b>			- 23,6	- 28,4	- 42,1
<b>Differenz zum Median, in Prozentpunkten</b>			- 20,2	- 27,5	- 38,6

Quelle: Beteiligungsmeldungen, Geschäftsberichte, FactSet und Merger Market, eigene Analysen (Stand: 24.01.2022).

Der Angebotspreis der Bieterin entspricht dem Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 02.12.2021 (EUR 21,2000) und impliziert daher keine Prämie zu diesem Schlusskurs. In Bezug auf den 3-Monats VWAP impliziert der Angebotspreis eine Prämie von rund 1,9%.

Demgegenüber wurden im Rahmen anderer öffentlicher Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor (Vergleichstransaktionen) durchwegs Prämien im Vergleich zum (unbeeinflussten) Schlusskurs angeboten (Durchschnitt 23,6% und Median 20,2%). Auch die implizierte Prämie des Angebotspreises zum 3-Monats VWAP liegt deutlich unter dem Durchschnitt und dem Median der Prämien, welche zum 3-Monats VWAP im Rahmen der Vergleichstransaktionen angeboten wurden.

Der Angebotspreis der Bieterin weist einen Abschlag zum EPRA NAV der IMMOFINANZ zum 30.09.2021 (verwässert) von rund 27,02% auf.

Demgegenüber wurden in den Vergleichstransaktionen durchwegs Prämien im Vergleich zum EPRA NAV angeboten. Der Durchschnitt der Prämien betrug rund 15,1%; der Median lag bei rund 11,6%.

## 5.8 Stellungnahme von Citi

Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises für Angebotsadressaten (Aktionäre der IMMOFINANZ mit Ausnahme der Bieterin und mit dieser gemeinsam vorgehende Rechtsträger) hat der Vorstand der IMMOFINANZ die Citigroup Global Markets Europe AG („Citi“) als Finanzberater beauftragt, den Vorstand der IMMOFINANZ in Bezug auf die Analyse des Angebots zu beraten und bei der Vorbereitung der Äußerung des Vorstands zu unterstützen. Diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises für Angebotsadressaten (Aktionäre der IMMOFINANZ mit Ausnahme der Bieterin und mit dieser gemeinsam vorgehende Rechtsträger).

Auf dieser Grundlage hat Citi eine Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises für die Aktien der IMMOFINANZ anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Beurteilung vergleichbarer Transaktionen im Immobiliensektor üblicherweise angewendeter Verfahren erstellt. Die unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen des Angebots der Bieterin angewendeten Verfahren umfassen unter anderem aus Börsenkursen ableitbare Multiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, Prämienanalysen öffentlicher Unternehmenstransaktionen, Aktien-Analysten-Schätzungen, Discounted Cash Flow-Verfahren sowie sonstige von Citi als angemessen erachtete Faktoren.

In dieser Stellungnahme kommt Citi zu dem Ergebnis, dass auf Basis und vorbehaltlich der in der Stellungnahme genannten Gesichtspunkte und der dargelegten Annahmen der Angebotspreis von EUR 21,20 je Aktie der IMMOFINANZ für die Aktionäre der IMMOFINANZ in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist („**Inadequacy Opinion**“).

## **6. Beurteilung des Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen durch den Vorstand**

Der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen, die während der Annahmefrist oder während der Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG in das Angebot eingeliefert werden, beträgt EUR 102.746,53. Zusätzlich werden anteilige Stückzinsen abgegolten (siehe Punkt 4.3).

### **6.1 Angebotspreis in Relation zum historischen Marktpreis**

Die Wandelschuldverschreibungen sind im multilateralen Handelssystem der Wiener Börse (Vienna MTF) zum Handel einbezogen. Die Wiener Börse hat keine Daten zu Handelsvolumina veröffentlicht, weil keine Transaktionen von Wandelschuldverschreibungen stattgefunden haben. Daher gibt es keinen relevanten Wert, der als Mindestschwelle gemäß § 26 Abs 1 ÜbG in Bezug auf die Wandelschuldverschreibungen herangezogen werden kann.

### **6.2 Angebotspreis in Relation zu den von der Bieterin getätigten Käufen**

Nach Angaben der Bieterin haben weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots Wandelschuldverschreibungen erworben oder den Erwerb vereinbart.

### **6.3 Angemessenes Verhältnis zwischen Angebotspreis für IMMOFINANZ-Aktien und Wandelschuldverschreibungen**

§ 26 Abs 2 Übernahmegesetz sieht vor, dass der Angebotspreis für IMMOFINANZ-Aktien einerseits und für Wandelschuldverschreibungen andererseits in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen muss. Soweit der Angebotsunterlage zu entnehmen ist, hat die Bieterin das Verhältnis zwischen diesen beiden Beteiligungspapieren dadurch angemessen berücksichtigt, dass sie die den Inhabern von IMMOFINANZ-Aktien angebotene Prämie auch den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen gewährt. Dies wurde dadurch erreicht, dass der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibung so ermittelt wurde, dass der Nennwert einer Wandelschuldverschreibung durch den Wandlungspreis gemäß den Wandelschuldverschreibungsbedingungen geteilt wurde und anschließend mit dem Angebotspreis für die IMMOFINANZ-Aktien multipliziert wurde.

Eine Anpassung des Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen im Falle einer Reduktion des Angebotspreises für die Aktien wegen Dividendenausschüttung (siehe voranstehend Punkt 4.2 zum Aktienangebotspreis *cum Dividende*) wird nach der Angebotsunterlage nicht berücksichtigt, aber entsprechend auch keine Reduktion des Wandlungspreises aufgrund der Dividendenausschüttung. Das heißt, bei der Herleitung des Angebotspreises anhand des Nominalwerts der Wandelschuldverschreibungen dividiert durch den Wandlungspreis multipliziert mit dem Angebotspreis für die Aktien, bleiben beide Werte (Aktienangebotspreis und Wandlungspreis) gleich.

## **6.4 Sonstige Anpassungen des Wandlungspreises**

Der Vorstand weist zur Vollständigkeit darauf hin, dass der aufgrund des Kontrollwechsels durch den CPIPG-Beteiligungserwerb bis zum 19.01.2022 angepasste Wandlungspreis (siehe dazu Punkt 1.4.1) nicht berücksichtigt wird, da die Wandlungsmöglichkeit zu diesem Wandlungspreis nur bis zum 19.01.2022 bestanden hat - also vor einem Settlement des Angebots der CPIPG.

Es erfolgt aber auch keine Abgeltung für einen allenfalls nochmals angepassten Wandlungspreis im Falle eines weiteren Kontrollwechselereignisses gemäß den Emissionsbedingungen durch den Vollzug des Teilangebots von CEE Immobilien (dh wenn CEE Immobilien zumindest 15% der Stimmrechte an der Zielgesellschaft erlangt) (siehe dazu oben Punkt 1.4.2) oder allfällig anderer Anpassungen des Wandlungspreises gemäß den Emissionsbedingungen.

## **7. Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder**

### **7.1 Gründe der Bieterin für das Angebot**

Gemäß Angebotsunterlage sieht die Bieterin im Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung an der IMMOFINANZ eine optimale strategische Ergänzung ihres Geschäfts und IMMOFINANZ verfüge über ein hervorragendes Immobilienportfolio in der Region Zentraleuropa, in der die Bieterin bereits präsent ist.

Nach Ansicht der Bieterin sei die strategische Arbeit der IMMOFINANZ von fehlender Guidance durch Kernaktionäre und durch unklare Marktsignale beeinträchtigt gewesen. Nach Meinung der Bieterin könne die IMMOFINANZ mit ihrer aktiven Beteiligung als Unternehmen viel mehr erreichen. Die Bieterin verfüge über beträchtliche Erfahrung im erfolgreichen Management und Betrieb vergleichbarer Immobilienunternehmen und sei gut positioniert, um die Entwicklung und das Wachstum der IMMOFINANZ zu unterstützen.

### **7.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ**

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

Die Bieterin erwarte sich 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. Ausweislich der Angebotsunterlage werde die Bieterin Einfluss auf die ESG- und Diversity-Initiativen der Zielgesellschaft nehmen.

Im Hinblick auf die rund 26,49%-Beteiligung der IMMOFINANZ an S IMMO hat die Bieterin in der Angebotsunterlage folgende Handlungsoptionen zum Ausdruck gebracht:

Aus Sicht der Bieterin komme eine Verschmelzung der Zielgesellschaft mit S IMMO in Betracht. Die Bieterin weist darauf hin, dass die mögliche Durchführung einer Verschmelzung von verschiedenen

rechtlichen, wirtschaftlichen und anderen Einflussfaktoren abhängen würde, unter anderem davon, ob es zu einer Einigung über für alle Parteien akzeptablen Bedingungen komme.

Eine weitere Handlungsoption, die die Bieterin anführt, wäre der Verkauf der Beteiligung der Zielgesellschaft an S IMMO. Sollte es nicht zu einer Verschmelzung der Zielgesellschaft mit S IMMO 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 anzusprechen. Ausweislich der Angebotsunterlage sollten auch aktuelle Aktionäre der S IMMO miteinbezogen werden. Der mögliche einzubeziehende Erwerberkreis umfasst nach diesen Angaben auch die CPIPG selbst, die derzeit zu rund 11,61% an S IMMO beteiligt ist.

### **7.3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung**

Es ist die derzeitige Absicht der Bieterin, dass das Listing der Zielgesellschaft im Amtlichen Handel der Wiener Börse und an der Warschauer Wertpapierbörse bis auf weiteres bestehen bleibt.

Aus rechtlicher Sicht wäre ein Delisting vom Amtlichen Handel an der Wiener Börse geboten, wenn die gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 40 Abs 1 BörseG 2018 (insbesondere der gesetzliche Mindeststreubesitz) nicht mehr erfüllt sind.

Das Angebot ist als antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG ausgestaltet. Das bedeutet, die Bieterin könnte bei vollständiger Annahme des Angebots alle Aktien der Zielgesellschaft, die vom Angebot umfasst sind, erwerben. Eine vollständige Annahme des Angebots könnte daher dazu führen, dass die Zielgesellschaft ihre Mindestnotierung im Amtlichen Handel der Wiener Börse (Segment Prime Market) nicht mehr erfüllt.

Weiters könnte eine solche Beendigung der Börsenotierung durch Fehlen der Notierungsvoraussetzungen dadurch ausgelöst werden, dass die Bieterin einen Gesellschafterausschluss nach dem Gesellschafterausschlussgesetz (GesAusG) verlangt, sofern die Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger mehr als 90% des Grundkapitals der Zielgesellschaft hält.

Die Bieterin hat ausweislich der Angebotsunterlage bisher noch nicht entschieden, ob sie einen Gesellschafterausschluss nach dem GesAusG (Squeeze-out) durchführen wird, wenn das Angebot dazu führt, dass die Bieterin bei Vollzug oder zu einem späteren Zeitpunkt mehr als 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft hält. Ausweislich der Angebotsunterlage ist ein Squeeze-out derzeit nicht beabsichtigt.

Die Bieterin hat erklärt, dass das Angebot kein „Delisting-Angebot“ im Sinne des § 27e ÜbG darstellt.

### **7.4 Auswirkung auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur**

#### **7.4.1 Aktionärsblöcke**

Der bisherige Beteiligungserwerb der CPIPG zusammen mit dem vereinbarten Erwerb von weiteren IMMOFINANZ-Aktien gemäß Aktienkaufvertrag von CPIPG mit RPPK Immo GmbH verbunden mit den Ergebnissen dieses Angebots der CPIPG und des Teilangebots der CEE Immobilien (S IMMO)

können dazu führen, dass sich zwei wesentlich an der Zielgesellschaft beteiligte Aktionäre gegenüberstehen.

Unterschiedliche strategische Interessen von S IMMO und CIPIG können die Entscheidungsfindung in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ erschweren. Bei den strategischen Interessen der Aktionäre und deren Auswirkung auf die Entscheidungsfindung ist auch zu berücksichtigen, dass CIPIG an S IMMO mit rd. 11,61% beteiligt ist.

#### **7.4.2 Mögliche Auswirkungen auf die Beteiligung der IMMOFINANZ an S IMMO**

CIPIG ist an S IMMO beteiligt. Gemäß Bekanntmachungen und ausweislich der Angebotsunterlage der CEE Immobilien hält CIPIG 8.543.690 Stück S IMMO-Aktien, entsprechend rund 11,61% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO.

IMMOFINANZ hält 19.499.437 S IMMO-Aktien, entsprechend rund 26,49% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO.

##### **a) Mögliche Auswirkungen auf die Stimmkraft in der Hauptversammlung der S IMMO**

Gemäß § 13 Abs 3 der Satzung von S IMMO gilt ein Höchststimmrecht. Danach ist das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15% (fünfzehn Prozent) der ausgegebenen Aktien beschränkt. Das Höchststimmrecht beschränkt das Stimmgewicht in Bezug auf Stimmenmehrheiten; für Kapitalmehrheiten gilt keine Beschränkung.

Für die Zwecke des Höchststimmrechts sind die beiden Aktienpakete (IMMOFINANZ, CIPIG) grundsätzlich getrennt zu betrachten.

Nach der Satzungsregelung sind Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte aufgrund eines Vertrags oder aufgrund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen.

Bei Zusammenrechnung der Aktienbestände von IMMOFINANZ und CIPIG sind die Stimmrechte aus den Aktienbeständen zusammen auf 15% beschränkt. In welchem Ausmaß jeweils die Kürzung zusammengerechneter Aktienbestände zu erfolgen hat, ist gesetzlich nicht geregelt.

##### **b) Allfällige übernahmerechtliche Bieterpflichten von IMMOFINANZ in Bezug auf S IMMO**

Beteiligungserwerbe der CIPIG an IMMOFINANZ außerhalb oder durch das vorliegende Angebot können dazu führen, dass die Beteiligungen von IMMOFINANZ und CIPIG an S IMMO übernahmerechtlich zusammenzurechnen sind und damit zusammengerechnet 30% der Stimmrechte an S IMMO übersteigen und eine formell kontrollierende Beteiligung erlangt wird (§ 22 ÜbG). Durch das satzungsmäßige 15%-Höchststimmrecht bei S IMMO ist in diesem Fall grundsätzlich eine Ausnahme von der übernahmerechtlichen Angebotspflicht einschlägig (§ 24 Abs 2 Z 3 ÜbG), wobei die Übernahmekommission (im Zuge der Stellungnahme vom 25.06.2019, 2019/3/1-21) die Ansicht geäußert hat, dass die Ausnahme nicht gerechtfertigt erscheine, wenn aufgrund üblicher Hauptversammlungspräsenzen eine qualifizierte Kapitalmehrheit (75%) erreicht würde oder faktische Kontrolle über die entsprechende Beteiligung ausgeübt werden kann. Es kann daher nicht



ausgeschlossen werden, dass eine allfällige faktische Kontrolle bei S IMMO relevant ist, diese auch durch von IMMOFINANZ nicht beeinflussbare Änderungen in den Beteiligungsverhältnissen entstehen kann und IMMOFINANZ dann in diesem Zusammenhang von übernahmerechtlichen Bieterpflichten gemäß § 23 Abs 3 ÜbG in Bezug auf S IMMO betroffen sein kann.

### **c) Handlungsoptionen zur Auflösung der Kreuzbeteiligung**

Die zwischen IMMOFINANZ und S IMMO bestehenden wechselseitigen Beteiligungen (Kreuzbeteiligung) werden am Kapitalmarkt kritisch gesehen. Eine mögliche Auflösung der Kreuzbeteiligungen, etwa gemäß den von CIPIG zur S IMMO-Beteiligung in der Angebotsunterlage angeführten in Betracht kommenden Handlungsoptionen (Verschmelzung oder Beteiligungsveräußerung) kann die Kapitalmarktattraktivität der IMMOFINANZ-Aktie stärken.

#### **7.4.3 Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie, den Zugang zu Kapital und die Finanzierungskosten**

IMMOFINANZ verfügt über ein langfristiges Emittenten-Rating von BBB-/Stable (BBB-/Stabiler Ausblick) von S&P Global Ratings.

CPIPG verfügt über ein langfristiges Emittenten-Rating von BBB/Negative (BBB/Negativer Ausblick) von S&P Global Ratings und ein langfristiges Emittenten-Rating von Baa2/Negative (Baa2/Negativer Ausblick) von Moody's Investors Service. Beide Ratingagenturen haben am 03.12./07.12.2021 das Emittenten-Rating von Baa2 nach Bekanntgabe zu Anteilserwerben der CPIPG an IMMOFINANZ (rd. 21,4%) und S IMMO (rd. 10,8%) und der Ankündigung des Angebots der CPIPG bestätigt und mitgeteilt, dass der negative Ausblick beibehalten wird.

Laut den Mitteilungen der beiden Agenturen können sich bei erfolgreicher Durchführung des Angebots unter anderem Vorteile in Bezug auf Konsolidierungsmöglichkeiten im mittel- und osteuropäischen Immobilienmarkt ergeben und die Führungsposition der CPIPG auf dem mittel- und osteuropäischen Gewerbeimmobilienmarkt durch das Portfolio der IMMOFINANZ gestärkt werden. In den Kreuzbeteiligungen zwischen CPIPG, IMMOFINANZ und S IMMO sehen die Agenturen Governance-bezogene Risiken und eine zunehmende Komplexität der Gruppenstruktur, was etwa die operative Leistung, die Transparenz der Geschäftsstrategien oder die Kreditwürdigkeit des Unternehmens beeinträchtigen könnte.

Der negative Ausblick beinhaltet auch das anhaltende Ereignisrisiko und die typischen Ausführungsrisiken, die mit einer großen Fusion verbunden sind.

Nach den Bekanntgaben zum Anteilserwerb der CPIPG an IMMOFINANZ von rd. 21,4% und der Ankündigung des Angebots der CPIPG am 03.12.2021 sowie der Ankündigung des Angebots der CEE Immobilien am 06.12.2021 hat S&P Global Ratings am 07.12.2021 mitgeteilt, dass der Ausblick zum Emittenten-Rating der IMMOFINANZ zunächst unverändert ist. S&P Global Ratings werde das Ergebnis der Transaktionen und deren Auswirkungen auf die endgültige Aktionärs- und Governance-Struktur der IMMOFINANZ, sowie allfällige Auswirkungen auf die künftige Kreditqualität über die nächsten Monate verfolgen, und die Ratinganalyse entsprechend aktualisieren.

Aus heutiger Sicht geht der Vorstand grundsätzlich nicht davon aus, dass es im Zusammenhang mit dem Angebot der CPIPG zu einer Verschlechterung des Emittenten-Ratings der IMMOFINANZ kommt.

Das Angebot der Bieterin enthält keine Aussage zum Emittenten-Rating der IMMOFINANZ. Daher wurde auch weder eine Verpflichtung, noch eine ausdrückliche Bestätigung von CIPG abgegeben, das bestehende Emittenten-Rating von BBB-/Stable (BBB-/Stabiler Ausblick) der IMMOFINANZ aufrechtzuerhalten. Eine Änderung des Emittenten-Ratings aufgrund einer veränderten Kapitalstruktur ist möglich.

Der Vorstand geht davon aus, dass eine wesentliche oder eine mehrheitliche Beteiligung der Bieterin an der IMMOFINANZ dazu führen könnte, dass die Ratingagenturen die Kapitalstrukturen der Bieterin und jene der IMMOFINANZ bei Bewertung des Ratings der gesamten Gruppe in die Beurteilung miteinbeziehen könnte, was positive und negative Auswirkungen auf den Handlungsspielraum in Bezug auf Fremdfinanzierungen und damit die strategische Flexibilität der Zielgesellschaft haben kann.

Abhängig von der finanziellen Flexibilität kann sich dies auf die Fähigkeit der Zielgesellschaft auswirken, Akquisitionen und Projektentwicklungen durchzuführen, was möglicherweise auch mit Auswirkungen auf das zukünftige Wachstumsprofil des Unternehmens verbunden sein könnte.

Aus Sicht des Vorstands der IMMOFINANZ ist die Beibehaltung des aktuellen Investment Grade Ratings ein elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie, die eine Grundlage dafür bietet, erfolgreich Kapital auf dem Markt für unbesicherte Finanzierungen aufzunehmen und bei einer Änderung des Ratings könnte sich dies auf die Finanzierungskosten und damit die zukünftige Rentabilität der Zielgesellschaft sowie auf die Umsetzung des aktuellen Geschäftsplans (einschließlich der Umsetzung der langfristig, wertsteigernden Akquisitions- und Entwicklungspipeline) auswirken.

Eine Änderung des Ratings beeinflusst auch den Zugang zu den Kapitalmärkten, was sich auf die Geschwindigkeit und Schwierigkeit der Beschaffung von Finanzmitteln an den Fremd- und Eigenkapitalmärkten auswirken könnte.

Auch abhängig von der Annahmquote des Angebots und dem Beteiligungsbesitz der Bieterin nach Vollzug des Angebots kann sich der Zugang der IMMOFINANZ zu den Kapitalmärkten auf Eigen- und Fremdkapital gegenüber dem bisherigen Umfang bzw. zu den bisherigen Konditionen ändern.

#### **7.4.4 (Sonstige) finanzielle Auswirkungen auf IMMOFINANZ**

Für Gläubiger der IMMOFINANZ ist durch das Angebot aus Sicht des Vorstands keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position ersichtlich.

Der Vorstand der IMMOFINANZ weist jedoch darauf hin, dass es nicht auszuschließen ist, dass infolge eines Kontrollwechsels, Rückzahlungsverbindlichkeiten der Zielgesellschaft oder Kündigungsrechte von Gläubigern der Zielgesellschaft sowie bestimmte weitere Kündigungsrechte ausgelöst werden können.

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2019 emittierten Anleihe 2019-2023 (Gesamtnominale EUR 482,8 Mio) und der im Oktober 2020 emittierten Anleihe 2020-2027 (Gesamtnominale EUR 500,0 Mio) sind die Gläubiger im Fall eines Kontrollwechselereignisses (wie in den Emissionsbedingungen definiert) zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen

verlangen. Ein Kontrollwechselereignis tritt nach den Emissionsbedingungen der Anleihen 2019-2023 und 2020-2027 ein, wenn eine kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ erlangt wird, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird<sup>5</sup>. Es ist davon auszugehen, dass ein Kontrollwechselereignis nach den Emissionsbedingungen mit Vollzug des Aktienkaufvertrags zwischen CIPG und RPPK Immo GmbH und Übertragung der RPPK-Aktien auf die CIPG eintritt.

Auch im Hinblick auf die derzeit nicht ausgenutzte EUR 100 Mio. Konzernkreditlinie der IMMOFINANZ ist davon auszugehen, dass entsprechend ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund ausgelöst wird.

In Bezug auf von IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften abgeschlossene wesentliche Immobilienfinanzierungen können Kündigungsrechte von Gläubigern für ein Kreditvolumen von zusammengerechnet rd. EUR 1,37 Mrd ausgelöst werden, wobei die Kündigungsrechte für rund die Hälfte dieses zusammengerechneten Kreditvolumens (i) im Falle einer materiell kontrollierenden Beteiligung von CIPG und die andere Hälfte (ii) bei einer mehrheitlichen Beteiligung durch CIPG an IMMOFINANZ ausgelöst werden können bzw. ein derartiger Kontrollwerb unter Zustimmungsvorbehalten der Kreditgeber steht.

#### **7.4.5 Geplante Änderungen im Aufsichtsrat der IMMOFINANZ**

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

#### **7.4.6 Vorstandszusammensetzung**

Nach der Angebotsunterlage hat die Bieterin keine unmittelbaren Pläne, die derzeitigen Positionen im Vorstand der IMMOFINANZ zu verändern. Die Bieterin hat sich im Angebot vorbehalten, die Besetzung der Position des CEO (Vorstandsvorsitzenden) der IMMOFINANZ im Einklang mit der Corporate-Governance-Praxis und den österreichischen aktienrechtlichen Vorschriften zu empfehlen. Das übergeordnete Ziel der Bieterin bestehe nach der Angebotsunterlage darin, die Entscheidungsprozesse zu optimieren und die Zielgesellschaft in eine bessere Lage zu versetzen, einen Geschäftsplan für die Zukunft umzusetzen.

### **7.5 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation, Standortfragen**

#### *Arbeitnehmer*

Ausweislich der Angebotsunterlage beabsichtigt die Bieterin nicht, die Beschäftigungsbedingungen für die Arbeitnehmer der Zielgesellschaft wesentlich zu ändern oder das Verhältnis der Kompetenzen und Funktionen von Management und Mitarbeitern zu verändern. Die Bieterin erachtet die fortlaufende Beteiligung des Senior Management Teams der IMMOFINANZ als wichtig für die Zukunft der IMMOFINANZ, hält aber zugleich fest, dass noch keine Entscheidung über die weitere Beteiligung des Senior Managements der Zielgesellschaft getroffen wurde.

---

<sup>5</sup> Ein Kontrollwechselereignis gilt als eingetreten, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder Personen, welche im Namen einer solchen Person oder solcher Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes (wobei dies auch eine in der Satzung der IMMOFINANZ vorgesehene niedrigere Schwelle erfasst) erwerben, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird.

Eine Änderung der Beschäftigungsbedingungen für die Arbeitnehmer der Zielgesellschaft durch den Vollzug des Angebots ist nach der Angebotsunterlage nicht ersichtlich, aber auch nicht ausgeschlossen.

Zum Zeitpunkt dieser Äußerung haben zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft noch keine Gespräche in Bezug auf die Beschäftigungssituation stattgefunden.

#### *Standortfragen*

Die Bieterin weist in der Angebotsunterlage darauf hin, dass sie derzeit über keine Präsenz in Österreich verfügt.

Die Bieterin beabsichtigt gemäß Angebotsunterlage, die derzeitige Struktur der Zielgesellschaft und ihrer Gruppe, einschließlich des Hauptsitzes in Wien, Österreich, in allen wesentlichen Belangen beizubehalten.

### **7.6 Auswirkung auf Gläubiger, Steuern und das öffentliche Interesse**

#### **7.6.1 Gläubiger**

Für Gläubiger der IMMOFINANZ führt das Angebot aus Sicht des Vorstands zu keiner grundsätzlichen Verschlechterung der gegenwärtigen Position. Zu möglichen Auswirkungen in Bezug auf das Rating der Zielgesellschaft und die Finanzierungsstrategie sowie Kündigungsrechte von Gläubigern aufgrund von Kontrollwechselereignissen siehe voranstehend Punkt 7.4.3 und 7.4.4.

#### **7.6.2 Öffentliches Interesse**

Aufgrund der Angebotsunterlage der Bieterin sind keine Änderungen erkennbar, die das öffentliche Interesse berühren.

#### **7.6.3 Steuern**

Die Übernahme von zusätzlichen Aktien an der IMMOFINANZ durch die Bieterin kann steuerliche Folgen für die IMMOFINANZ Gruppe nach sich ziehen:

Die Steuervorschriften einiger Länder (insbesondere Deutschland oder Ungarn) sehen vor, dass auch durch einen mittelbaren Erwerb der Anteile oder Aktien an einer Gesellschaft – bezogen auf die in diesen Ländern gelegenen Grundstücke – Grunderwerbsteuer ausgelöst werden kann. Bezogen auf Deutschland könnte dieser Fall eintreten, wenn die von der Bieterin gehaltene Beteiligung an der IMMOFINANZ 90% der ausstehenden Aktien erreicht oder überschreitet. Die so ausgelöste Grunderwerbsteuer, würde jedoch die Bieterin treffen.

Darüber hinaus ist auch darauf hinzuweisen, dass in Deutschland Rechtsvorgänge, bei welchen es innerhalb eines bestimmten Zeitraums (seit 01.07.2021 10 Jahre) zu einer unmittelbaren oder mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestands in einer bestimmten Höhe (seit 01.07.2021 90% oder mehr) der Aktien oder Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft kommt, Grunderwerbsteuer auslösen können. Laut der Angebotsunterlage hat die Bieterin zwischen 20. November 2020 und 3. Dezember 2021 insgesamt 12.369.047 Aktien (d.h. ca. 10,03% vom

damaligen Grundkapital) der IMMOFINANZ börslich erworben. Da börslich erworbene Aktien bei in der EU-börsennotierten Gesellschaften nicht mitgezählt werden sollten, sollte der Vollzug des Angebots alleine betrachtet keine relevante Grunderwerbsteuer in Deutschland auslösen. Übertragungsvorgänge im Rahmen dieses Übernahmeangebots können aber die Steuerfreiheit etwaiger zukünftiger Übertragungsvorgänge beeinträchtigen. Die Belastung mit deutscher Grunderwerbsteuer im Fall einer mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestands entstünde jeweils auf Ebene der Grundstücksgesellschaft. Für die IMMOFINANZ-Gruppe könnte sich daraus eine Steuerbelastung ergeben.

Darüber hinaus bestehen in einzelnen Ländern Regelungen, die zu einem Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen führen, wenn es zu einem relevanten (direkten oder indirekten) Gesellschafterwechsel kommt. Der Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen führt dazu, dass diese nicht mehr zum Ausgleich mit späteren Gewinnen zur Verfügung stehen und somit die späteren Steuerzahlungen höher ausfallen. Ein möglicher Effekt daraus wird allerdings nicht als wesentlich eingeschätzt.

Der Erwerb weiterer Aktien an der IMMOFINANZ durch die Bieterin selbst beeinträchtigt die körperschaftsteuerliche Unternehmensgruppe der IMMOFINANZ grundsätzlich nicht. Allfällige zukünftige Änderungen an der Gruppenstruktur können selbstverständlich steuerliche Folgen auslösen.

## **7.7 Finanzierung der Bieterin**

Die Bieterin verfügt gemäß Angebotsunterlage und Bestätigung des Sachverständigen der Bieterin (§ 9 ÜbG) über die Mittel zur Finanzierung des Angebots.

## **8. Sachverständige gemäß § 13 ÜbG**

IMMOFINANZ hat Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse 1/Freyung, 1010 Wien zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG zu ihrer Beratung während des Verfahrens und zur Prüfung der Äußerungen der Verwaltungsorgane als unabhängigen Sachverständigen bestellt.

## **9. Berater der IMMOFINANZ**

Im Zusammenhang mit dem Angebot hat der Vorstand die Citigroup Global Markets Europe AG als Finanzberater von IMMOFINANZ und bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH als Rechtsberater beauftragt. Vom Aufsichtsrat ist als Finanzberater von IMMOFINANZ die Ithuba Capital AG und Schönherr Rechtsanwälte GmbH als Rechtsberater zugezogen worden.

## **10. Weitere Auskünfte**

Auskünfte zu dieser Äußerung des Vorstandes der IMMOFINANZ erteilt Frau Bettina Schragl, Head of Corporate Communications & Investor Relations unter der Telefonnummer +43 (0)1 88 090 2290 und der E-Mail-Adresse [investor@immofinanz.com](mailto:investor@immofinanz.com).

Weitere Informationen zur IMMOFINANZ sind auf deren Internetseite [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com) abrufbar.

## 11. Interessenlage von Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ

Zwischen den Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ und Organmitgliedern der Bieterin (bzw den Organmitgliedern der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger) bestehen derzeit keine personellen Verflechtungen.

Von Mitgliedern des Vorstands werden derzeit IMMOFINANZ-Aktien wie folgt gehalten:

Mitglied des Vorstands	Anzahl der Aktien
Mag. Stefan Schönauer, BA	15.000
Mag. Dietmar Reindl	7.515

Die Mitglieder des Vorstands beabsichtigen nicht, mit den gehaltenen Aktien das Angebot anzunehmen.

Die Mitglieder des Vorstands erklären, dass ihnen von der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebots keine vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt wurden. Keinem Mitglied des Vorstands wurde für den Fall des Scheiterns des Angebots ein vermögenswerter Vorteil angeboten oder gewährt.

Die Vorstandsmitglieder der IMMOFINANZ sind jeweils bis 30.04.2026 bestellt. Um im Interesse aller Aktionäre und des Unternehmens sowie der Arbeitnehmer eine ausgewogene Interessenlage der Vorstandsmitglieder im Rahmen von Übernahmeangeboten zu erreichen, regeln die Vorstandsverträge Beendigungsrechte der Vorstandsmitglieder im Falle von Kontrollwechselereignissen. Für eine allfällige Beendigung gelten entsprechende Vorlaufzeiten. Die Vorstandsmitglieder haben bei Beendigung aufgrund eines Kontrollwechselereignisses Anspruch auf Abgeltung von zukünftigen Vergütungsansprüchen für die Restlaufzeit des Vorstandsienstvertrags maximal für zwei Jahre.

## 12. Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot

### 12.1 Grundsätzliche Erwägungen

Die Äußerung des Vorstands zum Angebot enthält eine Beurteilung darüber, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und Inhaber von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung trägt. Gemäß § 14 ÜbG gibt der Vorstand grundsätzlich eine Empfehlung für die Annahme oder Ablehnung des Angebots ab.

Die Entscheidung, das Angebot anzunehmen oder nicht, obliegt den einzelnen Aktionären und Beteiligungspapierinhabern, die darüber aufgrund ihrer individuellen Ausgangsbasis und Interessen zu entscheiden haben.

Daher stellt der Vorstand vor seiner Empfehlung zum Angebot auch die Gründe dar, die für oder gegen die Annahme des Angebots durch Aktionäre und Beteiligungspapierinhabern sprechen können. Die angeführten Gründe gelten sinngemäß auch für die Wandelschuldverschreibungen, da sich deren Wert vorrangig aus dem Wert der Aktien der Zielgesellschaft ableitet.

Die nachfolgenden Ausführungen dienen dazu, den Beteiligungspapierinhabern Informationen und Aspekte darzulegen, die für oder gegen eine Annahme des Angebots sprechen. Eine solche

Darstellung kann jedoch nicht abschließend sein; insbesondere können individuelle Umstände nicht berücksichtigt werden. Die Entscheidung, ob das Angebot für einen Aktionär der IMMOFINANZ oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, muss daher jeder Aktionär oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen aufgrund seiner individuellen Situation (unter anderem abhängig von: Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung, Veranlagungsstrategie, steuerliche Situation etc.) aufgrund einer eigenständigen Bewertung und unter Berücksichtigung von Unsicherheiten in den nachstehend angeführten Aspekten selbst treffen. Zudem ist diese Entscheidung auch wesentlich von der vom jeweiligen Aktionär oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen erwarteten künftigen Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. des Immobiliensektors sowie der Einschätzung, wie sich der Unternehmenswert der Zielgesellschaft und damit letztlich auch der Kurs der IMMOFINANZ-Aktie künftig entwickeln wird, abhängig.

Um auch Entwicklungen berücksichtigen zu können, die nach der Erstellung dieser Äußerung eintreten, könnte es für den einzelnen Beteiligungspapierinhaber vorteilhaft sein, die Entscheidung über die Annahme oder Ablehnung des Angebots unter Berücksichtigung der maßgeblichen Fristen (rechtzeitig) gegen Ende der Annahmefrist zu fällen.

Auch steuerliche Überlegungen können für die Entscheidung über eine Annahme oder Ablehnung des Angebots ausschlaggebend sein, weshalb der Vorstand die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen ausdrücklich auffordert, sich über die steuerlichen Konsequenzen bei einem hierzu qualifizierten Berater (etwa einem Steuerberater) zu informieren.

## **12.2 Für eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe**

Aus Sicht des Vorstands können folgende Überlegungen für die Annahme des Angebots sprechen (die Reihenfolge spiegelt nicht zwangsläufig das Gewicht der einzelnen Argumente wider):

### **12.2.1 Prämie gegenüber historischen durchschnittlichen Börsenkursen**

Im Vergleich zu den gewichteten Durchschnittskursen (VWAP) der letzten 1, 3, 6 und 12 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ergibt sich eine Prämie von (rund) 1,5%, 1,9%, 4,2% und 13,9%.

### **12.2.2 Verkaufsoption für Aktionäre mit größeren Stückzahlen**

Durch die Annahme des Angebots innerhalb der Annahme- bzw Nachfrist können auch höhere Stückzahlen an IMMOFINANZ-Aktien verkauft werden, ohne dadurch die Kursbildung negativ zu beeinflussen. Ob das Angebot für Paketaktionäre attraktiv ist, hängt von deren Einstiegskursen ab. Eine dem Angebot entsprechende oder höhere Gegenleistung könnte künftig für größere Aktien-Volumina nach Wegfall des Angebots und eingeschränkter Liquidität der Aktie schwieriger erzielbar sein.

### **12.2.3 Zukünftige Börsenkursentwicklung ungewiss**

Der Börsenkurs der IMMOFINANZ hat sich bis zum Beginn der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 sehr positiv entwickelt. Seit dem COVID-19-pandemiebedingten Kurseinbruch (nach dem 21.02.2020) (tiefster Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie am 30.10.2020: EUR 11,50) ist der Kurs wieder kontinuierlich gestiegen. Es ist nicht gewiss, ob dieser Trend anhalten und damit ein Vorkrisen-Kursniveau wieder erreicht wird.

Die Kursziele von Aktien-Analysten für die IMMOFINANZ-Aktie liegen zwar zum Teil deutlich über dem Angebotspreis (siehe dazu Punkt 5.5). Ungewiss ist aber, ob diese Kurserwartungen auch tatsächlich eintreten werden.

Ungewiss ist auch, ob der Börsenkurs die gute Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ (siehe Ergebnisse zum 3. Quartal 2021) und der deutlich über dem Angebotspreis liegende EPRA NAV/Aktie sowie EPRA NTA/Aktie (verwässert) in Zukunft in vollem Umfang reflektieren wird.

#### **12.2.4 Ungewissheiten bei der Entwicklung der Geschäftstätigkeit**

IMMOFINANZ-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, tragen unmittelbar das Risiko der zukünftigen Entwicklung der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und sonstiger Risiken in Bezug auf die IMMOFINANZ.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass im Falle der Ausübung von Kündigungsrechten von Gläubigern wegen Kontrollwechselereignissen in Bezug auf die Unternehmensanleihen und wesentlichen Immobilienfinanzierungen (siehe Punkt 7.4.4) ein erheblicher Liquiditätsbedarf auch verbunden mit einem erheblichen Refinanzierungsbedarf eintreten kann.

Die Profitabilität der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und damit auch das zukünftige Wachstumspotential hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab, deren künftige Entwicklung ungewiss ist, wie etwa Nachfrage von Büro- und Retail-Flächen, Kosten für Betrieb und Instandhaltung der von der IMMOFINANZ bewirtschafteten Immobilien, Personal- und Verwaltungskosten, Kosten und Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen (Zinsentwicklung), steuerliche Abgabenlast, regulatorische Rahmenbedingungen sowie weitere Faktoren und Risiken.

#### **12.2.5 Absinken des Streubesitzes - künftige Verwertung möglicherweise erschwert**

Bis Anfang Dezember 2021 betrug der Anteil des Streubesitzes bei IMMOFINANZ rund 65% vom Grundkapital; kein Aktionär verfügte über eine Beteiligung von mehr als 15% des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Seitdem hat sich die Zusammensetzung des Aktionariats wesentlich verändert. Gemäß Angebotsunterlage hält CPIPG eine Beteiligung von rund 21,59% (Basis altes Grundkapital, das entspricht rd. 19,25% vom derzeitigen Grundkapital) an der IMMOFINANZ. Mit Vollzug des Aktienkaufvertrags mit RPPK Immo GmbH und Übertragung der RPPK-Aktien auf CPIPG erhöht sich die Beteiligung von CPIPG an IMMOFINANZ auf rund 32,16% vom alten Grundkapital (und 28,68% vom derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ). Der Streubesitzanteil beträgt aktuell rund 57%.

Mit Vollzug und Abwicklung des Angebots kann die Bieterin ihren Anteil an IMMOFINANZ möglicherweise weiter aufstocken. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch das Teilangebot der CEE Immobilien, welches zu einer weiteren Reduktion des Streubesitzes führen kann.

Entsprechend können sinkende durchschnittliche Tagesumsätze der IMMOFINANZ-Aktie, also eine geringere Liquidität nach Durchführung des Angebots, nicht ausgeschlossen werden. Mangelnde Liquidität könnte die Attraktivität der IMMOFINANZ-Aktie beeinträchtigen und eine zukünftige Deinvestition erschweren. Jedenfalls könnte es Aktionären in Zukunft schwerer fallen, den Angebotspreis oder einen höheren Preis bei der Veräußerung ihrer Aktien über die Börse zu erzielen.

Die IMMOFINANZ-Aktien sind derzeit im ATX und WIG-Real Estate vertreten. Eine Verringerung des Streubesitzes kann auch dazu führen, dass die IMMOFINANZ-Aktie die Aufnahmekriterien der



jeweiligen Indexanbieter nicht mehr erfüllt oder nur mehr mit geringer Gewichtung in einem Index berücksichtigt wird, was sich negativ auf Investitionen in die IMMOFINANZ-Aktie durch institutionelle Investoren, die indexabhängig oder indexorientiert investieren, auswirkt und damit auch zu negativen Auswirkungen auf den Aktienkurs führen kann.

### **12.2.6 Mögliche Blockade durch Aktionärsblöcke**

Der bisherige Beteiligungserwerb der CPIPG zusammen mit dem vereinbarten Erwerb von weiteren IMMOFINANZ-Aktien gemäß Aktienkaufvertrag von CPIPG mit RPPK Immo GmbH verbunden mit den Ergebnissen dieses Angebots der CPIPG und des Teilangebots der CEE Immobilien (S IMMO) können dazu führen, dass sich zwei wesentlich an der Zielgesellschaft beteiligte Aktionäre gegenüberstehen.

Unterschiedliche strategische Interessen von S IMMO und CPIPG können die Entscheidungsfindung in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ erschweren und unter Umständen mittel- bis langfristig auch mit negativen Auswirkungen auf den Börsenkurs der IMMOFINANZ verbunden sein.

### **12.3 Gegen eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe**

Aus Sicht des Vorstands können folgende Überlegungen gegen die Annahme des Angebots sprechen (die Reihenfolge spiegelt nicht zwangsläufig das Gewicht der einzelnen Argumente wider):

#### **12.3.1 Angebotspreis liegt unter dem derzeitigen Kursniveau der Aktie**

Der Angebotspreis von EUR 21,20 liegt per 24.01.2022 unter dem aktuellen Kurs der IMMOFINANZ-Aktie (Tagesschlusskurs der Aktie an der Wiener Börse vom 24.01.2022 von EUR 22,64).

Der Angebotspreis der Bieterin entspricht dem Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 02.12.2021 (EUR 21,2000) (Tag vor der Veröffentlichung der Angebotsabsicht) und impliziert daher keine Prämie zu diesem Schlusskurs.

#### **12.3.2 Angebotspreis liegt deutlich unter dem Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie**

Der Aktienkurs der IMMOFINANZ ist seit den Tiefstständen während des Höhepunkts der COVID-19 Pandemie kontinuierlich gestiegen. Dennoch notiert die Aktie der IMMOFINANZ weiterhin unter dem 52-Wochen-Höchstkurs von EUR 26,95 (per 17.02.2020) vor dem COVID-19-pandemiebedingten Kurseinbruch (nach dem 21.02.2020), wobei der Angebotspreis einen Abschlag von rund 21,34% zu diesem Kurs aufweist.

Am 21.02.2020, dem letzten Tag vor dem COVID-19-pandemiebedingten Kurseinbruch, lag der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie bei EUR 26,40 und somit EUR 5,20 über dem Angebotspreis. Dies entspricht einem Abschlag gegenüber diesem Wert von rund 19,70%. Zusätzlich liegt der Angebotspreis rd. 17,45% unter dem 1-Monats VWAP, rd. 14,16% unter dem 3-Monats VWAP, und rd. 15,06% unter dem 6-Monats VWAP, jeweils vor dem COVID-19-pandemiebedingten Kurseinbruch.

Aktionäre, die auf ein Kurspotential der IMMOFINANZ-Aktie setzen wollen, sollten daher das Angebot nicht annehmen. Naturgemäß sind zukünftige Kursentwicklungen mit Unsicherheiten verbunden.

### **12.3.3 Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS-Buchwert je Aktie**

Der Angebotspreis liegt deutlich unter dem (verwässerten) EPRA NAV pro Aktie per 30.09.2021 von EUR 29,05 und unter dem (verwässerten) EPRA NTA pro Aktie per 30.09.2021 von EUR 29,45. Der Abschlag zum EPRA NAV (verwässert) beträgt rund 27,02% und der Abschlag zum EPRA NTA (verwässert) beträgt rund 28,01%.

Der Angebotspreis liegt auch deutlich unter dem (verwässerten) IFRS-Buchwert der IMMOFINANZ-Aktien zum 30.09.2021 von EUR 26,70, was einem Abschlag von rund 20,61% entspricht.

### **12.3.4 Angebotspreis liegt unter dem durchschnittlichen Kursziel von Analysten**

Der Angebotspreis liegt unter den aktuellen Erwartungen von Analysten, die ein Kursziel von EUR 23,81 (Durchschnitt) und EUR 24,50 (Median) prognostizieren. Vier der angeführten Wertpapieranalysten geben Kursziele von EUR 23,00 bis EUR 27,60, deutlich über dem Angebotspreis an (siehe dazu Punkt 5.5).

### **12.3.5 Prämie des Angebotspreises deutlich niedriger als Prämien anderer öffentlicher Übernahmetransaktionen**

Zur Beurteilung des Angebotspreises sind auch Prämien öffentlicher Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor herangezogen worden (Vergleichstransaktionen), die auf Kontrollerlangung ausgerichtet waren und somit eine Kontrollprämie enthielten (siehe Punkt 5.7).

Der Angebotspreis der Bieterin impliziert keine Prämie zum unbeeinflussten Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 02.12.2021 (EUR 21,2000) und von nur rund 1,9% in Bezug auf den 3-Monats VWAP.

Demgegenüber wurden im Rahmen der Vergleichstransaktionen durchwegs Prämien im Vergleich zum (unbeeinflussten) Schlusskurs angeboten (Durchschnitt 23,6% und Median 20,2%). Auch die implizierte Prämie zum 3-Monats VWAP liegt deutlich unter dem Durchschnitt (30,3%) und dem Median (29,4%) der Prämien zum 3-Monats VWAP bei den Vergleichstransaktionen.

In den Vergleichstransaktionen wurden durchwegs Prämien im Vergleich zum EPRA NAV angeboten. Der Durchschnitt der Prämien betrug rund 15,1%; der Median lag bei rund 11,6%.

Demgegenüber weist der Angebotspreis der Bieterin einen Abschlag zum (verwässerten) EPRA NAV der IMMOFINANZ zum 30.09.2021 von rund 27,02% auf.

### **12.3.6 Anhaltender Trend für positive Entwicklung und Geschäftsausblick**

IMMOFINANZ befindet sich in einem Aufwärtstrend, was sich in den nachhaltig verbesserten Kennzahlen und dem positiven Geschäftsausblick in der Veröffentlichung der IMMOFINANZ vom 29.11.2021 zum Konzernergebnis für die ersten drei Quartale 2021 zeigt.

Ausgehend von einer moderaten Auswirkung von COVID-19 Einflüssen geht der Vorstand im Geschäftsjahr 2022 gemäß veröffentlichter Kapitalmarktguidance für die Geschäftsentwicklung

- von einem Portfoliowachstum von EUR 5 Mrd auf rund EUR 6 Mrd (Fertigstellung von Projektentwicklungen und Akquisitionen im Bereich Einzelhandel (STOP SHOP) und Büro (myhive)),
- mit einem Ziel für den FFO 1 (vor Steuern) von über EUR 135 Mio, davon 70% Dividendenausschüttung (Gewinnverwendungsvorschlag an die Hauptversammlung); und
- einer unveränderten konservativen Finanzpolitik mit einem Verschuldungsgrad gemessen am Netto-LTV (zum 30.09.2021 bei 36,6%) von mittelfristig weiterhin unter 45% unter Beibehaltung des Investment Grade Ratings von S&P Global Ratings von BBB-/Stable (BBB-/Stabiler Ausblick) aus.

Zusätzliches positives Potential bietet auch der im August 2021 bekanntgemachte Einstieg der IMMOFINANZ in die Assetklasse leistbares nachhaltiges Wohnen (TOP on STOP) zur erweiterten Nutzung der Fachmarktimmobilien (STOP SHOP).

Eine mögliche Fortsetzung der aktuell positiven konjunkturellen Entwicklungen in den Kernmärkten der IMMOFINANZ mit kontinuierlichem Wirtschaftswachstum könnte eine gute Voraussetzung für eine weiter stabile Geschäftsentwicklung bieten, die sich in einem steigenden Unternehmenswert und Aktienkurs niederschlagen könnte.

Hinzu kommt, dass eine anhaltend positive fundamentale Entwicklung der Immobilienmärkte mit hohen Vermietungsquoten, steigenden Mietpreisen und sinkenden Ankaufsrenditen auch in Zukunft einen positiven Effekt sowohl für die operative Ertragskraft (FFO) als auch für das Eigenkapitalwachstum (NAV, EPRA NTA) des Unternehmens darstellen kann.

Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, haben die Möglichkeit, an dieser positiven Entwicklung weiterhin zu partizipieren.

### **12.3.7 Beschränkte Dispositionsfreiheit in Bezug auf eingereichte Aktien und Wandelschuldverschreibungen**

Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen sind in Bezug auf die Aktien oder Wandelschuldverschreibungen, für die sie das Angebot angenommen haben, vorübergehend in ihrer Dispositionsbefugnis beschränkt, weil eingelieferte Aktien oder Wandelschuldverschreibungen bis zur Abwicklung des Angebots nicht an der Börse gehandelt werden können.

Aufgrund der Angebotsstruktur könnte sich dies derzeit bis 23.06.2022 verzögern, da die Bieterin für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung (fusionskontrollrechtliche Freigabe) in Bezug auf Rumänien eine Frist von 120 Kalendertagen nach Ablauf der derzeitigen Annahmefrist am 23.02.2022 angesetzt hat. Das bedeutet, dass die aufschiebende Bedingung für das Angebot möglicherweise erst nach Ablauf der gesetzlichen dreimonatigen Nachfrist, die mit Ablauf der Annahmefrist zu laufen beginnt, eintritt. Daraus können sich während dieser Zeit Unsicherheiten für die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen ergeben, die das Angebot während der Annahmefrist angenommen haben, unter anderem weil die Kursentwicklung der IMMOFINANZ-Aktie während dieser Zeit nicht vorhersehbar ist.

### **12.3.8 Annahme des Angebots steht auch noch in der gesetzlichen Nachfrist offen**

Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die das Angebot während der Annahmefrist nicht annehmen wollen, können dieses auch noch während der gesetzlichen Nachfrist von drei Monaten nach Ablauf der (ursprünglichen) Annahmefrist für das Angebot annehmen (siehe Punkt 4.6).

### **12.4 Zusätzliche Überlegungen aus Sicht des Unternehmens**

CPIPG legt in der Angebotsunterlage als Gründe für das Angebot dar, dass der Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung an IMMOFINANZ eine optimale strategische Ergänzung des Geschäfts darstelle und IMMOFINANZ über ein hervorragendes Immobilienportfolio in der Region Zentraleuropa verfügt. CPIPG erwarte ein langfristiger, aktiver Aktionär der Zielgesellschaft zu bleiben und die Entwicklung und das Wachstum der Zielgesellschaft zu unterstützen, wobei CPIPG die Erfahrung in der Konsolidierung börsennotierter Plattformen in der mitteleuropäischen Region hervorhebt.

CPIPG erwartet 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 Zielgesellschaft stark zu beeinflussen.

Der Beteiligungserwerb der CPIPG kann sich daher im Hinblick auf die Beeinflussung der Strategie in Zusammenarbeit mit dem Management und die in der Angebotsunterlage ausgedrückte Unterstützung und Entwicklung des Wachstums der IMMOFINANZ positiv auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der IMMOFINANZ auswirken und das Erreichen der nachhaltigen Wachstumsziele zusätzlich unterstützen.

Ungeachtet dessen hat IMMOFINANZ in der jüngsten Vergangenheit ihre erfolgreiche Unternehmenspolitik und Geschäftsstrategie auch eigenständig im Interesse aller Aktionäre und zu deren Wertmaximierung verfolgt und bei Kontrollenerlangung durch die Bieterin kann diese die Strategie und Geschäftspolitik der Zielgesellschaft wesentlich beeinflussen und verändern, was auch zu einem von der Guidance des Managements abweichenden Unternehmenserfolg und daran anknüpfend auch zu einer geänderten Ausschüttungspolitik an die Aktionäre führen kann.

Zur zukünftigen Geschäftspolitik der Zielgesellschaft weist CPIPG auch darauf hin, Einfluss auf ESG-Initiativen der Zielgesellschaft zu nehmen. Das unterstreicht aus Sicht des Vorstands die wesentliche Bedeutung dieses Bereichs und der im Dezember 2021 von IMMOFINANZ bekanntgebenden Netto-Null-Emissions-Strategie, besonders auch für die Wettbewerbsposition der IMMOFINANZ.

### **12.5 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des Vorstands**

Der Beteiligungserwerb und das Angebot der CPIPG als langfristiger strategischer Investor in der mitteleuropäischen Region unterstreicht aus Sicht des Vorstands die erfolgreiche Entwicklung der IMMOFINANZ und den positiven Ausblick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ. Die Bieterin erwartet ein hohes Maß an Kontrolle und die Fähigkeit, künftige strategische Maßnahmen der Zielgesellschaft stark zu beeinflussen.

Der Angebotspreis der Bieterin von EUR 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie und davon abgeleitet der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen reflektiert aber nicht die erfolgreiche

Entwicklung der IMMOFINANZ und berücksichtigt auch keine angemessene Kontrollprämie in Bezug auf die von der Bieterin avisierte Kontrollerlangung über IMMOFINANZ.

Insbesondere auf Grundlage der Kennzahlen für die IMMOFINANZ-Aktie (IFRS-Buchwert, EPRA NAV und EPRA NTA pro IMMOFINANZ-Aktie), des Kursniveaus der Aktie vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie und im Hinblick auf Prämien anderer öffentlicher Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor sowie der nachhaltig verbesserten Kennzahlen in der laufenden Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und des positiven Geschäftsausblicks sowie unter Einbeziehung der von Citi erstellten Stellungnahme (Inadequacy Opinion) beurteilt der Vorstand den Angebotspreis der Bieterin von EUR 21,20 je IMMOFINANZ-Aktie und den davon abgeleiteten Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen als nicht angemessen.

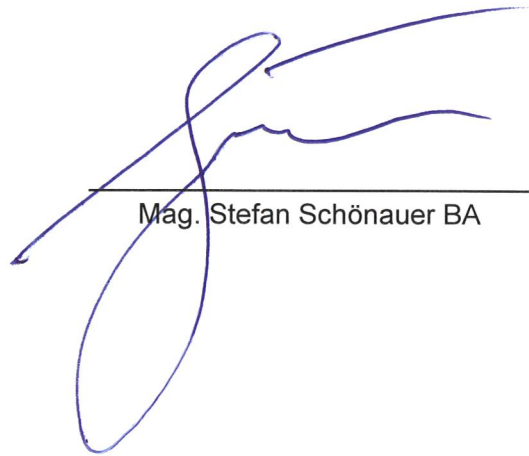
Der Vorstand empfiehlt daher den Aktionären der IMMOFINANZ sowie den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen, das Angebot nicht anzunehmen.

Wien, am 25.01.2022

**Der Vorstand der IMMOFINANZ AG**



Mag. Dietmar Reindl



Mag. Stefan Schönauer BA

**IMMOFINANZ**

## **Äußerung des Aufsichtsrats**

zum antizipatorischen Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz

der

CPI PROPERTY GROUP S.A.

IMMOFINANZ AG  
Wienerbergstraße 9  
1100 Wien  
Österreich  
FN 114425y HG Wien  
ISIN (Aktien): AT0000A21KS2  
ISIN (Wandelschuldverschreibungen): XS1551932046

## **1 Struktur des antizipatorischen Pflichtangebots der BIETERIN und Verhältnis zur Äußerung des VORSTANDS**

### 1.1 Die BIETERIN und das ANGEBOT

- 1.1.1 CPI PROPERTY GROUP S.A. ist eine Aktiengesellschaft nach luxemburgischem Recht mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254 ("**BIETERIN**"). Die BIETERIN hält nach eigener Auskunft derzeit unmittelbar und mittelbar 26.621.030 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag an der IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, FN 114425 y ("**IMMOFINANZ**"; und Aktien an der IMMOFINANZ die "**AKTIEN**"). Das entspricht einer Beteiligung am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ von rund 19,25% (Stand: 25.01.2022).
- 1.1.2 Gemäß § 28 der Satzung der IMMOFINANZ ist die Kontrollschwelle im Sinn des § 22 Abs 2 iVm § 27 Abs 1 Z 1 Übernahmegesetz ("**ÜbG**") auf 15% herabgesetzt. Die BIETERIN hat daher bereits Anfang Dezember 2021 eine formal kontrollierende Beteiligung an der IMMOFINANZ erlangt. Nach Ansicht der BIETERIN vermittelt ihre aktuelle Beteiligung an der IMMOFINANZ von rund 19,25% auf Grundlage historischer Hauptversammlungspräsenzen jedoch keinen beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ, weshalb für den Erwerb ihrer aktuellen Beteiligung eine Ausnahme von der Angebotspflicht gemäß § 24 Abs 2 Z 2 ÜbG zur Anwendung kommt.
- 1.1.3 Die BIETERIN hat am 3. Dezember 2021 mit RPPK Immo GmbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Tuchlauben 8, 1. OG, 1010 Wien, FN 525728 f ("**RPPK**"), einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag über den Erwerb von weiteren 13.029.155 Stück AKTIEN ("**RPPK-AKTIEN**" und der Aktienkaufvertrag betreffend die RPPK-AKTIEN, der "**RPPK-KAUFVERTRAG**") abgeschlossen. Die RPPK-AKTIEN entsprechen einer Beteiligung am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ von 9,42%. Der Vollzug des RPPK-KAUFVERTRAGS steht unter der aufschiebenden Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigabe durch die zuständigen Aufsichtsbehörden. Mit diesem Vollzug wird die BIETERIN unmittelbar und mittelbar 39.650.185 AKTIEN halten und dadurch eine Beteiligung am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ von insgesamt 28,68% ("**GESAMTBETEILIGUNG**") erlangen. Zum Beteiligungsaufbau durch die BIETERIN wird auf die Darstellung des Vorstands der IMMOFINANZ ("**VORSTAND**") in Pkt 3.1.3 der VO-ÄUSSERUNG (wie in Punkt 1.1.11 definiert) verwiesen.
- 1.1.4 Nach eigener Ansicht wird die BIETERIN durch die GESAMTBETEILIGUNG einen beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ erlangen, weshalb der Vollzug des RPPK-KAUFVERTRAGS eine Angebotspflicht gemäß § 22 ÜbG auslöse. Die BIETERIN hat daher nach Abschluss des RPPK-KAUFVERTRAGS am 3. Dezember 2021 die Absicht bekannt gegeben, der ihrer Ansicht nach mit dem Vollzug des RPPK-KAUFVERTRAGS entstehenden Angebotspflicht gemäß § 22 ÜbG mit Stellung eines antizipatorischen Pflichtangebots nachzukommen. Die Übernahmekommission hat diese Form der Erfüllung der Angebotspflicht nach dem ÜbG gebilligt.



1.1.5 Die BIETERIN hat daher am 12. Jänner 2022 eine Angebotsunterlage zum antizipatorischen Pflichtangebot veröffentlicht ("**ANGEBOTSUNTERLAGE**"). Dieses Angebot ist auf den Erwerb (i) aller ausstehenden AKTIEN, die zum Handel an (a) der Wiener Börse, Amtlicher Handel (*Prime Market*), und (b) der Warschauer Wertpapierbörse, *Main Market*, zugelassen sind (ISIN AT0000A21KS2) und nicht von der BIETERIN oder WXZ1, eine Aktiengesellschaft nach tschechischem Recht mit Sitz in Prag und der Geschäftsanschrift Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Prag 1, Tschechische Republik, UIN 091 76 772, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Prag zu B 25322, gehalten werden, sowie (ii) der Wandelanleihe 2017-2024, ISIN XS1551932046, der IMMOFINANZ ("**WSV**") gerichtet ("**CPI-ANGEBOT**").

Diese Angebotsadressaten (mit Ausnahme der BIETERIN und der mit dieser gegebenenfalls gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern) werden im Folgenden als "**BETEILIGUNGSPAPIERINHABER**"<sup>1</sup> bezeichnet.

1.1.6 Der Angebotspreis je AKTIE beträgt EUR 21,20 (*cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2021 und jede Dividende, die von der IMMOFINANZ nach dem 12. Jänner 2022 beschlossen wird) ("**AKTIEN-ANGEBOTSPREIS**") und EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale WSV ("**WSV-ANGEBOTSPREIS**"; zusammen mit dem AKTIEN-ANGEBOTSPREIS "**ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG**").

1.1.7 Das CPI-ANGEBOT kann vom 12. Jänner 2022 bis einschließlich 23. Februar 2022, 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit), angenommen werden ("**ANNAHMEFRIST**"). Die BIETERIN hat sich eine allfällige Verlängerung der ANNAHMEFRIST vorbehalten. Die Frist zur Annahme des CPI-ANGEBOTS verlängert sich automatisch um drei Monate ab Veröffentlichung des Ergebnisses der ANNAHMEFRIST ("**NACHFRIST**"). Unter der Annahme, dass das entsprechende Ergebnis am 28. Februar 2022 veröffentlicht wird, beginnt die NACHFRIST am 28. Februar 2022 und endet am 28. Mai 2022.

1.1.8 Das CPI-ANGEBOT steht unter der **aufschiebenden Bedingung**, dass spätestens 90 Kalendertage nach Ablauf der ANNAHMEFRIST sämtliche Genehmigungen von den zuständigen Wettbewerbsbehörden in Österreich, der Tschechischen Republik, Deutschland, Ungarn, Polen, Serbien und der Slowakei sowie spätestens 120 Kalendertage nach Ablauf der ANNAHMEFRIST die Genehmigung der zuständigen Wettbewerbsbehörde in Rumänien vorliegen oder sich die jeweiligen Wettbewerbsbehörden für nicht zuständig erklärt haben oder keine Anmeldepflicht besteht.

1.1.9 **Hinweise:** Die Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ befindet sich seit Abschluss des RPPK-KAUFVERTRAGS in einem Wandel. Zum einen wurden durch den VORSTAND bis zum 20. Januar 2022 insgesamt 14.963.965 Stück junge (neue) AKTIEN ausgegeben, zur Bedienung von Wandlungsrechten aus WSV im Nominale von

---

<sup>1</sup> Wenn in der Definition "BETEILIGUNGSPAPIERINHABER" die männliche Form gewählt wurde, so ist dies nicht geschlechtsspezifisch gemeint, sondern geschah dies ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit.

EUR 282.800.000<sup>2</sup>. Das entspricht einem Anteil von 10,82% am aktuellen Grundkapital der IMMOFINANZ. Zusätzlich hat die CEE Immobilien GmbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 217290 w, die mittelbar im 100% Eigentum der S IMMO AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 58358 x ("**S IMMO**"), steht, ein Teilangebot zum Ausbau ihrer Beteiligung an der IMMOFINANZ von derzeit 12,69% um 12.663.043 Stück AKTIEN auf bis zu 21,85% veröffentlicht ("**TEILANGEBOT S IMMO**"; gemeinsam mit dem CPI-ANGEBOT die "**ANGEBOTE**").

Ob die BIETERIN daher mit ihrer GESAMTBETEILIGUNG tatsächlich einen beherrschenden Einfluss über die IMMOFINANZ erlangen wird können, wird primär vom Ergebnis des TEILANGEBOTS S IMMO sowie der Hauptversammlungspräsenz in den kommenden Hauptversammlungen der IMMOFINANZ abhängen. Ein Vollzug des CPI-ANGEBOTS hängt auf Grund der gewählten Angebotsstruktur aber nicht davon ab, ob die BIETERIN tatsächlich materielle Kontrolle über die IMMOFINANZ erlangt.

#### Äußerung zum CPI-ANGEBOT; Verhältnis zur Äußerung des VORSTANDS

- 1.1.10 Der VORSTAND und der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ ("**AUFSICHTSRAT**") haben nach der Veröffentlichung der ANGEBOTUNTERLAGE begründete Äußerungen zum CPI-ANGEBOT zu verfassen. Diese Äußerungen haben eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG und der sonstige Inhalt des CPI-ANGEBOTS dem Interesse aller BETEILIGUNGSPAPIERINHABER angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das CPI-ANGEBOT auf die IMMOFINANZ, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der BIETERIN für die IMMOFINANZ voraussichtlich haben wird. Falls sich der VORSTAND oder der AUFSICHTSRAT nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des CPI-ANGEBOTS unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.
- 1.1.11 Der VORSTAND hat eine ausführliche und begründete Äußerung gemäß § 14 ÜbG erstattet. Er hat sich darin mit den formalen Inhalten des CPI-ANGEBOTS auseinandergesetzt, die **ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG** ausführlich beurteilt und als **nicht angemessen** qualifiziert sowie die weiteren Argumente dargestellt, die für und gegen eine Annahme des ANGEBOTENS sprechen. Aufgrund der aus Sicht des VORSTANDS nicht angemessenen ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG **empfiehlt** der VORSTAND **das CPI-ANGEBOT nicht anzunehmen**. Diese Äußerung des VORSTANDS wird am 26. Jänner 2022 auf den Websites der IMMOFINANZ und der Übernahmekommission veröffentlicht ("**VO-ÄUSSERUNG**"). Der Betriebsrat der IMMOFINANZ hat eine gesonderte Äußerung zum CPI-ANGEBOT abgegeben.
- 1.1.12 Mit den Ankündigungen des CPI-ANGEBOTS am 3. Dezember 2021 und des

---

<sup>2</sup> Siehe Bekanntmachung des VORSTANDS gemäß § 135 Abs 1 BörseG 2018 zur Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte in der IMMOFINANZ.

TEILANGEBOTS S IMMO am 6. Dezember 2021 hat der AUFSICHTSRAT ua folgende Schritte zur Prüfung und finanziellen Beurteilung der ANGEBOTE gesetzt:

- (a) Schönherr Rechtsanwälte GmbH wurde als eigene Rechtsberaterin des AUFSICHTSRATS beauftragt, diesen ua aus rechtlicher Sicht in der Analyse der ANGEBOTE zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen.
- (b) Ithuba Capital AG ("**ITHUBA**") wurde als Finanzberaterin des AUFSICHTSRATS beauftragt, diesen ua aus finanzieller Sicht in der Analyse der ANGEBOTE zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen; diese Beauftragung umfasst insbesondere die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung im TEILANGEBOT S IMMO und der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG im CPI-ANGEBOT.
- (c) Darüber hinaus erfolgte eine intensive Befassung mit dem CPI-ANGEBOT, auch im Verhältnis zum parallel laufenden TEILANGEBOT S IMMO, eine finanzielle Beurteilung der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG (auf Basis der finanziellen Bewertungen durch den VORSTAND sowie der Stellungnahmen von ITHUBA und dem Finanzberater des VORSTANDS) und es wurden Gründe, die für und gegen eine Annahme des CPI-ANGEBOTS sprechen, auch im Verhältnis zum parallel laufenden TEILANGEBOT S IMMO, umfassend diskutiert und analysiert.
- (d) Schließlich erfolgte eine laufende Beurteilung der kurz- und mittelfristigen strategischen Alternativen im Austausch mit dem VORSTAND, den Rechtsberatern und den Finanzberatern. Dieser Prozess wird über die kommenden Wochen fortgesetzt.

1.1.13 Der **AUFSICHTSRAT** stimmt nach intensiver Befassung mit dem CPI-ANGEBOT und dessen ausführlicher Prüfung, Diskussion und finanziellen Beurteilung mit den Ausführungen in der VO-ÄUSSERUNG überein und **schließt sich einstimmig der zusammenfassenden Beurteilung und Empfehlung des VORSTANDS an.**

In Anbetracht der Konkurrenzsituation von CPI-ANGEBOT und TEILANGEBOT S IMMO, der sich daraus ergebenden Handlungsoptionen für die Angebotsadressaten der ANGEBOTE sowie der aus heutiger Sicht nicht gesicherten materiellen Kontrollerlangung über die IMMOFINANZ durch die BIETERIN, hat sich der AUFSICHTSRAT dazu entschlossen, wie schon zum TEILANGEBOT S IMMO, auch zum CPI-ANGEBOT eine **ergänzende Äußerung gemäß § 14 ÜbG** abzugeben.

## 1.2 Eigenverantwortliche Prüfung durch BETEILIGUNGSPAPIERINHABER

1.2.1 Der AUFSICHTSRAT weist darauf hin, dass die in der VO-ÄUSSERUNG und in dieser Äußerung (zusammen die "**ÄUSSERUNGEN**") enthaltene Beschreibung des CPI-ANGEBOTS keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und für den Inhalt und die Abwicklung des CPI-ANGEBOTS allein die Bestimmungen der ANGEBOTUNTERLAGE maßgeblich sind. Die in den ÄUSSERUNGEN enthaltenen

Wertungen und Empfehlungen binden die BETEILIGUNGSPAPIERINHABER in keiner Weise. Soweit die vorliegende Äußerung auf das ANGEBOT oder die ANGEBOTSUNTERLAGE Bezug nimmt, diese zitiert, zusammenfasst oder wiedergibt, handelt es sich um bloße Hinweise, durch die sich der AUFSICHTSRAT weder das ANGEBOT noch die ANGEBOTSUNTERLAGE zu eigen macht und durch die der AUFSICHTSRAT keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des ANGEBOTS und der ANGEBOTSUNTERLAGE übernimmt.

- 1.2.2 Jedem BETEILIGUNGSPAPIERINHABER obliegt es seiner eigenen Verantwortung, die ANGEBOTSUNTERLAGE zur Kenntnis zu nehmen, sich eine Meinung zu dem ANGEBOT zu bilden und erforderlichenfalls die für ihn notwendigen Maßnahmen zu ergreifen. Jeder BETEILIGUNGSPAPIERINHABER muss unter Würdigung der Gesamtsituation, seiner individuellen Verhältnisse und seiner persönlichen Einschätzung über die zukünftige Entwicklung des Wertes der IMMOFINANZ und des Börsenpreises der AKTIEN und/oder WSV eine eigenständige Entscheidung treffen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang er das CPI-ANGEBOT annimmt.
- 1.2.3 Die vorliegende Äußerung berücksichtigt nicht individuelle Verhältnisse, Situationen oder Interessenlagen, die einzelne BETEILIGUNGSPAPIERINHABER aufgrund vertraglicher Vereinbarungen, ihrer individuellen steuerlichen Situation, der Größe ihrer AKTIEN-/WSV-Pakete oder anderer Umstände gleich welcher Art haben können, die für die Beurteilung des CPI-ANGEBOTS in seiner Gesamtheit oder die Angemessenheit der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG oder anderer Aspekte des CPI-ANGEBOTS für die BETEILIGUNGSPAPIERINHABER relevant sein können.
- 1.2.4 Bei der Entscheidung über die Annahme oder Nichtannahme des CPI-ANGEBOTS sollten sich die BETEILIGUNGSPAPIERINHABER aller ihnen zur Verfügung stehenden Informations- und Beratungsquellen bedienen und ihre individuellen Belange ausreichend berücksichtigen. Der AUFSICHTSRAT übernimmt keine Verantwortung für diese Entscheidung der BETEILIGUNGSPAPIERINHABER. Sofern die BETEILIGUNGSPAPIERINHABER das CPI-ANGEBOT annehmen, sind sie selbst dafür verantwortlich, die in der ANGEBOTSUNTERLAGE dazu beschriebenen Voraussetzungen zu erfüllen und Pflichten einzuhalten.
- 1.2.5 Der AUFSICHTSRAT weist darauf hin, dass BETEILIGUNGSPAPIERINHABER, die das CPI-ANGEBOT annehmen möchten, prüfen sollten, ob diese Annahme mit etwaigen rechtlichen Verpflichtungen, die sich aus den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen BETEILIGUNGSPAPIERINHABERS ergeben, vereinbar ist. Solche individuellen Verpflichtungen der BETEILIGUNGSPAPIERINHABER kann der AUFSICHTSRAT nicht prüfen und/oder bei seiner Empfehlung in der vorliegenden Äußerung berücksichtigen.
- 1.2.6 Der AUFSICHTSRAT empfiehlt insbesondere allen BETEILIGUNGSPAPIERINHABERN, die die ANGEBOTSUNTERLAGE außerhalb der Republik Österreich erhalten oder die das ANGEBOT annehmen möchten, aber den Kapitalmarktgesetzen einer anderen Rechtsordnung als der der Republik Österreich unterliegen, sich über die jeweils für sie geltende Rechtslage zu informieren und in Übereinstimmung mit dieser zu

verhalten. Der AUFSICHTSRAT empfiehlt weiters allen BETEILIGUNGSPAPIERINHABERN, soweit erforderlich, individuelle steuerliche und rechtliche Beratung einzuholen.

### 1.3 Abschließender Hinweis zur Aktualisierung der vorliegenden Äußerung

- 1.3.1 Der AUFSICHTSRAT beabsichtigt grundsätzlich keine Aktualisierung dieser Äußerung nach deren Veröffentlichung und übernimmt auch keine Verpflichtung dazu, soweit solche Aktualisierungen nicht nach österreichischem Recht verpflichtend sind.
- 1.3.2 Der AUFSICHTSRAT behält sich aber in seinem eigenen Ermessen eine Aktualisierung dieser Äußerung und seiner darin vertretenen Position nach deren Veröffentlichung für die Fälle vor, dass (i) die BIETERIN das CPI-ANGEBOT ändert oder (ii) das TEILANGEBOT S IMMO geändert wird und sich daraus jeweils eine neue, divergierend zu beurteilende Sachlage ergeben sollte.
- 1.3.3 Der AUFSICHTSRAT weist darauf hin, dass auch die Äußerungen des VORSTANDS und des AUFSICHTSRATS zum TEILANGEBOT S IMMO, veröffentlicht am 10. Januar 2022 auf den Websites der IMMOFINANZ und der Übernahmekommission, im Rahmen der Beurteilung des CPI-ANGEBOTS berücksichtigt werden sollten.

## **2 Äußerung zur ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG**

- 2.1 Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG hat der AUFSICHTSRAT – wie schon in Punkt 1.1.12 (b) erwähnt – ITHUBA als unabhängige Finanzberaterin beauftragt, ihn in der Analyse des CPI-ANGEBOTS zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen; diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG (*Fairness* oder *Inadequacy Opinion*)
- 2.2 Dieser Beauftragung entsprechend hat ITHUBA eine solche Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Beurteilung vergleichbarer Transaktionen im Immobiliensektor üblicherweise angewendeter Verfahren erstellt. Die unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen des CPI-ANGEBOTS angewendeten Verfahren umfassen unter anderem (i) aus Börsenkursen ableitbare, am Markt beobachtbare Bewertungsmultiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, (ii) Analysen zu gezahlten Prämien in auf Kontrolle gerichteten Erwerbstransaktionen an vergleichbaren Unternehmen, (iii) eine *Discounted Cash Flow*-Bewertung, sowie (iv) sonstige von ITHUBA als relevant erachtete Faktoren, wie die historische Kursentwicklung (*Performance*) der AKTIE und der WSV, die Relation der ANGEBOTENEN GEGENLEISTUNG zu historischen Kursen der AKTIE und der WSV und zum Buchwert/EPRA NAVs je AKTIE, die aktuelle Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ, die Bewertungen und veröffentlichten Zielkurse (*Target Prices*) in Research-Berichten von Aktien-Analysten, und die historische Entwicklung der *Funds from Operations*

(FFO) der IMMOFINANZ. Die Beurteilung der Angemessenheit des WSV-ANGEBOTSPREISES wurde im Hinblick auf das Recht der Inhaber der WSV, diese in AKTIEN zu wandeln, von der auf Basis der genannten Methoden vorgenommenen Beurteilung des AKTIEN-ANGEBOTSPREISES abgeleitet.

In ihrer auf den 24. Jänner 2022 datierten Stellungnahme gelangt ITHUBA zu dem Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Abgabe ihrer Stellungnahme und vorbehaltlich der darin enthaltenen Annahmen und Einschränkungen die gemäß der ANGEBOTUNTERLAGE an die das CPI-ANGEBOT annehmenden BETEILIGUNGSPAPIERINHABER zu zahlende ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG in finanzieller Hinsicht **nicht angemessen** ist ("**INADEQUACY OPINION**").

- 2.3 Der AUFSICHTSRAT hat sich umfassend mit der INADEQUACY OPINION seiner Finanzberaterin ITHUBA befasst, diese mit ihr eingehend erörtert und einer eigenständigen kritischen Würdigung unterzogen.

Der AUFSICHTSRAT hat sich auch mit den in den Punkten 5.1 bis 5.7 der VO-ÄUSSERUNG dargestellten Beurteilungen und durchgeführten Analysen des AKTIEN-ANGEBOTSPREISES durch den VORSTAND, der in Punkt 5.8 der VO-ÄUSSERUNG dargestellten *Inadequacy Opinion* seiner Finanzberaterin, der Citigroup Global Markets Europe AG ("**CITI**"), sowie der in Punkt 6 der VO-ÄUSSERUNG dargestellten Beurteilung des WSV-ANGEBOTSPREISES durch den VORSTAND befasst und eingehend mit dem VORSTAND und CITI in Aufsichtsratssitzungen erörtert.

- 2.4 Der **AUFSICHTSRAT gelangt** auf den in den Punkten 2.1 bis 2.3 dargestellten Grundlagen **einstimmig zu dem Schluss, dass die ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG** – nämlich EUR 21,20 (*cum* Dividende) je AKTIE in bar und davon abgeleitet EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale WSV in bar – **nicht angemessen ist**.

### **3 Äußerung zur Strategie der BIETERIN**

- 3.1 Zunächst begrüßt der AUFSICHTSRAT jedes Interesse von Kapitalmarktteilnehmern am Erwerb von Beteiligungspapieren an der IMMOFINANZ und wertet sowohl das CPI-ANGEBOT als auch das TEILANGEBOT S IMMO als positives Signal für die wertvolle Arbeit des Managements und der Mitarbeiter der IMMOFINANZ in den vergangenen Jahren.
- 3.2 Die BIETERIN erwartet mit Vollzug des CPI-ANGEBOTS ein hohes Maß an Kontrolle und die Fähigkeit, künftige strategische Maßnahmen der IMMOFINANZ stark zu beeinflussen<sup>3</sup>. Der AUFSICHTSRAT nimmt positiv zur Kenntnis, dass die BIETERIN ein strategisch orientierter, langfristiger Investor in Zentral- und Osteuropa mit Erfahrung in der Konsolidierung börsennotierter Unternehmen ist, die mit einem Investment Grade Rating Baa2 (Moody's) und BBB (Standard & Poor's) ausgestattet ist<sup>4</sup>. Der AUFSICHTSRAT würde weitere Informationen zu konkreten Strategien und

---

<sup>3</sup> Siehe im Detail Punkt 6.2, Absatz 2, Satz 1, der ANGEBOTUNTERLAGE.

<sup>4</sup> Siehe Website der BIETERIN (<https://www.cpipg.com/for-investors-en>); Status 25. Jänner 2022.

Geschäftsplänen für die IMMOFINANZ begrüßen.

Die BIETERIN wird mit Vollzug des RPPK-KAUFVERTRAGS rund 28,68% an der IMMOFINANZ halten. Das Ausmaß des strategischen Einflusses der BIETERIN mit bereits dieser GESAMTBETEILIGUNG und unter Berücksichtigung weiterer in das CPI-ANGEBOT eingelieferter AKTIEN wird daher primär vom Ergebnis des TEILANGEBOTS S IMMO sowie der Hauptversammlungspräsenzen in den kommenden Hauptversammlungen der IMMOFINANZ abhängen (siehe auch Punkt 1.1.9 oben).

- 3.3 Der AUFSICHTSRAT teilt die von der BIETERIN kommunizierten denkbaren Handlungsoptionen in Bezug auf die S IMMO. Die möglichen Auswirkungen auf die Beteiligung der IMMOFINANZ an der S IMMO bei materieller Kontrollerlangung durch die BIETERIN wurden durch den VORSTAND untersucht. Dazu wird auf die Ausführungen des VORSTANDS in Punkt 7.4.2 der VO-ÄUSSERUNG verwiesen.
- 3.4 Die BIETERIN behält sich das Recht vor, die Besetzung der derzeit vakanten Position des Vorstandsvorsitzenden (CEO) zu empfehlen<sup>5</sup>. Mit dem Ziel der bestmöglichen Besetzung aller Vorstandpositionen in der IMMOFINANZ evaluiert auch der AUFSICHTSRAT dieses Thema in Abwägung der bestehenden Interessen der IMMOFINANZ, der Kompetenzprofile und aktuellen Konstellationen laufend.
- 3.5 Der AUFSICHTSRAT wertet die Absicht, Einfluss auf die ESG Initiativen der IMMOFINANZ zu nehmen<sup>6</sup>, als positives Signal der BIETERIN, die Netto-Null-Emissions-Strategie der IMMOFINANZ mit dem Ziel zu unterstützen, bis 2030 den Ausstoß sämtlicher Treibhausgase um 60% zu reduzieren und bis 2040 als einer der führenden europäischen Gewerbeimmobilienkonzerne entlang der gesamten Wertschöpfungskette emissionsfrei zu sein.

#### **4 (Beschränkte) Rücktrittsrechte in ANNAHMEFRIST und NACHFRIST**

- 4.1 Das CPI-ANGEBOT und das TEILANGEBOT S IMMO stehen zueinander in Konkurrenz. Für BETEILIGUNGSPAPIERINHABER, die eines der ANGEBOTE annehmen möchten, stellt sich die Frage, (i) wann sie das sinnvollerweise machen (eine Möglichkeit dazu besteht beim TEILANGEBOT S IMMO während der ANNAHMEFRIST und beim CPI-ANGEBOT während der ANNAHMEFRIST und der NACHFRIST) und (ii) für den Fall, dass sie eines der ANGEBOTE angenommen haben, ob sie bei Verbesserung des jeweils anderen ANGEBOTS vom angenommenen ANGEBOT zurücktreten und ihre AKTIEN in das verbesserte ANGEBOT noch einliefern oder anderweitig an der Verbesserung des anderen ANGEBOTS partizipieren können.

Darüber hinaus müssten BETEILIGUNGSPAPIERINHABER auch dann, wenn sie ihre AKTIEN und WSV erst in der NACHFRIST einliefern, die Unsicherheit, ob das CPI-ANGEBOT angenommen wird, immer noch in Kauf nehmen, sofern die

---

<sup>5</sup> Siehe Punkt 6.3.3, Satz 2, der ANGEBOTSUNTERLAGE.

<sup>6</sup> Siehe Punkt 6.2, Absatz 2, Satz 2, der ANGEBOTSUNTERLAGE.

fusionskontrollrechtliche Freigabe für Rumänien noch nicht erfolgt ist<sup>7</sup>.

- 4.2 In den Punkten 2.2 bis 2.5, 4.6.2 sowie 4.9 der VO-ÄUSSERUNG geht der VORSTAND näher auf diese besonderen Sachverhaltskonstellationen ein. Der AUFSICHTSRAT empfiehlt darüber hinaus, dass sich BETEILIGUNGSPAPIERINHABER mit diesen (übernahmerechtlichen) Fragestellungen ausreichend beschäftigen, bevor sie das CPI-ANGEBOT oder das TEILANGEBOT S IMMO annehmen.

## **5 Interessenlagen im VORSTAND und im AUFSICHTSRAT**

### **5.1 Interessenlagen im VORSTAND**

Ergänzend zu Punkt 11 der VO-ÄUSSERUNG führt der AUFSICHTSRAT wie folgt aus:

- 5.1.1 Der VORSTAND besteht aktuell aus zwei Mitgliedern: Mag. Dietmar Reindl (COO) und Mag. Stefan Schönauer, BA (CFO). Die Vorstandsmandate von Mag. Reindl und Mag. Schönauer laufen aktuell jeweils bis 30. April 2026.
- 5.1.2 Um eine ausgewogene Interessenlage im Rahmen von Übernahmeangeboten zu erreichen, enthalten die Vorstandsdienstverträge Beendigungsrechte der Mitglieder des VORSTANDS für den Fall von Kontrollwechselereignissen. Ein Vollzug des CPI-ANGEBOTS stellt ein solches Kontrollwechselereignis dar. In diesem Zusammenhang gelten für eine allfällige Beendigung durch ein Vorstandsmitglied entsprechende Vorlauf Fristen. Beide Mitglieder des VORSTANDS haben bei Beendigung aufgrund eines Kontrollwechselereignisses Anspruch auf Abgeltung von zukünftigen Vergütungsansprüchen für die Restlaufzeit ihrer Vorstandsdienstverträge, maximal jedoch für zwei Jahre.
- 5.1.3 Jedes Mitglied des VORSTANDS hat gegenüber dem AUFSICHTSRAT jeweils bestätigt, dass (i) bei dem Mitglied des VORSTANDS keine Sonderinteressen in Bezug auf die Abwicklung und den Ausgang des CPI-ANGEBOTS bestehen, die eine unabhängige Beurteilung des CPI-ANGEBOTS beeinträchtigen würden, (ii) dem Mitglied des VORSTANDS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen in Zusammenhang mit dem CPI-ANGEBOT keine Zusagen finanzieller oder nichtfinanzieller Art gemacht oder in Aussicht gestellt wurden, und (iii) dem Mitglied des VORSTANDS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen für einen konkreten Ausgang des CPI-ANGEBOTS kein vermögenswerter Vorteil gewährt oder angeboten wurde.

### **5.2 Interessenlagen der Mitglieder des AUFSICHTSRATS**

- 5.2.1 Weder die BIETERIN noch gemeinsam mit der BIETERIN vorgehende Rechtsträger haben im Zusammenhang mit dem ANGEBOT Vereinbarungen mit Mitgliedern des AUFSICHTSRATS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen getroffen. Den Mitgliedern des AUFSICHTSRATS und mit ihnen im Haushalt lebenden Personen wurden im Zusammenhang mit dem CPI-ANGEBOT (auch für einen konkreten Ausgang des CPI-ANGEBOTS) keine geldwerten oder sonstigen Vorteile von der BIETERIN

---

<sup>7</sup> Siehe Punkt 4.1 der ANGEBOTSUNTERLAGE.



oder gemeinsam mit der BIETERIN vorgehenden Rechtsträgern gewährt, versprochen oder in Aussicht gestellt.

5.2.2 Von den Mitgliedern des AUFSICHTSRATS halten ausschließlich folgende Personen direkt oder indirekt Beteiligungspapiere iSd ÜbG an der IMMOFINANZ:

Mag. Bettina Breiteneder: 50.400 Stk AKTIEN

Mag. (FH) Philipp Obermair: 150 Stk AKTIEN

5.2.3 Aus heutiger Sicht beabsichtigt kein Mitglied des AUFSICHTSRATS, das AKTIEN hält, das CPI-ANGEBOT mit den von ihm gehaltenen AKTIEN ganz oder teilweise anzunehmen.

5.2.4 Die Beschlussfassung im AUFSICHTSRAT über die vorliegende Äußerung ist in der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. Januar 2022 einstimmig erfolgt.

## **6 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des AUFSICHTSRATS**


6.1 Der AUFSICHTSRAT gelangt auf den in Punkt 2 dargestellten Grundlagen einstimmig zu dem Schluss, dass die **ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG** – EUR 21,20 (*cum* Dividende) je AKTIE in bar und davon abgeleitet EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale WSV in bar – **nicht angemessen** ist. Aus diesen **finanziellen Gründen** empfiehlt der AUFSICHTSRAT den BETEILIGUNGSPAPIERINHABERN, das **CPI-ANGEBOT nicht anzunehmen**.

6.2 Abschließender Hinweis: Die Entscheidung über die Annahme oder Nichtannahme des CPI-ANGEBOTS sollte jeder BETEILIGUNGSPAPIERINHABER unter Würdigung der Gesamtumstände, seiner individuellen Verhältnisse und seiner persönlichen Einschätzung selbst treffen. Vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften trifft den AUFSICHTSRAT keine Verantwortung für den Fall, dass die Annahme oder Nichtannahme des CPI-ANGEBOTS im Nachhinein zu nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen für einen BETEILIGUNGSPAPIERINHABER führen sollte.

Wien, am 25. Jänner 2022

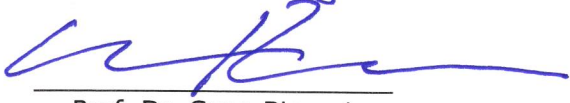
Für den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG

Das Präsidium des Aufsichtsrats




---

Mag. Bettina Breiteneder  
(Vorsitzende des Aufsichtsrats)



---

Prof. Dr. Sven Bienert  
(Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)



---

Dkfm. Michael Mendel  
(Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)

**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, WOHNSITZ 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.

<b>Bieterin</b>	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.	Punkt 1
<b>Zielgesellschaft</b>	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.	Punkt 2
<b>Gegenstand des Angebots</b>	<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>	Punkt 3.1

<p><b>Handlungs- alternativen für Beteiligungs- papierinhaber</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 Dividendenstichtag 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>

	<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.</p>	
<b>Rücktrittsvorbehalt</b>	<p>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.</p>	Punkt 3.8
<b>Annahmefrist</b>	<p>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.</p>	Punkt 5.1
<b>Nachfrist</b>	<p>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.</p>	Punkt 5.9
<b>Annahme des Angebots durch IMMOFINANZ-Aktionäre</b>	<p>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 Eingelieferten 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.</p> <p>Für den Fall, dass die IMMOFINANZ-Aktionäre das Angebot</p>	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 Annahemequote 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-

	schäftsanschrift 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer B102254.
<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 oder 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.

<b>Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien)</b>	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.
<b>Zinsperiode</b>	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**

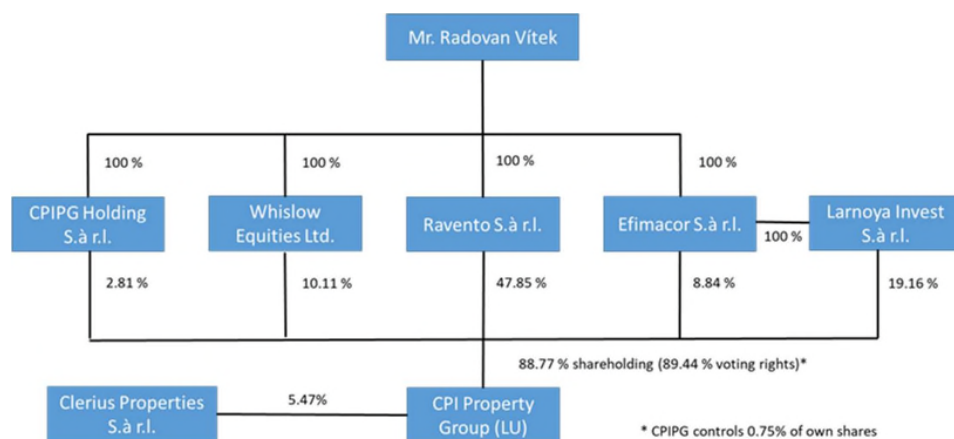
#### **1.2.1 Eingetragenes Grundkapital der Bieterin**

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 Clierius 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 unregulierten 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:

#### Berechnung Aktienanteile zum Wandlungspreis

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
SUMME		102.746,53

#### 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
SUMME		112.177,03

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
SUMME		102.746,53

#### 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
EPRA NTA je Aktie (verwässert)	--	31,25	27,82	--	30,77
EPRA NRV je Aktie (verwässert)	--	32,79	29,12	--	31,89
EPRA NNAV je Aktie (verwässert)	28,44	30,63	27,35	27,60	30,37
FFO I je Aktie (inkl. S-IMMO) vor Steuern	0,96	1,29	1,15	0,83	0,74
Dividende je Aktie	0,85	--	0,75		--
EBIT in EUR Mio	159,1	345,6	-12,7	-31,7	234,4
EBT in EUR Mio	203,3	350,1	-160,4	-92,2	326,2
EPS (verwässert)	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*
Annual High	21,65	22,90	23,28	26,30	26,95	22,78
Annual Low	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@itbank.cz](mailto:digi@itbank.cz). Binnen 5 (fünf) Börsedagen nach Zugang der Annahmeerklärung (WSV) wird J&T Banka als Abwicklungsagent 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 Börsetage, 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 Börsetage 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 AT0000A2JUN5) 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@itbank.cz](mailto:digi@itbank.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.cpihg.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 veröffentlichen 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 Eingelieferte 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.cpihg.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 'S'.

---

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



Qualifizierte elektronische Signatur - EU-Recht

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

## Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt.

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

## I. TEIL

### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

### 6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

### 7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufsüblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

#### 9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt. 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

#### 10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

#### 11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

#### 12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).



(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmern gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untern, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.