

**ANTIZIPATORISCHES PFLICHTANGEBOT
DER CPI PROPERTY GROUP
AN DIE AKTIONÄRE DER IMMOFINANZ**

26. Jänner 2022

Zentrale Punkte des antizipatorischen Pflichtangebotes

Angebotspreis

- EUR 21,20 je Aktie („cum dividend“), d.h. der Angebotspreis gilt inklusive der Dividende für das Geschäftsjahr 2021 sowie allfälliger sonstiger (Sonder-)Dividenden
- Der Aktienangebotspreis reduziert sich um den Betrag einer von der IMMOFINANZ nach Bekanntgabe des Angebots und der Abwicklung festgesetzten Dividende, sofern die Abwicklung des Angebots nach dem maßgeblichen Nachweistichtag für eine solche Dividende erfolgt (lt. Finanzkalender soll die ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ am 12. Juli 2022 stattfinden mit Record Date für eine Dividende am 15. Juli 2022)
- Für die von IMMOFINANZ ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 2024 (ISIN XS1551932046, „2024 WSV“) beträgt der Angebotspreis EUR 102.746,53 (102,747%) je EUR 100.000 Nominale 2024 WSV

Angebotsstruktur

- Antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) der CPI Property Group S.A. („CPIPG“ oder „die Bieterin“)

Gegenstand des Angebots

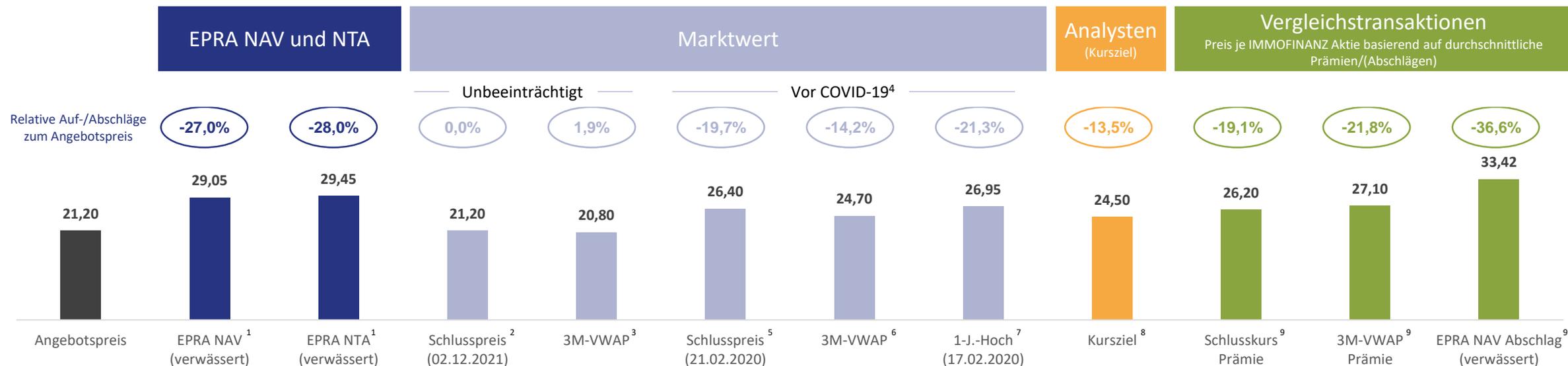
- Erwerb aller ausstehenden Stammaktien der IMMOFINANZ, die nicht von der Bieterin oder WXZ1 a.s. als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger gehalten werden, sowie gemäß ÜbG alle begebenen 2024 WSV und Lieferaktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts gemäß Emmissionsbedingungen an Inhaber der Wandelanleihen ausgegeben werden
- Unter Berücksichtigung der verbindlichen Zusage von RPPK Immo GmbH („RPPK“), die von der RPPK gehaltenen Aktien nicht in das Angebot einzuliefern sowie der zum 20. Jänner 2022 verkündeten Ausgabe von 14.963.965 IMMOFINANZ-Aktien zur Bedienung von Umtauschrechten aus den 2024 WSV, bezieht sich das Angebot daher auf 98.607.575 Stammaktien (Stand: 20. Jänner 2022)¹

Annahmefrist

- Das Angebot kann bis 23. Februar 2022, 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit) angenommen werden. CPIPG behält sich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß ÜbG zu verlängern
- Die Nachfrist beginnt gemäß 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
- Sollte ein konkurrierendes Angebot für die IMMOFINANZ abgegeben werden, verlängert sich gemäß ÜbG auch die Annahmefrist des Angebots der CPIPG bis zum Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots, maximal jedoch bis auf 10 Wochen nach Beginn der Frist zur Annahme des ersten Angebots. Da die Annahmefrist des Teilangebots von CEE Immobilien am 23.12.2021 begonnen hat, endet diese 10-Wochenfrist am 03.03.2022. Die Übernahmekommission kann eine angemessene Verlängerung der Annahmefrist für mehr als 10 Wochen gewähren
- CPIPG hat sich das Recht zum Rücktritt vom Angebot für den Fall eines konkurrierenden Angebots vorbehalten. 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

CPI Angebotspreis ist zu niedrig

Gebotener Preis weist deutliche Abschläge zu Referenzwerten auf



- Der Vorstand hält den Angebotspreis i.H.v. **EUR 21,20 aus finanzieller Sicht für unzureichend** und empfiehlt Aktionären der IMMOFINANZ, das Angebot nicht anzunehmen
- Im Vergleich zum EPRA NAV¹ und EPRA NTA¹ je Aktie (per 30. September 2021, verwässert), stellt der Angebotspreis einen **Abschlag von 27,0% bzw. 28,0%** dar
- Bezogen auf den 21. Februar 2020, als letzten Tag vor den infolge der pandemiebedingten Unsicherheit auftretenden Kursverlusten am Kapitalmarkt, liegt der **Angebotspreis um 19,7% unter dem Schlusspreis⁵**, 14,2% unter dem 3M-VWAP⁶ sowie **21,3% unter dem 52-Wochen Höchstkurs** zu eben jenem Datum
- Wertpapieranalysten prognostizieren aktuell ein Kursziel von EUR 24,50 (Median). Demgegenüber ergibt sich ein Abschlag des Angebotspreises in Höhe von 13,5%. Aktuelle **Kursziele reichen bis zu EUR 27,6**
- Zur Beurteilung des Angebotspreises wurden auch erfolgreiche öffentliche Unternehmenstransaktionen im europäischen Immobiliensektor analysiert. Auch dabei zeigt sich, dass der Angebotspreis nicht attraktiv ist. So wurde im Durchschnitt der Vergleichstransaktionen eine Prämie von rund 23,6% auf den unbeeinflussten Schlusskurs geboten. Im Fall des CPIPG-Angebots ist die Prämie 0,0%

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

¹ Letzter ausgewiesener EPRA NAV und NTA zum 30. September 2021 unter Berücksichtigung der zum 20. Jänner 2022 verkündeten Ausgabe von 14.963.965 IMMOFINANZ Aktien zur Bedienung von Umtauschrechten aus den 2024 WSV sowie der angenommenen vollständigen Wandlung der weiterhin ausstehenden 2024 WSV zu einem Wandlungspreis von EUR 20,6333; ² Unbeeinträchtiger Schlusskurs (d. h. zum Zeitpunkt der Ankündigung der Angebotsabsicht) zum 2. Dezember 2021; ³ Unbeeinträchtiger 3-Monats-VWAP (3. September 2021 bis 2. Dezember 2021); ⁴ Pandemiebedingter Markteinbruch ab 21. Februar 2020; ⁵ Unbeeinträchtiger Schlusskurs vor Pandemiebeginn (21. Februar 2020); ⁶ 6-Monats-VWAP vor Pandemiebeginn (22. November 2019 bis 21. Februar 2020); ⁷ 1-Jahres-Hoch des Aktienkurses vor COVID-19 (17. Februar 2020); ⁸ Median des aktuellen Kurszieles der Wertpapieranalysten. ⁹ Preise ergeben sich aus Anwendung der Schlusskurs, 3M-VWAP bzw. EPRA NAV Aufschläge (Durchschnitt) auf den Schlusskurs, 3M-VWAP bzw. EPRA NAV (verwässert) per 30. September 2021.

Angebotspreis deutlich unter Buch- und Nettovermögenswert

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

	IFRS Buchwert je Aktie	EPRA NAV je Aktie	EPRA NTA je Aktie
	verwässert ¹	verwässert ¹	verwässert ¹
Wert je Aktie in EUR	26,70	29,05	29,45
Angebotspreis je Aktie 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%

- Im Vergleich zum Angebotspreis liegt der IFRS Buchwert der IMMOFINANZ Aktie per 30. September 2021 bei EUR 26,70 (verwässert¹) resultierend in einem **Abschlag des Angebotspreises von 20,6%**
- Im Vergleich zum Angebotspreis liegt der EPRA NAV, bisher regelmäßig als die am besten geeignete Kennzahl für Werteinschätzungen im Zusammenhang mit Transaktionen von Anteilen an börsennotierten Immobiliengesellschaften bezeichnet, der IMMOFINANZ-Aktie per 30. September 2021 bei EUR 29,05 (verwässert¹) resultierend in einem **Abschlag des Angebotspreises von 27,0%**
- Im Vergleich zum Angebotspreis liegt der EPRA NTA, der als relevanteste Kennzahl für den Vermögenswert der IMMOFINANZ anzusehen ist und fortan als neue primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert berichtet wird, der IMMOFINANZ Aktie per 30. September 2021 bei EUR 29,45 (verwässert¹) resultierend in einem **Abschlag des Angebotspreises von 28,0%**
- **Insgesamt spiegelt der Angebotspreis die fundamentalen Buch- und Nettovermögenswerte sowie die Wachstumsaussichten der IMMOFINANZ in keinsten Weise wider**

Pflichtangebot deutlich unter Kurswerten vor COVID-19

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



Aktuelle Kursziele von Wertpapieranalysten

Das Kursziel von Wertpapieranalysten liegt aktuell bei EUR 24,50 (Median) mit einem entsprechenden Abschlag des Angebotspreises von 13,5%. Vier der angeführten Wertpapieranalysten geben Kursziele von EUR 23,00 bis EUR 27,60.

Finanzinstitut	Datum	Kursziel vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, in EUR	Datum	Kursziel nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht, in EUR	Aktuelle Kursziele, in EUR
Deutsche Bank	20.10.2021	23,00	06.12.2021	23,00	23,00
Erste Group	13.10.2021	26,00	20.12.2021	26,00	26,00
Kepler Cheuvreux	31.08.2021	21,00	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
Durchschnitt Auswahl¹		23,18		23,05	23,81
Median Auswahl¹		22,75		23,00	24,50

Quelle: Bloomberg, Reports von Wertpapieranalysten.

¹ Die in der Angebotsunterlage aufgeführten Kursziele von Wood&Co mit EUR 14,40 sowie von Baader Helvea mit EUR 27,00 sind aus Sicht des Vorstandes für die Beurteilung nicht heranzuziehen, da diese seit 10. September.2020 bzw. 28. Mai 2020 nicht aktualisiert wurden und dazu laut Informationen des jeweiligen Analysten ein Update erforderlich ist. Die ebenfalls angeführten Kursziele von Société Générale mit EUR 23,00 und HSBC mit EUR 20,00 sind ebenfalls nicht heranzuziehen, da die Société Générale die Analysen und Investitionsempfehlungen (Equity Research) in Bezug auf die IMMOFINANZ-Aktien eingestellt hat und die HSBC laut Informationen des Analysten aktuell aufgrund der Involvierung der HSBC auf Seiten der Bieterin im Zusammenhang mit dem Angebot "restricted" ist.

Vergleich zu ausgewählten europäischen Unternehmenstransaktionen

Die Angebotsprämie von 1,9% zum 3-Monats VWAP sowie der Angebotsabschlag zum EPRA NAV (verwässert) von 27,0% sind deutlich unattraktiver als bei vergleichbaren erfolgreichen öffentlichen Unternehmenstransaktionen für Mehrheitsanteile im europäischen Immobiliensektor, die durchschnittlich eine Prämie zum 3-Monats VWAP von 30,3% sowie eine Prämie zum EPRA NAV (unverwässert) von 15,1% aufwiesen.

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	Kungsleden	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	08.01.21	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%
Durchschnitt			23,6%	30,3%	15,1%
Median			20,2%	29,4%	11,6%
Angebotspreis der Bieterin (EUR 21,20)			0,0%	1,9%	-27,0%¹
Differenz zum Durchschnitt, in Prozentpunkten			-23,6	-28,4	-42,1
Differenz zum Median, in Prozentpunkten			-20,2	-27,5	-38,6

Quelle: Quelle: Beteiligungsmeldungen, Geschäftsberichte, FactSet und Merger Market.

¹ Auf verwässert Basis 2021 unter Berücksichtigung der zum 20. Jänner 2022 verkündeten Ausgabe von 14.963.965 IMMOFINANZ Aktien zur Bedienung von Umtauschrechten aus den 2024 WSV sowie der angenommenen vollständigen Wandlung der weiterhin ausstehenden 2024 WSV zu einem Wandlungspreis von EUR 20,6333.

Zusammenfassung wesentlicher Argumente gegen das Angebot

- **Angebot unter Buch- und Nettovermögenswerten:** Der Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS Buchwert je IMMOFINANZ Aktie (jeweils verwässert¹) mit einem entsprechenden Abschlag von 20,6%, 27,0% und 28,0%
- **Angebot** berücksichtigt **keine angemessene Kontrollprämie** in Bezug auf die von CPIPG avisierte Kontrollerlangung über die IMMOFINANZ
- **Angebot unter Vorkrisenkurs:** Der Angebotspreis liegt deutlich unter dem Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19 Pandemie mit einem Abschlag von 19,7% zum Schlusspreis, von 14,2% zum 3-Monats VWAP und von 21,3% zum Höchstkurs der letzten 52 Wochen, jeweils zum 21. Februar 2020
- **Angebot unter Kurszielen von Analysten:** Der Angebotspreis liegt mit einem Abschlag von 13,5% unter dem Median der Kursziele der Wertpapieranalysten. Vier Wertpapieranalysten prognostizieren aktuell ein Kursziel, das deutlich über dem aktuellen Angebotspreis liegt
- **Angebot unter Vergleichstransaktionen:** Die Angebotsprämie von 1,9% auf den 3-Monats VWAP sowie der Angebotsabschlag auf den EPRA NAV (verwässert) von -27,0% liegen deutlich unter den durchschnittlichen Aufschlägen von erfolgreichen vergleichbaren Unternehmenstransaktionen für Mehrheitsanteile im europäischen Immobiliensektor in Höhe von 30,3% bzw. 15,1%
- **Aufgabe des weiteren Wertsteigerungspotenzials:** Bei Annahme des Angebots profitieren Aktionäre nicht weiter von der anhaltend positiven operativen Entwicklung sowie dem wertschaffenden Wachstumspotenzial der IMMOFINANZ
- **Beschränkte Dispositionsfreiheit:** Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen sind in Bezug auf die Aktien oder WSV, 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 kann sich dies derzeit bis 23.06.2022 verzögern, da die CPIPG 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
- **Möglichkeit der Angebotsannahme noch in Nachfrist:** Aktionäre und Inhaber von WSV, die das Angebot während der Annahmefrist nicht annehmen wollen, können dieses auch noch während der gesetzlichen Nachfrist von drei Monaten annehmen

Wichtige Informationen

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

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