

**IMMOFINANZ**

## **Ergänzende Äußerung des Aufsichtsrats**

zur Änderung des antizipatorischen Pflichtangebots  
gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz

der

**CPI PROPERTY GROUP S.A.**

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

## **1 Verbessertes antizipatorisches Pflichtangebot der BIETERIN und ergänzende Äußerung des VORSTANDS**

### **1.1 Die BIETERIN und das CPI-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 hat am 12. Jänner 2022 ein antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz ("**ÜbG**") an die Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ AG ("**IMMOFINANZ**" und Aktien an der IMMOFINANZ die "**AKTIEN**") zum Erwerb aller ausstehenden AKTIEN, die nicht von der BIETERIN oder mit der BIETERIN gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern gehalten werden, sowie aller von IMMOFINANZ begebenen Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 (ISIN XS1551932046) ("**WSV**") veröffentlicht (das "**CPI-ANGEBOT**"; die Angebotsunterlage zum CPI-ANGEBOT, die "**ANGEBOTSUNTERLAGE**"). Der Angebotspreis je AKTIE betrug 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**"; mit dem AKTIEN-ANGEBOTSPREIS, die "**ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG**").
- 1.1.2 Zum CPI-ANGEBOT haben der Vorstand der IMMOFINANZ ("**VORSTAND**") und der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ ("**AUFSICHTSRAT**") am 25. Jänner 2022 jeweils eine begründete Äußerung erstattet (die Äußerung des VORSTANDS, die "**VO-ÄUSSERUNG**"; die Äußerung des AUFSICHTSRATS, die "**AR-ÄUSSERUNG**"; zusammen, die "**ÄUSSERUNGEN**"). Die ÄUSSERUNGEN enthielten eine Beurteilung darüber, ob die ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG und der sonstige Inhalt des CPI-ANGEBOTS dem Interesse aller Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das CPI-ANGEBOT auf die IMMOFINANZ, insbesondere die Arbeitnehmer, die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der BIETERIN für die IMMOFINANZ voraussichtlich haben wird. VORSTAND und AUFSICHTSRAT kamen in den ÄUSSERUNGEN zum Schluss, dass die ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG nicht angemessen war und haben den Angebotsadressaten empfohlen, das CPI-ANGEBOT nicht anzunehmen.
- 1.1.3 Die BIETERIN hat am 26. Jänner 2022 mit Petrus Advisers Investments Fund L.P. einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag über den Erwerb von weiteren 9.413.253 AKTIEN (entsprechend rd. 6,81% des derzeitigen Grundkapitals der IMMOFINANZ) abgeschlossen. Schließlich hat die BIETERIN am 31. Jänner 2022 mit der CEE Immobilien GmbH, FN 217290 w ("**CEE IMMOBILIEN**"), eine mittelbare 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO AG, FN 58358 x ("**S IMMO**"), vereinbart, den AKTIEN-ANGEBOTSPREIS auf EUR 23,00 je AKTIE (*cum* Dividende) zu erhöhen. Im Gegenzug hat sich die CEE IMMOBILIEN gegenüber der BIETERIN verpflichtet, alle ihre AKTIEN (derzeit 17.543.937 Stück, d.h. rund 12,69 % des Grundkapitals

der IMMOFINANZ) sowie all jene AKTIEN, die sie möglicherweise durch ihr laufendes TEILANGEBOT<sup>1</sup> für AKTIEN erwirbt, an die BIETERIN zu übertragen, sobald das CPI-ANGEBOT unbedingt wird (fusionskontrollrechtliche Freigaben), aber nicht früher als zum Zeitpunkt des ersten Settlements des CPI-ANGEBOTS. Nach Vorliegen der fusionskontrollrechtlichen Freigaben wird die BIETERIN daher rund 48,18% des derzeitigen Grundkapitals der IMMOFINANZ halten. Die S IMMO wird keine AKTIEN mehr an der IMMOFINANZ halten.

1.1.4 Dies vorangestellt, hat die BIETERIN am 10. Februar 2022 eine Änderung des CPI-ANGEBOTS gemäß § 15 Abs 2 ÜbG veröffentlicht (das "**VERBESSERTE CPI-ANGEBOT**"; die geänderte ANGEBOTUNTERLAGE zum VERBESSERTEN CPI-ANGEBOT, die "**GEÄNDERTE ANGEBOTUNTERLAGE**") und die ANGEBOTENE GEGENLEISTUNG verbessert: Der AKTIEN-ANGEBOTSPREIS wird auf EUR 23,00 (*cum* Dividende) erhöht ("**VERBESSERTER AKTIEN-ANGEBOTSPREIS**"); der WSV-ANGEBOTSPREIS wird auf EUR 111.470,29 je EUR 100.000 Nominale WSV verbessert ("**VERBESSERTER WSV-ANGEBOTSPREIS**"; mit dem VERBESSERTEN AKTIEN-ANGEBOTSPREIS, die "**VERBESSERTE GEGENLEISTUNG**"). Die BIETERIN weist darauf hin, dass abgesehen von den in der GEÄNDERTEN ANGEBOTUNTERLAGE enthaltenen Änderungen die Bestimmungen und Bedingungen des CPI-ANGEBOTS unberührt bleiben.

## 1.2 Ergänzende Äußerung des VORSTANDS zum VERBESSERTEN CPI-ANGEBOT

1.2.1 Der VORSTAND hat zum VERBESSERTEN CPI-ANGEBOT und unter Berücksichtigung der geänderten Beteiligungsverhältnisse bei der IMMOFINANZ eine ergänzende Äußerung erstattet, die am 16. Februar 2022 auf den Websites der IMMOFINANZ und der Übernahmekommission veröffentlicht wird ("**ERGÄNZENDE VO-ÄUSSERUNG**"). Die ERGÄNZENDE VO-ÄUSSERUNG adressiert (nur) die geänderten Bedingungen des VERBESSERTEN CPI-ANGEBOTS und hebt bestimmte Überlegungen (nochmals) hervor, weshalb die Angebotsadressaten darauf hingewiesen werden, für die Beurteilung des VERBESSERTEN CPI-ANGEBOTS die (ursprüngliche) VO-ÄUSSERUNG mit zu berücksichtigen.

1.2.2 Der VORSTAND hat in der ERGÄNZENDEN VO-ÄUSSERUNG unter Berücksichtigung der in Punkt 1.1.3 beschriebenen weiteren vereinbarten Aktienerwerbe an IMMOFINANZ (a) die VERBESSERTE GEGENLEISTUNG ausführlich beurteilt und als weiterhin nicht angemessen qualifiziert, (b) die weiteren Argumente dargestellt, die für und gegen eine Annahme des VERBESSERTEN CPI-ANGEBOTS sprechen und (c) aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wegen der erwarteten materiellen Kontrollerlangung und der sehr wahrscheinlichen Erlangung der Stimmrechtsmehrheit an IMMOFINANZ durch die BIETERIN keine abschließende Empfehlung zur Annahme oder Ablehnung des VERBESSERTEN CPI-ANGEBOTS mehr abgeben.

---

<sup>1</sup> Am 23. Dezember 2021 hat die CEE IMMOBILIEN ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der IMMOFINANZ für den Erwerb von bis zu 12.663.043 AKTIEN zum Angebotspreis je AKTIE von EUR 23,00 (*cum* Dividende) veröffentlicht ("**TEILANGEBOT S IMMO**"). Zum TEILANGEBOT S IMMO hat der AUFSICHTSRAT am 09. Jänner 2022 eine gesonderte Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG erstattet.

1.2.3 Der Betriebsrat der IMMOFINANZ hat keine gesonderte Äußerung zum VERBESSERTEN CPI-ANGEBOT abgegeben.

## **2 Stellungnahme des AUFSICHTSRATS zum VERBESSERTEN CPI-ANGEBOT**

### 2.1 Zur VERBESSERTEN GEGENLEISTUNG

2.1.1 Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit der VERBESSERTEN GEGENLEISTUNG hat der AUFSICHTSRAT – wie schon im Zusammenhang mit der AR-ÄUSSERUNG – Ithuba Capital AG ("**ITHUBA**") als unabhängige Finanzberaterin beauftragt, ihn in der Analyse des VERBESSERTEN CPI-ANGEBOTS zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen; diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer aktualisierten Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit der nunmehr VERBESSERTEN GEGENLEISTUNG.

2.1.2 In ihrer auf den 15. Februar 2022 datierten aktualisierten Stellungnahme gelangt ITHUBA zu dem Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Abgabe ihrer Stellungnahme und vorbehaltlich der darin enthaltenen Annahmen und Einschränkungen die gemäß der GEÄNDERTEN ANGEBOTUNTERLAGE an die das VERBESSERTE CPI-ANGEBOT annehmenden Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ zu zahlende VERBESSERTE GEGENLEISTUNG in finanzieller Hinsicht weiterhin unter der Bewertungsbandbreite liegt.

2.1.3 Der AUFSICHTSRAT hat sich auch mit den in den Punkten 5.1 bis 5.5 der ERGÄNZENDEN VO-ÄUSSERUNG dargestellten Beurteilungen und durchgeführten Analysen des VERBESSERTEN AKTIEN-ANGEBOTSPREISES durch den VORSTAND, sowie der in Punkt 6 der ERGÄNZENDEN VO-ÄUSSERUNG dargestellten Beurteilung des VERBESSERTEN WSV-ANGEBOTSPREISES durch den VORSTAND befasst und einer eigenständigen kritischen Würdigung unterzogen.

2.1.4 Der AUFSICHTSRAT gelangt auf den in diesem Punkt 2.1 dargestellten Grundlagen einstimmig zu dem Schluss, dass auch die VERBESSERTE GEGENLEISTUNG – nämlich EUR 23,00 (*cum* Dividende) je AKTIE in bar und davon abgeleitet EUR 111.470,29 je EUR 100.000 Nominale WSV in bar – nicht angemessen ist.

### 2.2 Geänderte Rahmenbedingungen betreffend IMMOFINANZ

2.2.1 Durch die in Punkt 1.1.3 beschriebenen weiteren vereinbarten Aktienerwerbe an der IMMOFINANZ wird die BIETERIN eine materiell kontrollierende Beteiligung und sehr wahrscheinlich auch die Mehrheit der Stimmrechte an der IMMOFINANZ erlangen. Damit fallen aktuell andere und weitere Angebots- und Übernahmeszenarien in Hinblick auf die IMMOFINANZ weg.

2.2.2 Darüber hinaus wird auf die möglichen Auswirkungen auf die Beteiligung der IMMOFINANZ an der S IMMO und die Folgen der möglichen Ausübung von Kündigungsrechten von Gläubigern wegen Kontrollwechselereignissen in Bezug auf die Unternehmensanleihen und wesentlichen Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ verwiesen, die vom VORSTAND in den Punkten 7.2.2 und 7.2.4 der ERGÄNZENDEN VO-ÄUSSERUNG beschrieben sind.

2.2.3 Diese Gründe und die Möglichkeit der BIETERIN, die Corporate Governance, die Strategie und die Geschäftspolitik der IMMOFINANZ künftig wesentlich zu beeinflussen, kann auch zu einer Abweichung von der durch den VORSTAND an den Kapitalmarkt kommunizierten Geschäftsentwicklung und zu einer geänderten Dividendenpolitik der IMMOFINANZ gegenüber ihren Aktionären führen. Auch dazu wird auf die Ausführungen des VORSTANDS in Punkt 8.4 der ERGÄNZENDEN VO-ÄUSSERUNG verwiesen.

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

### 2.3 Interessenlagen im VORSTAND und im AUFSICHTSRAT

2.3.1 Die Interessenlagen im VORSTAND und im AUFSICHTSRAT haben sich seit der Veröffentlichung der AR-ÄUSSERUNG nicht geändert.

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

2.3.3 Die Beschlussfassung im AUFSICHTSRAT über die vorliegende Äußerung ist in der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 15. Februar 2022 einstimmig erfolgt.

### 2.4 Eigenverantwortliche Prüfung durch Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ

Der AUFSICHTSRAT weist darauf hin, dass Punkt 1.2 der AR-ÄUSSERUNG einen integralen Bestandteil dieser Äußerung bildet. Alle Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ müssen daher das VERBESSERTE CPI-ANGEBOT und die GEÄNDERTE ANGEBOTSUNTERLAGE eigenverantwortlich prüfen. Wertungen und Empfehlungen des AUFSICHTSRATS in dieser Äußerung binden die Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ daher in keiner Weise. Jedem Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ obliegt es in seiner eigenen Verantwortung, die GEÄNDERTE ANGEBOTSUNTERLAGE zur Kenntnis zu nehmen, sich eine Meinung zu dem VERBESSERTEN CPI-ANGEBOT zu bilden und erforderlichenfalls die für ihn notwendigen Maßnahmen zu ergreifen.

## 3 **Zusammenfassende Beurteilung des AUFSICHTSRATS**

3.1 Die VERBESSERTE GEGENLEISTUNG liegt weiterhin unter der von ITHUBA am 15. Februar 2022 aktualisierten Bewertungsbandbreite für die IMMOFINANZ und berücksichtigt auch keine angemessene Kontrollprämie. Der AUFSICHTSRAT gelangt damit auf den in Punkt 2.1 dargestellten Grundlagen einstimmig zu dem Schluss, dass die **VERBESSERTE GEGENLEISTUNG** – EUR 23,00 (*cum* Dividende) je AKTIE in bar und davon abgeleitet EUR 111.470,29 je EUR 100.000 Nominale WSV in bar – **weiterhin nicht angemessen ist.**

- 3.2 Nach eingehender Abwägung sämtlicher relevanter Gesichtspunkte **sieht der AUFSICHTSRAT** aber in Einklang mit dem VORSTAND und in Anbetracht des Wegfalls aktuell anderer und weiterer Angebots- und Übernahmeszenarien sowie der geänderten Rahmenbedingungen **von einer ausdrücklichen Empfehlung** an die Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ **hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des VERBESSERTEN CPI-ANGEBOTS ab.**
- 3.3 Jeder Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ muss auf Basis seiner eigenen Anlagestrategie und seiner individuellen Einschätzung von Chancen und Risiken des weiteren Geschäftsverlaufs der IMMOFINANZ, der zukünftigen Einflussmöglichkeiten der BIETERIN und der von ihr offengelegten Absichten in Bezug auf die IMMOFINANZ eine Entscheidung über die Annahme oder Nichtannahme des VERBESSERTEN CPI-ANGEBOTS treffen.

Vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften trifft den AUFSICHTSRAT keine Verantwortung für den Fall, dass die Annahme oder Nichtannahme des VERBESSERTEN CPI-ANGEBOTS im Nachhinein zu nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen für einen Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ führen sollte.

Wien, am 15. Februar 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)