

**Äußerung des Vorstandes**

**der**

**IMMOFINANZ AG**

zum

**freiwilligen öffentlichen Teilangebot**  
(§§ 4 ff Übernahmegesetz)

der PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH  
und O1 Group Limited

## Inhaltsübersicht

<b>1. Ausgangslage.....</b>	<b>4</b>
1.1 Angaben zur IMMOFINANZ AG .....	4
1.2 Grundkapital, Aktien und Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ.....	5
1.3 Eigene Aktien, Aktienrückkaufprogramm 2015.....	5
1.3.1 Bestand an eigenen Aktien .....	5
1.3.2 Aktienrückkaufprogramm 2015 .....	6
1.4 Weitere Beteiligungspapiere: Wandelschuldverschreibungen.....	6
1.5 Die Bieterinnen und gemeinsam vorgehende Rechtsträger .....	7
1.5.1 PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH.....	7
1.5.2 O1 Group Limited.....	7
1.5.3 Mit den Bieterinnen gemeinsam vorgehende Rechtsträger.....	8
1.6 Rechts- und Organbeziehungen zwischen den Bieterinnen.....	8
1.7 Aktienbestand von PHI.....	9
1.8 Aktienbestand von O1 .....	9
1.9 Gemeinsamer Aktienbestand der Bieterinnen; mögliche weitere Aktienerwerbe durch die Bieterinnen.....	9
1.9.1 Weitere Aktienerwerbe durch die Bieterinnen .....	10
<b>2. Angebot von PHI und O1.....</b>	<b>10</b>
2.1 Kaufgegenstand .....	10
2.2 Angebotspreis .....	10
2.3 Abwicklungsspesen und Steuern .....	11
2.4 Aufschiebende Bedingungen für das Angebot .....	11
2.4.1 Fusionskontrolle .....	11
2.4.2 Wesentliche Änderung der Umstände (MAC-Klausel).....	11
2.4.3 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der aufschiebenden Bedingungen .....	11
2.5 Annahmefrist, Annahme und Abwicklung des Angebots .....	12
2.6 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten .....	12
<b>3. Beurteilung des Angebotspreises.....</b>	<b>12</b>
3.1 Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen .....	13
3.2 Angebotspreis in Relation zu Buchwert und EPRA NAV .....	14
3.3 Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Unternehmenstransaktionen .....	14
3.4 Analystenbewertungen der IMMOFINANZ-Aktie.....	15
3.5 Bewertung von IMMOFINANZ.....	15
<b>4. Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder.....</b>	<b>16</b>
4.1 Gründe der Bieterinnen für das Angebot.....	16
4.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterinnen betreffend IMMOFINANZ .....	16
4.3 Auswirkungen auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur.....	17
4.3.1 Erlangung einer Sperrminorität .....	17
4.3.2 Gefahr einer faktischen Kontrollenerlangung ohne übernahmerechtliche Angebotspflicht .....	17
4.3.3 Negative Auswirkungen auf die Positionierung von IMMOFINANZ am Kapitalmarkt .....	18
4.4 Auswirkungen auf Beschäftigung und Standortfragen.....	18
4.5 Auswirkungen auf Gläubiger und das öffentliche Interesse.....	18
<b>5. Sachverständige gemäß § 13 ÜbG .....</b>	<b>18</b>
<b>6. Berater der IMMOFINANZ.....</b>	<b>18</b>
<b>7. Weitere Auskünfte .....</b>	<b>18</b>
<b>8. Interessenlage von Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ .....</b>	<b>19</b>
<b>9. Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot .....</b>	<b>19</b>
9.1 Unangemessenheit des Angebotspreises .....	19
9.2 Mit der Zuteilungsbeschränkung des Teilangebots verbundene Risiken.....	20
9.3 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des Vorstands .....	21

## Vorbemerkung

PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH (im Folgenden auch „**PHI**“) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, FN 426754 f. PHI ist eine mittelbare 100%-Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (im Folgenden auch „**CA Immo**“). O1 Group Limited (im Folgenden auch „**O1**“) ist eine Kapitalgesellschaft (*company limited by shares*) nach zypriotischem Recht, mit dem Sitz in Limassol, Zypern, und der Geschäftsanschrift Arch. Makariou III Ave, 155 Proteas House, 5th floor, 3026 Limassol, Zypern, eingetragen im Handelsregister des Ministeriums für Handel, Industrie und Tourismus der Republik Zypern, Referat Handelsregister und Konkursverwaltung, unter der Registernummer HE 267038.

PHI und O1 (im Folgenden gemeinsam auch die „**Bieterinnen**“), haben am 25.03.2015 an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, FN 114425 y (im Folgenden auch „**IMMOFINANZ**“ oder „**Zielgesellschaft**“) ein gemeinsames freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („**ÜbG**“) für den Erwerb von bis zu 150.893.280 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000809058) (das „**Angebot**“) erstattet. Dazu haben die Bieterinnen am 25.03.2015 eine Angebotsunterlage veröffentlicht (die „**Angebotsunterlage**“).

Das Angebot richtet sich an alle Aktionäre der IMMOFINANZ, umfasst aber nur den Erwerb von bis zu 150.893.280 Stück Aktien der IMMOFINANZ (Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG). Die Anzahl der vom Angebot der Bieterinnen umfassten Aktien entspricht rund 14,06% des derzeitigen Grundkapitals der IMMOFINANZ. Unter Zugrundelegung des Grundkapitals berechnet gemäß § 22 Abs 6 ÜbG, das heißt ohne Berücksichtigung der Stimmrechte aus eigenen Aktien (Stand zum 02.04.2015), entspricht der vom Angebot umfasste Anteil rund 15,02%. Durch Rückerwerbe von IMMOFINANZ-Aktien (eigene Aktien) im Zuge des laufenden Aktienrückkaufprogramms 2015 (siehe Punkt 1.3.2) kann sich dieser Anteil noch erhöhen.

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG ist der Vorstand der IMMOFINANZ verpflichtet, unverzüglich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, jedenfalls binnen 10 Börsetagen ab Angebotsveröffentlichung und 5 Börsetage vor Ende der Annahmefrist, eine begründete Äußerung zum Angebot zu verfassen. Diese 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 Bieterinnen für die IMMOFINANZ voraussichtlich haben wird. Falls sich der Vorstand nicht in der Lage sieht, eine abschließende Empfehlung abzugeben, hat der Vorstand jedenfalls 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 großteils auf zukünftige Entwicklungen und basieren auf Prognosen, die naturgemäß mit Beurteilungsunsicherheiten verbunden sind. Für deren Zutreffen wird keine Haftung übernommen. Im Zusammenhang mit Rechtsfragen ist zu beachten, dass die österreichische Übernahmekommission und andere Entscheidungsinstanzen zu anderen Beurteilungen gelangen können.

Der Vorstand weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Äußerung auch Angaben der Bieterinnen aus dem Angebot enthält, die der Vorstand nicht umfassend auf ihre Richtigkeit überprüfen kann und dies auch nicht getan hat.

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

## **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 11, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 114425 y.

IMMOFINANZ ist ein führender gewerblicher Immobilieninvestor und -entwickler in Zentral- und Osteuropa. Das Immobilienportfolio umfasst derzeit mehr als 470 Immobilien mit einem Buchwert von rund EUR 6,8 Mrd.

IMMOFINANZ konzentriert ihre Aktivitäten auf die Assetklassen Einzelhandel, Büro und Logistik. Der geografische Fokus liegt auf den acht Kernländern Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien, Ungarn und Russland.

Die drei Kerngeschäftsbereiche sind: Entwicklung nachhaltiger, maßgeschneiderter Topimmobilien in Premiulagen (Development), die Bewirtschaftung der Objekte (Asset Management) und zyklusoptimierte Verkäufe (Trade). Durch das aktive und dezentrale Asset Management soll eine Steigerung der Mieterträge und gleichzeitig eine Reduktion von Leerständen erreicht werden. Die aus den Verkäufen erwirtschafteten liquiden Mittel werden in neue Entwicklungsprojekte reinvestiert. Dadurch soll Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette generiert werden.

Nach dem Spin-off der BUWOG-Group im Geschäftsjahr 2013/14 hat sich die geografische Ausrichtung noch stärker nach Osteuropa verschoben. Weiters hat IMMOFINANZ ihr Profil als ein führender Spezialist für Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in Zentral- und Osteuropa geschärft. Das IMMOFINANZ-Portfolio liegt nunmehr zu rund zwei Drittel in CEE und Russland und zu einem Drittel in Westeuropa (Aufteilung gemäß Buchwerten).

IMMOFINANZ hält eine Beteiligung von rund 49% der Aktien der BUWOG AG („**BUWOG**“). BUWOG ist eine börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Sitz in Wien. Die Aktien der BUWOG (ISIN AT00BUWOG001) sind zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market (rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen.

BUWOG ist ein führender deutsch-österreichischer Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich. Das Immobilienportfolio umfasst rund 52.000 Bestandseinheiten und verteilt sich je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland. Neben dem Asset Management (Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung) wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales (Verkauf von Einzelwohnungen sowie von Objekten und Portfolios) und Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten) die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt.

## 1.2 Grundkapital, Aktien und Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ

Das Grundkapital der IMMOFINANZ beträgt EUR 1.114.171.813,16 und ist in 1.073.193.688 auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Der anteilige Betrag am Grundkapital je Aktie beträgt rund EUR 1,04.

Die Aktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000809058) sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen und notieren im Segment „Prime Market“. Die Aktien der IMMOFINANZ sind auch im Main Market (rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen. Die Marktkapitalisierung beträgt rund EUR 2,96 Mrd (Schlusskurs EUR 2,76 an der Wiener Börse vom 02.04.2015).

Die in der Angebotsunterlage vom 24.03.2015 angeführten prozentuellen Anteile am Grundkapital der IMMOFINANZ wurden auf Grundlage des Grundkapitals der IMMOFINANZ zu diesem Stichtag ermittelt. Mit Wirkung zum 27.03.2015 erfolgte eine Einziehung von 44.534.312 Stück eigenen Aktien der IMMOFINANZ. Dadurch wurde das Grundkapital herabgesetzt. Die in der Angebotsunterlage angeführten prozentuellen Anteile am Grundkapital weichen aus diesem Grund teilweise von den in dieser Äußerung angeführten Anteilen ab.

Die Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ gemäß Stimmrechtsmitteilungen nach Börsengesetz („BörseG“) und Directors' Dealings Meldungen stellt sich wie folgt dar:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in % rund
Fries-Gruppe <sup>*)</sup>	69.781.813	6,50
PHI und O1 (siehe Punkt 1.9)	42.948.607	4,00
Eigene Aktien (Stand 02.04.2015)	68.490.442	6,38
Streubesitz	891.972.826	83,11
Summe	1.073.193.688	100,00

<sup>\*)</sup> FRIES Familien-Privatstiftung, Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung und Mitglieder der Familie Fries (zusammen „Fries-Gruppe“).

## 1.3 Eigene Aktien, Aktienrückkaufprogramm 2015

### 1.3.1 Bestand an eigenen Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien beträgt 68.490.442 (Stand 02.04.2015). Davon werden 68.490.436 Stück von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, einer 100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ, gehalten, entsprechend einem Anteil am Grundkapital der IMMOFINANZ von rund 6,38%. Weitere sechs Stück IMMOFINANZ-Aktien hält Aviso Zeta AG (mittelbare 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ).

Zur Klarstellung zu den Angaben in der Angebotsunterlage betreffend eigene Aktien (Punkt 3.2 Angebotsunterlage) wird festgehalten: Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage (25.03.2015) haben Gesellschaften der IMMOFINANZ-Gruppe insgesamt 10.167.059 Stück eigene Aktien (rund 0,91% des Grundkapitals zum Stichtag 25.03.2015) gehalten; und nicht wie in der Angebotsunterlage angegeben 111.772.800 Stück (rund 10% des Grundkapitals). Dieser Unterschied ergibt sich daraus, dass 101.605.741 Stück Aktien der IMMOFINANZ (rund 9% des Grundkapitals) im Rahmen von Finanzierungsgeschäften unter Verwendung eigener Aktien veräußert waren. Diese Finanzierungsgeschäfte wurden am 27.03.2015 rückgeführt und die 101.605.741 Stück IMMOFINANZ-Aktien rückerworben. Am 27.03.2015 hat IMMOFINANZ 44.534.312 Stück eigene Aktien eingezogen.

### 1.3.2 Aktienrückkaufprogramm 2015

Am 13.03.2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, auf Grundlage der Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung vom 30.09.2014 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ab 01.04.2015 ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („**Aktienrückkaufprogramm 2015**“). Der Aktienrückkauf hat am 01.04.2015 begonnen.

Das Volumen des Aktienrückkaufprogramms 2015 umfasst bis zu 30.000.000 Stück Aktien, entsprechend rund 2,80% des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft.

Preisobergrenze je Aktie (höchster Gegenwert) beträgt (kumulativ) (i) 15% über dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Tages-Schlusskurs der Aktien der vorangegangenen zehn Handelstage an der Wiener Börse; und (ii) EUR 3,20.

Für die Durchführung des Aktienrückkaufprogramms wurde ein Kreditinstitut beauftragt, das im Rahmen der Bedingungen des Aktienrückkaufprogramms allein die Entscheidung über den Zeitpunkt des Erwerbs von IMMOFINANZ-Aktien trifft (sogenanntes „händlergesteuertes“ Rückkaufprogramm im Sinne von § 48e BörseG und Artikel 6 Abs 3 Verordnung (EG) 2273/2003).

Der Rückkauf von IMMOFINANZ-Aktien erfolgt ausschließlich über die Wiener Börse und unter Einhaltung der Preisgrenzen gemäß Artikel 5 Abs 1 der Verordnung (EG) 2273/2003, nach denen der Preis nicht über dem des letzten unabhängig getätigten Abschlusses oder (sollte dieser höher sein) über dem des derzeit höchsten unabhängigen Angebots auf den Handelsplätzen, auf denen der Kauf stattfindet, liegen darf.

Am 01.04.2015 und am 02.04.2015 wurden insgesamt 1.251.954 Stück Aktien rückgekauft. Veröffentlichungen und Details zum Aktienrückkaufprogramm 2015, insbesondere durchgeführte Transaktionen, werden auf der Website der IMMOFINANZ (<http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm/>) veröffentlicht.

### 1.4 Weitere Beteiligungspapiere: Wandelschuldverschreibungen

IMMOFINANZ hat derzeit zwei Wandelschuldverschreibungen begeben, die zum Umtausch in Inhaberaktien der IMMOFINANZ berechtigen:

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 31. Jänner 2015 in TEUR
Wandelschuldverschreibungen 2007-2017 <sup>3</sup>	XS0332046043	19.11.2017	3,75% <sup>2</sup>	21.400,00
Wandelschuldverschreibungen 2011-2018 <sup>3</sup>	XS0592528870	08.03.2016 <sup>1</sup>	4,25%	508.453,71

<sup>1</sup> Put-Option für Inhaber.

<sup>2</sup> Bis zur Erstfälligkeit (Kupon 1,25%).

<sup>3</sup> 1 Stück der Wandelschuldverschreibung 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt zur Wandlung in 1,1573 IMMOFINANZ-Aktien und 0,0606 BUWOG-Aktien. 1 Stück der Wandelschuldverschreibung 2017 (Nominale EUR 100.000) berechtigt zur Wandlung in 12.547,05 IMMOFINANZ-Aktien und 660,95 BUWOG-Aktien.

Wandelschuldverschreibungen sind gemäß § 1 Z 4 ÜbG als Beteiligungspapiere zu qualifizieren. Das gegenständliche Angebot ist ein Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG. Das Angebot muss sich als

Teilangebot – anders als ein Pflichtangebot oder ein freiwilliges Angebot zur Kontrollerlangung – nicht auf den Erwerb sämtlicher Beteiligungspapiere beziehen.

Das Angebot bezieht sich nicht auf die IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen.

## **1.5 Die Bieterinnen und gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

### **1.5.1 PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH**

PHI ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 426754 f. Das Stammkapital der PHI beträgt EUR 35.000. Mittelbare Alleingeschafterin der PHI, und zwar über die 100%ige Beteiligung an der CA Immo International Holding GmbH, FN 248643 b, und der CA Immo – RI – Residential Property Holding GmbH, FN 248934 f, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, FN 75895 k („CA Immo“).

Das Grundkapital der CA Immo beträgt EUR 718.336.602,72 und ist in vier (4) auf Namen lautende Stückaktien und 98.808.332 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Die Inhaberaktien sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse im Segment „Prime Market“ zugelassen. Die Marktkapitalisierung beträgt rund EUR 1,75 Mrd (Schlusskurs EUR 17,70 an der Wiener Börse vom 02.04.2015).

Gemäß Angebotsunterlage hält O1 rund 26% des Grundkapitals der CA Immo sowie die vier auf Namen lautenden Stückaktien, die das Recht auf Entsendung von insgesamt vier (4) Kapitalvertretern in den Aufsichtsrat verbriefen. O1 hat gemäß Angebotsunterlage diese Entsendungsrechte bisher nicht ausgeübt. Die verbleibenden Aktien der CA Immo entsprechen rund 74% des Grundkapitals und befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren.

Laut eigenen Angaben liegt die Kernkompetenz von CA Immo in der Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa. Kernregion sind die Länder Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, Tschechien, Slowakei und Rumänien. In Deutschland konzentriert sich die Geschäftstätigkeit der CA Immo auf die Städte München, Frankfurt und Berlin; der strategische Fokus in den übrigen Ländern liegt primär auf den jeweiligen Hauptstädten.

CA Immo bewirtschaftet gemäß Angaben in der Angebotsunterlage ein Immobilienportfolio im Wert von rund EUR 3,6 Mrd, davon entfallen 38% auf Deutschland, 20% auf Österreich und 42% auf Zentral- und Osteuropa. Rund 76% des Gesamt-Immobilienportfolios entfallen auf Büroimmobilien.

### **1.5.2 O1 Group Limited**

Die O1 ist eine Kapitalgesellschaft (*company limited by shares*) nach zypriotischem Recht und wurde am 06.05.2010 gegründet. Das Stammkapital der O1 beträgt EUR 12.000.

Die Gesellschafterstruktur der O1 umfasst Holdinggesellschaften und Trusts mit Sitz in Zypern und auf den Caymaninseln. Die Kette stellt sich im Überblick wie folgt dar: Alleingeschafterin von O1 ist Vaulterra Trustees and Corporate Limited. Diese hält die Beteiligung an O1 als Treuhänder für den MFT Cyprus Trust und ist im Sinne des ÜbG den beiden Gesellschaften Mallorn Limited und Asfalot Limited, jeweils mit Sitz auf den Caymaninseln, zuzurechnen. Alleingeschafterin der Mallorn Limited und Asfalot Limited ist MaplesFS Limited, mit Sitz auf den Caymaninseln. Diese wiederum hält die Beteiligungen an Mallorn Limited und Asfalot Limited als Treuhänder für den Mints Family Trust, nach dem Recht der Caymaninseln. Dieser ist Herrn Boris Mints, geboren 1958, im Sinne des ÜbG

zuzurechnen. Die angeführten Gesellschaften und Trusts und Herr Boris Mints sind gemäß Angebotsunterlage als Rechtsträger mit kontrollierendem Einfluss auf die O1 im Sinne des ÜbG anzusehen.

Den eigenen Angaben von O1 zufolge ist diese in folgenden Geschäftsbereichen tätig: (i) Tätigkeit als Beteiligungsholding und zu diesem Zweck der Erwerb und das Halten von unbeweglichem Vermögen, Beteiligungen, Aktien, Schuldverschreibungen, Anleihekaptal, Anleihen und Wertpapieren, inklusive solcher, die von einer Regierung, einer Gebietskörperschaft oder einer staatlichen Behörde eines beliebigen Staates begeben und/oder garantiert werden; (ii) Durchführung von Investitionen jeglicher Art und deren Abänderung, wie es die Gesellschaft von Zeit zu Zeit bestimmen mag.

### **1.5.3 Mit den Bieterinnen gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

Gemäß § 1 Z 6 ÜbG sind gemeinsam vorgehende Rechtsträger natürliche oder juristische Personen, die mit dem Bieter auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch Koordination der Stimmrechte. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung im Sinne von § 22 Abs 2 und Abs 3 ÜbG an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird (widerlegbar) vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen.

Nach den Angaben in der Angebotsunterlage gehen die Bieterinnen samt den mit ihnen gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern im Sinne von § 1 Z 6 ÜbG gemeinsam vor.

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger mit PHI sind: CA Immo – RI – Residential Property Holding GmbH, CA Immo International Holding GmbH, CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft. Weiters nach Angaben der Bieterinnen alle mit der Bieterin PHI direkt und indirekt verbundenen Konzerngesellschaften, die gemäß § 7 Z 12 ÜbG in der Angebotsunterlage nicht angeführt sind; sowie O1 als Bieterin und die mit O1 gemeinsam vorgehenden Rechtsträger.

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger mit O1 sind: die direkten und indirekten Gesellschafter von O1 (siehe auch voranstehend Punkt 1.5.2); Vaulterra Trustees and Corporate Limited, MFT Cyprus Trust, Mallorn Limited, Asfalot Limited, MaplesFS Limited, Mints Family Trust, Herr Boris Mints und weiters die in Anlage ./1 der Angebotsunterlage angeführten Gesellschaften; sowie PHI als Bieterin und die mit PHI gemeinsam vorgehenden Rechtsträger.

### **1.6 Rechts- und Organbeziehungen zwischen den Bieterinnen**

In der Angebotsunterlage geben die Bieterinnen bekannt, das gemeinsame Angebot auf Basis einer zwischen den beiden Parteien geschlossenen Absichtserklärung (*Memorandum of Understanding*) abzugeben. Inhalte dieser Absichtserklärung (*Memorandum of Understanding*) sind in der Angebotsunterlage nicht dargelegt.

Aus der Angebotsunterlage ergibt sich nicht, wie die Aktien, für die das Angebot angenommen wird, zwischen den Bieterinnen (O1 und PHI) verteilt werden. Gemäß Angebotsunterlage finanzieren die Bieterinnen das Angebot teilweise und unabhängig voneinander mittels zweier mit J.P. Morgan Limited abgeschlossenen Finanzierungsvereinbarungen.

In der Angebotsunterlage wird – neben der rund 26%-Beteiligung von O1 an CA Immo – darauf hingewiesen, dass zwei der derzeit sechs Aufsichtsratsmitglieder der CA Immo O1 zuzurechnen sind und O1 darüber hinaus vier Namensaktien an CA Immo hält, die zur Entsendung von vier



Aufsichtsratsmitgliedern berechtigen; von diesem Entsendungsrecht hat O1 gemäß Angebotsunterlage bisher keinen Gebrauch gemacht.

Gemäß Angebotsunterlage bestehen neben der Absichtserklärung (*Memorandum of Understanding*) zwischen den Bieterinnen (PHI und O1) weder eine Gesellschafter- oder Syndikatsvereinbarung noch sonstige Vereinbarungen, die ein gemeinsames Vorgehen der Bieterinnen gegenüber IMMOFINANZ regeln.

### **1.7 Aktienbestand von PHI**

Laut Angaben in der Angebotsunterlage hält PHI insgesamt 32.987.566 auf Inhaber lautende Aktien, entsprechend einem Anteil von 3,07% am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ (unter Berücksichtigung des Ruhens der Stimmrechte aus eigenen Aktien (Stand zum 02.04.2015) einen Anteil von rund 3,28%). Das entspricht auch dem von PHI mit Stimmrechtsmitteilung (§§ 91 ff BörseG) vom 01.04.2015 mitgeteilten direkt gehaltenen Anteil.

### **1.8 Aktienbestand von O1**

O1 hat nach Angaben in der Angebotsunterlage im Anschluss an die Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 16.03.2015 Aktien der IMMOFINANZ über die Börse zu Kursen zwischen EUR 2,7365 (niedrigster Kurs) und EUR 2,78 (höchster Kurs) erworben. Zum Stichtag 23.03.2015 (Börsenschluss) verfügt O1 gemäß Angaben in der Angebotsunterlage über insgesamt 4.223.927 Stück auf Inhaber lautende Aktien, entsprechend einem Anteil von 0,39% am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ (unter Berücksichtigung des Ruhens der Stimmrechte aus eigenen Aktien (Stand zum 02.04.2015) entsprechend einem Anteil von rund 0,42%).

Mit Stimmrechtsmitteilung gemäß §§ 91 ff BörseG vom 01.04.2015 hat O1 bekanntgegeben, dass O1 (i) vor dem 30.03.2015 8.782.073 Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 0,82% am Grundkapital der IMMOFINANZ und (ii) am 30.03.2015 weitere 1.178.968 Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 0,11% am Grundkapital der IMMOFINANZ, erworben hat. Gemäß Angebotsunterlage hat O1 von diesem Aktienbestand bis zum Stichtag 23.03.2015 bereits 4.223.927 Stück Aktien erworben (siehe voranstehend).

O1 hält somit gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 01.04.2015 zum Stichtag 30.03.2015 insgesamt 9.961.041 Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 0,93% am Grundkapital der IMMOFINANZ (unter Berücksichtigung des Ruhens der Stimmrechte aus eigenen Aktien (Stand zum 02.04.2015) entsprechend einem Anteil von rund 0,99%).

### **1.9 Gemeinsamer Aktienbestand der Bieterinnen; mögliche weitere Aktienerwerbe durch die Bieterinnen**

Gemäß § 23 ÜbG sind den Bieterinnen die von ihnen und den mit ihnen gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern gehaltenen Aktien wechselseitig zuzurechnen; die Bieterinnen hielten gemäß Angebotsunterlage zum Stichtag 23.03.2015 insgesamt 37.211.493 auf Inhaber lautende Stammaktien, entsprechend einem Anteil von 3,47% am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ (unter Berücksichtigung des Ruhens der Stimmrechte aus eigenen Aktien (Stand zum 02.04.2015) entsprechend einem Anteil von rund 3,70%).

Mit Stimmrechtsmitteilung vom 01.04.2015 haben die Bieterinnen bekanntgegeben, dass die Bieterinnen gemeinsam zum Stichtag 30.03.2015 insgesamt 42.948.607 auf Inhaber lautende Stammaktien,

entsprechend einem Anteil von 4,00% am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ halten (unter Berücksichtigung des Ruhens der Stimmrechte aus eigenen Aktien (Stand zum 02.04.2015) entsprechend einem Anteil von rund 4,27%).

### 1.9.1 Weitere Aktienerwerbe durch die Bieterinnen

Gemäß Angebotsunterlage haben sich die Bieterinnen das Recht vorbehalten, sowohl während als auch nach der Annahmefrist für das Angebot Aktien der IMMOFINANZ zu erwerben. Für diese Transaktionen besteht eine Meldepflicht an die Übernahmekommission gemäß § 16 ÜbG.

Nach der Angebotsunterlage beabsichtigen die Bieterinnen nicht, Transaktionen auszuführen, die eine Verpflichtung zur Verbesserung des Angebotspreises gemäß § 16 Abs 7 ÜbG auslösen könnten.

## 2. Angebot von PHI und O1

### 2.1 Kaufgegenstand

Das Angebot der Bieterinnen ist auf den Erwerb von bis zu 150.893.280 auf Inhaber lautende Stückaktien („**Angebotsaktien**“) der IMMOFINANZ gerichtet, die sich nicht im Eigentum der Bieterinnen oder der mit ihnen gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern befinden bzw. ihnen zuzurechnen sind.

Die maximale Anzahl der Angebotsaktien entspricht einem Anteil von 14,06% des derzeitigen Grundkapitals der IMMOFINANZ (unter Berücksichtigung des Ruhens der Stimmrechte aus eigenen Aktien (Stand zum 02.04.2015) entsprechend einem Anteil von rund 15,02%). Das Angebot umfasst folglich nicht sämtliche Aktien. Es ist ein Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG).

Überschreitet der Umfang der Annahmeerklärungen die Zahl der Angebotsaktien (150.893.280 Stück), dann sind die Annahmeerklärungen gemäß § 20 ÜbG verhältnismäßig zu berücksichtigen. Die Annahme des Angebots erfolgt in diesem Fall gemäß einer Zuteilungsquote, die sich aus dem Quotient der Anzahl der Angebotsaktien (150.893.280 Stück) und der Anzahl der im Zuge des Angebots angedienten Aktien ermittelt. Die jeweilige Annahmeerklärung eines Aktionärs wird im Verhältnis dieser Zuteilungsquote reduziert. Bei Annahme des Angebots ist es daher nicht sicher, ob Annahmeerklärungen vollständig bedient werden.

### 2.2 Angebotspreis

Die Bieterinnen bieten den Inhabern der Angebotsaktien nach Maßgabe der Bestimmungen ihres Angebotes den Erwerb der Angebotsaktien zu einem Preis von EUR 2,80 (Euro zweikommaachtzig) je Angebotsaktie (der „**Angebotspreis**“) an.

Der Angebotspreis gilt *cum* Dividende 2014/2015. Mit dem Angebotspreis sind daher auch sämtliche Ansprüche auf eine Dividende für das Geschäftsjahr 2014/2015 (01.05.2014 bis 30.04.2015) der IMMOFINANZ abgegolten. Das bedeutet, dass Aktionäre, die dieses Angebot annehmen, eine allenfalls in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ beschlossene Dividende für diese Periode nicht erhalten werden.

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein freiwilliges Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG). Die Regelungen zum gesetzlichen Mindestpreis gemäß § 26 ÜbG gelten nicht. Die Festsetzung der Höhe des Angebotspreises liegt im Ermessen der Bieterinnen.

Die Bieterinnen schließen im Angebot eine nachträgliche Erhöhung des Angebotspreises ausdrücklich aus.

Der Vorstand der IMMOFINANZ weist darauf hin, dass eine Verbesserung des Angebots durch die Bieterinnen dennoch zulässig ist, wenn ein konkurrierendes Angebot vorliegt oder wenn die Übernahmekommission eine Verbesserung gestattet (§ 15 ÜbG).

### **2.3 Abwicklungsspesen und Steuern**

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

Abwicklungsspesen werden von den Bieterinnen nicht übernommen. Insbesondere wird von den Bieterinnen auch kein pauschaler Spesenersatz pro Wertpapierdepot (üblich sind laut Angebotsunterlage rund EUR 7,50) übernommen. Die Abwicklungskosten sind vom jeweiligen Aktionär zu tragen, der das Angebot annimmt.

### **2.4 Aufschiebende Bedingungen für das Angebot**

Das Angebot der Bieterinnen steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen:

#### **2.4.1 Fusionskontrolle**

Das Angebot der Bieterinnen unterliegt den aufschiebenden Bedingungen der Zulassung und/oder Genehmigung bis spätestens 30.06.2015 durch die zuständigen Kartellbehörden (a) der EU oder, sollte die EG-Fusionskontrollverordnung nicht zur Anwendung kommen, in (b) Österreich und (c) Deutschland.

Die geplante Akquisition der Bieterinnen gilt gleichermaßen als von den jeweils zuständigen Behörden genehmigt, sofern die zuständigen Behörden von einem Fusionskontrollerfordernis absehen.

#### **2.4.2 Wesentliche Änderung der Umstände (MAC-Klausel)**

Das Angebot der Bieterinnen steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass keine Änderungen oder Umstände eintreten, die das im Zwischenfinanzbericht gemäß IFRS vom 30. Oktober 2014 veröffentlichte Konzerneigenkapital der Zielgesellschaft bis zum Ende der Annahmefrist um mehr als 25% reduzieren oder aller Wahrscheinlichkeit nach reduzieren könnten.

Der Vorstand weist zu dieser Bedingung darauf hin, dass der Stichtag des Halbjahresfinanzberichts der IMMOFINANZ der 31. Oktober 2014 ist; und nicht der 30. Oktober 2014.

#### **2.4.3 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der aufschiebenden Bedingungen**

Die Bieterinnen behalten sich das Recht vor, einseitig auf den Eintritt einzelner oder aller der zuvor genannten aufschiebenden Bedingungen zu verzichten, womit diese als eingetreten gelten. Die Bieterinnen müssen den Verzicht auf die oder den Eintritt bzw. den endgültigen Nichteintritt jeder aufschiebenden Bedingung unverzüglich bekanntmachen.

Das Angebot wird im Fall, dass die genannten Bedingungen nicht innerhalb der in der jeweiligen Bedingung genannten Frist erfüllt worden sind, unwirksam, es sei denn, die Bieterinnen haben auf den Eintritt der genannten Bedingungen verzichtet.

Weitere Details sind in Punkt 5.3 der Angebotsunterlage der Bieterinnen enthalten.

## **2.5 Annahmefrist, Annahme und Abwicklung des Angebots**

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt drei (3) Wochen. Das Angebot kann vom (einschließlich) 25.03.2015 bis (einschließlich) 15.04.2015, 16:00 Ortszeit Wien angenommen werden (die „**Annahmefrist**“).

Aktionären, die das Angebot in der Annahmefrist annehmen, wird der Kaufpreis gemäß Angebotsunterlage spätestens 10 Börsenstage nach Ende der (allenfalls verlängerten) Annahmefrist ausbezahlt.

Die Bieterinnen haben sich eine Verlängerung der Annahmefrist vorbehalten.

Sollte ein konkurrierendes Angebot abgegeben werden, verlängert sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG die Annahmefrist des ursprünglichen Angebots automatisch bis zum Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots.

In der Angebotsunterlage wird zur Verlängerung der Angebotsfrist gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausgeführt, dass sich die Annahmefristen aller bereits gestellten Angebote automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot verlängern, sofern die Bieter nicht ihren Rücktritt von ihrem jeweiligen Angebot erklären. Ein Rücktritt des (ursprünglichen) Bieters gemäß § 19 Abs 1c ÜbG erfordert einen Vorbehalt in der Angebotsunterlage. Der Vorstand der IMMOFINANZ weist darauf hin, dass in der Angebotsunterlage nicht eindeutig dargelegt ist, für welche Fälle der Verlängerung der Annahmefrist sich die Bieterinnen einen Rücktritt vorbehalten haben.

Die Annahme des Angebots ist schriftlich zu erklären. Zu weiteren Details wird auf Punkt 6. der Angebotsunterlage verwiesen.

## **2.6 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten**

Wird während der Laufzeit des Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind Aktionäre gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens 4 Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist (§ 19 Abs 1 ÜbG) zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich zu erfolgen und ist an die jeweilige Depotbank oder die im Angebot angegebene Annahme- und Zahlstelle zu richten.

## **3. Beurteilung des Angebotspreises**

Der Angebotspreis beträgt EUR 2,80 je Angebotsaktie (siehe Punkt 2.2). Das vorliegende Angebot ist ein freiwilliges Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG). Die Bieterinnen können daher den Angebotspreis frei bestimmen.

Die Aktien der IMMOFINANZ sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen. Weiters sind die Aktien auch im Main Market (rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen. Die nachstehend angeführten Börsenkurse beziehen sich jeweils auf Börsenkurse an der Wiener Börse.

Am 24.02.2015 sind Angebotsüberlegungen bekannt geworden. Der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie am 23.02.2015 betrug EUR 2,42 (Tag vor Bekanntwerden der Überlegungen, ein

Angebot zu stellen). Der Angebotspreis von EUR 2,80 je Angebotsaktie liegt um rund 15,7% über dem Schlusskurs der Aktie am 23.02.2015.

Am 25.02.2015 haben die Bieterinnen Überlegungen bekannt gegeben, ein Teilangebot auf ca. 15% der Aktien der IMMOFINANZ zu einem Angebotspreis nahe dem damaligen Aktienkurs (gemäß Bekanntmachung Schlusskurs an der Wiener Börse am 24.02.2015 von EUR 2,51) zu stellen. Der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie am 24.02.2015 betrug EUR 2,51 (Tag vor Bekanntmachung der Überlegungen ein Angebot zu stellen). Der Angebotspreis von EUR 2,80 je Angebotsaktie liegt um rund 11,55% über dem Schlusskurs am 24.02.2015.

Am 16.03.2015 haben die Bieterinnen die Absicht bekanntgegeben, ein Teilangebot für bis zu 150.893.280 Stück Aktien der IMMOFINANZ zum Angebotspreis von EUR 2,80 zu stellen. Am 16.03.2015 lag der Schlusskurs bei EUR 2,83 (Handelstag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht). Der Angebotspreis liegt somit rund 1,1% unter dem Schlusskurs vom 16.03.2015.

Am 02.04.2015 lag der Tagesschlusskurs bei EUR 2,76. Der Angebotspreis von EUR 2,80 je Angebotsaktie liegt somit rund 1,4% über dem Schlusskurs der Aktie vom 02.04.2015.

### 3.1 Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen

Die volumengewichteten Durchschnittskurse (Volume Weighted Average Price – „VWAP“) je IMMOFINANZ-Aktie des letzten Monats sowie der letzten drei, sechs und zwölf Kalendermonate vor dem Bekanntwerden der Überlegungen, ein Angebot zu stellen, sowie die Beträge und die Prozentsätze, um die der Angebotspreis diese Kurse jeweils überschreitet, betragen bis einschließlich des Schlusskurses vom 23.02.2015:

VWAP Zeitraum	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate
VWAP Wert, in EUR	2,23	2,17	2,23	2,40
Differenz zwischen Angebotspreis und Durchschnittskurs, in EUR	0,57	0,63	0,57	0,40
Prämie, in %	25,6%	29,0%	25,6%	16,7%

Quelle: ThomsonReuters

Die volumengewichteten Durchschnittskurse (VWAP) je IMMOFINANZ-Aktie des letzten Monats sowie der letzten drei, sechs und zwölf Kalendermonate vor der Bekanntgabe der Überlegungen, ein Angebot zu stellen, sowie die Beträge und die Prozentsätze, um die der Angebotspreis diese Kurse jeweils überschreitet, betragen bis einschließlich des Schlusskurses vom 24.02.2015:

VWAP Zeitraum	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate
VWAP Wert, in EUR	2,25	2,17	2,23	2,40
Differenz zwischen Angebotspreis und Durchschnittskurs, in EUR	0,55	0,63	0,57	0,40
Prämie, in %	24,4%	29,0%	25,6%	16,7%

Quelle: ThomsonReuters

Die volumengewichteten Durchschnittskurse (VWAP) je IMMOFINANZ-Aktie des letzten Monats sowie der letzten 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 16.03.2015:

VWAP Zeitraum	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate
VWAP Wert, in EUR	2,64	2,33	2,30	2,40
Differenz zwischen Angebotspreis und Durchschnittskurs, in EUR	0,16	0,47	0,50	0,40
Prämie, in %	6,1%	20,2%	21,7%	16,7%

Quelle: ThomsonReuters

### 3.2 Angebotspreis in Relation zu Buchwert und EPRA NAV

	Buchwert des Immo- finanz Eigenkapitals zum 31.01.2015	EPRA NAV zum 31.01.2015
Wert je Aktie der IMMOFINANZ, in EUR	3,96	4,40
Angebotspreis je Aktie der IMMOFINANZ, in EUR	2,80	2,80
Differenz, in EUR	-1,16	-1,60
Prämie/Abschlag	-29,3%	-36,4%

Anmerkung: Buchwert je Aktie und EPRA NAV je Aktie basierend auf der Anzahl der verwässerten Aktien ohne Eigene Aktien zum 31.01.2015.

### 3.3 Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Unternehmenstransaktionen

Käufer	Zielgesellschaft	Datum	Prämie/ Abschlag zum Schlusskurs	Prämie/ Abschlag zum 6M VWAP	Prämie/ Abschlag zum EPRA NAV
Klepierre	Corio	29.07.2014	15,7%	20,1%	8,7%
Deutsche Wohnen	GSW	20.08.2013	14,7%	17,7%	20,2%
Deutsche Wohnen	Conwert	15.02.2015	4,8%	21,4%	-26,8%
Deutsche Annington	Gagfah	01.12.2014	16,1%	28,8%	29,3%
Unibail	Rodamco	10.04.2007	15,1%	24,7%	63,1%
Conwert	ECO Business Immo	15.06.2010	28,1%	47,4%	-31,8%
Lone Star	GTC	30.03.2015	24,7%	16,0%	-16,1%
<b>Durchschnittliche Prämien/Abschläge</b>			<b>17,0%</b>	<b>25,3%</b>	<b>6,7%</b>
PHI/O1	IMMOFINANZ	(1)	-1,1%	21,7%	-36,4%
PHI/O1	IMMOFINANZ	(2)	11,6%	25,6%	-36,4%
PHI/O1	IMMOFINANZ	(3)	15,7%	25,6%	-36,4%

Quelle: ThomsonReuters, Angebotsunterlagen, Websites der jeweiligen Unternehmen

- (1) Zum Börseschlusskurs vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht der Bieterinnen am 16.03.2015
- (2) Zum Börseschlusskurs vor Bekanntmachung der Überlegungen, ein Angebot zu stellen, am 24.02.2015
- (3) Zum Börseschlusskurs vor Bekanntwerden der Überlegungen, ein Angebot zu stellen, am 23.02.2015

### 3.4 Analystenbewertungen der IMMOFINANZ-Aktie

In der nachstehenden Tabelle sind die von Wertpapieranalysten veröffentlichten Kursziele vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht durch die Bieterinnen sowie zuletzt veröffentlichte Kursziele dargelegt (Stand 02.04.2015):

Finanzinstitut	Datum	Kursziele nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht, in EUR	Datum	Kursziele vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, in EUR
Erste Group	02.04.2015	3,00	21.01.2015	2,50
Wood & Company	31.03.2015	2,76	18.12.2014	2,60
Morgan Stanley	25.03.2015	2,90	02.09.2014	2,50
Société Generale	25.03.2015	2,75	28.01.2015	2,70
Kepler Cheuvreux	24.03.2015	2,75	30.01.2015	2,75
Alpha Value	26.03.2015	2,96	16.02.2015	3,32
Raiffeisen Centrobank	23.03.2015	2,75	15.01.2015	2,10
Deutsche Bank	16.03.2015	3,20	08.09.2014	3,20
HSBC	19.02.2015			2,30
Barclays	27.01.2015			2,39
Baader Bank	18.12.2014			3,00
Kempfen & Co	22.09.2014			2,50
<b>Durchschnitt</b>		<b>2,88</b>		<b>2,66</b>

Der Angebotspreis von EUR 2,80 liegt über dem Durchschnitt der jeweiligen Kursziele der angeführten Wertpapieranalysten zum Zeitpunkt vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Der Durchschnitt der angeführten Kursziele von Wertpapieranalysten veröffentlicht nach dem Zeitpunkt der Bekanntgabe der Angebotsabsicht beträgt EUR 2,88 und liegt damit über dem Angebotspreis.

### 3.5 Bewertung von IMMOFINANZ

Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises hat der Vorstand der IMMOFINANZ einen bankenunabhängigen, auf den Immobiliensektor spezialisierten Finanzberater, VICTORIAPARTNERS GmbH, Frankfurt („VICTORIAPARTNERS“), beauftragt, IMMOFINANZ in Bezug auf die Analyse des Angebots zu beraten und sie bei der Vorbereitung der Äußerung des Vorstands zu unterstützen. Diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises.

In diesem Zusammenhang hat VICTORIAPARTNERS eine Stellungnahme zur Bewertung der IMMOFINANZ anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Bewertung vergleichbarer Immobilienunternehmen üblicherweise angewendeter Bewertungsverfahren, beinhaltend aus Börsenkursen ableitbare Multiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, Prämienanalyse öffentlicher Übernahmetransaktionen, NAV-Analyse und Discounted Cash Flow-Verfahren, erstellt. In dieser Stellungnahme kommt VICTORIAPARTNERS zu dem Ergebnis, dass der Angebotspreis von EUR 2,80 je Aktie der IMMOFINANZ in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist („**Fairness Opinion**“).

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

##### **4.1 Gründe der Bieterinnen für das Angebot**

In der Angebotsunterlage geben die Bieterinnen als Gründe für das Angebot an, dass CA Immo in Weiterverfolgung ihrer Strategie, ein ausgewogenes und fokussiertes Vermögensprofil zu erreichen, die Größe ihres Portfolios innerhalb der letzten Jahre signifikant reduziert hat und nun aktiv nach direkten oder indirekten Wachstumsmöglichkeiten innerhalb der von ihr definierten Kernregionen sucht und daher CA Immo den Erwerb eines qualifizierten Minderheitsanteils an IMMOFINANZ als attraktive Möglichkeit erachtet, ihre Position als ganzheitlicher Immobilieninvestor zu stärken.

Gemäß Angebotsunterlage sieht O1 in dem Angebot eine Fortsetzung ihrer Strategie, die bereits durch den Erwerb von 26% der Anteile an CA Immo eingeleitet wurde. Dahinter stehe im Wesentlichen das Ziel, durch den Einsatz von Immobilienerlösen und ihrer regionalen und branchenspezifischen Kompetenz das ausschließlich in Moskau bestehende Portfolio einer Diversifizierung und Expansion in Richtung Zentral- und Osteuropa zuzuführen.

Der Vorstand der IMMOFINANZ kann daraus keine überzeugende Begründung für den Aufbau einer Minderheitsbeteiligung an IMMOFINANZ ableiten. Die Beurteilung wird noch dadurch erschwert, dass die Bieterinnen in der Angebotsunterlage keine Inhalte der Absichtserklärung (*Memorandum of Understanding*) offenlegen, auf dessen Grundlage das gemeinsame Angebot der Bieterinnen (O1 und PHI) erfolgt, insbesondere wie die Aktien der IMMOFINANZ, für die das Angebot angenommen wird, zwischen den Bieterinnen (O1 und PHI) verteilt werden sollen, das heißt welcher Anteil an IMMOFINANZ jeweils von O1 und PHI (CA Immo) durch das Angebot angestrebt wird.

##### **4.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterinnen betreffend IMMOFINANZ**

Gemäß Angebotsunterlage beabsichtigen die Bieterinnen eine auf Präzisierung der strategischen Ausrichtung gerichtete Unternehmenspolitik sowie die Verbesserung der strategischen Ausrichtung der IMMOFINANZ als Großinvestor in Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Österreich, Zentral- und Osteuropa und Russland zu unterstützen.

Von den Bieterinnen ist gemäß der Angebotsunterlage keine vollständige Übernahme der Zielgesellschaft beabsichtigt; die Bieterinnen geben an, dass ihre Ziele auf der Basis eines Minderheitsanteils erreicht werden sollen und diese zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beabsichtigen, einen direkten Einfluss auf das Tagesgeschäft der Zielgesellschaft auszuüben.

Die Bieterinnen geben an, dass diese nach Abschluss der Transaktion mit ihrem Aktienbesitz eine Vertretung im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft anstreben, um die Zielgesellschaft zu unterstützen. Gemäß Angebotsunterlage sollen die Vertreter des Managements der Bieterinnen ihre Erfahrung und Expertise – soweit rechtlich möglich und zulässig – für die Erreichung einer wertsteigernden strategischen Neuausrichtung zur Verfügung stellen.



Wie und mit welchen Mitteln die Bieterinnen – über die von ihnen angestrebte Einbringung von Erfahrung und Expertise durch Vertretung im Aufsichtsrat hinaus – IMMOFINANZ die von den Bieterinnen angeführte langfristige Unterstützung zukommen lassen wollen, ist in der Angebotsunterlage nicht ausgeführt. Die Bieterinnen machen auch keine konkreten Angaben zur angestrebten Verbesserung der strategischen (Neu)Ausrichtung. Dazu kommt die aus öffentlichen Äußerungen hervorgehende Abneigung der Bieterinnen gegen Investitionen in den Retailsektor. Warum sie sich daher bei einer Gesellschaft beteiligen wollen, deren größte Assetklasse der Einzelhandelsbereich (Retailsektor) darstellt, wird ebenfalls nicht erläutert.

Die geschäftspolitischen Ziele und Absichten der Bieterinnen können anhand der Angaben in der Angebotsunterlage nicht näher hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die IMMOFINANZ beurteilt werden. Insbesondere wird nicht deutlich, mit welchen konkreten Mitteln die Bieterinnen beabsichtigen, den Unternehmenserfolg der IMMOFINANZ zu steigern.

### **4.3 Auswirkungen auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur**

Bei entsprechender Annahme des Angebots wären die Bieterinnen die größte Aktionärsgruppe der IMMOFINANZ mit einem Anteil am Grundkapital von rund 18,06%. Die nächstgrößte Aktionärsgruppe wäre die Fries-Gruppe mit einem Anteil am Grundkapital von rund 6,50%.

#### **4.3.1 Erlangung einer Sperrminorität**

Bei entsprechender Annahme des Angebots ist davon auszugehen, dass die Bieterinnen aufgrund der Präsenzen in den Hauptversammlungen der IMMOFINANZ eine Sperrminorität für Entscheidungen mit qualifiziertem Mehrheitserfordernis (3/4-Mehrheit) erlangen. Mit dieser Sperrminorität könnten die Bieterinnen Beschlüsse, die eine 3/4-Mehrheit benötigen, wie etwa Kapitalmaßnahmen unter Bezugsrechtsausschluss, blockieren. Dadurch könnten etwa zukünftige Beschlussfassungen der Hauptversammlung über Kapitalmaßnahmen unter Bezugsrechtsausschluss von den Bieterinnen verhindert werden.

#### **4.3.2 Gefahr einer faktischen Kontrollerlangung ohne übernahmerechtliche Angebotspflicht**

Die durchschnittliche Präsenz in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ beträgt rund 26,62% des Grundkapitals (ermittelt aus den letzten fünf Hauptversammlungen der IMMOFINANZ). Es ist daher möglich, dass die Bieterinnen – auch zusammen mit einem parallel oder nachträglich zum Angebot erfolgenden Beteiligungsausbau – eine relative Stimmenmehrheit in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ erreichen und dadurch die Bieterinnen faktische Kontrolle bei Beschlussfassungen mit einfacher Stimmenmehrheit in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ erlangen.

Diese faktische Kontrolle könnte von den Bieterinnen auch erlangt werden, ohne die gesetzliche übernahmerechtliche Kontrollschwelle von über 30% Anteil am Grundkapital (berechnet ohne eigene Aktien) zu überschreiten; folglich ohne eine übernahmerechtliche Angebotspflicht der Bieterinnen an sämtliche Aktionäre und Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ auszulösen.

Dadurch würde das berechnete Interesse der Aktionäre und sonstigen Beteiligungspapierinhaber der IMMOFINANZ am übernahmerechtlichen Konzerneingangsschutz unterlaufen.

### **4.3.3 Negative Auswirkungen auf die Positionierung von IMMOFINANZ am Kapitalmarkt**

Durch eine faktische Kontrollerlangung könnte die Positionierung der IMMOFINANZ am Kapitalmarkt negativ beeinträchtigt werden und die Attraktivität der Aktie der IMMOFINANZ, besonders auch für institutionelle Investoren, sinken. Damit wären voraussichtlich auch negative Auswirkungen auf die Kursentwicklung der Aktie der IMMOFINANZ verbunden. Auch die strategischen Handlungsmöglichkeiten der IMMOFINANZ könnten dadurch erheblich eingeschränkt und verschlechtert werden.

Von einem institutionellen Investor wurde bereits öffentlich kommuniziert, dass wegen der Möglichkeit zur faktischen Kontrollerlangung durch die Bieterinnen starke Bedenken gegen das Angebot bestehen.

### **4.4 Auswirkungen auf Beschäftigung und Standortfragen**

Ausgehend von den in der Angebotsunterlage erklärten unternehmenspolitischen Zielen und Absichten der Bieterinnen können die Auswirkungen des Angebots auf die Beschäftigungs- und Standortsituation der IMMOFINANZ nicht beurteilt werden.

### **4.5 Auswirkungen auf Gläubiger und das öffentliche Interesse**

Für Gläubiger ist durch das Angebot keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position erkennbar.

Aufgrund der vorliegenden Angebotsunterlage der Bieterinnen sind auch keine Änderungen erkennbar, die das öffentliche Interesse berühren könnten.

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

IMMOFINANZ hat Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse1/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.

## **6. Berater der IMMOFINANZ**

IMMOFINANZ als Zielgesellschaft wird im Zusammenhang mit dem Angebot durch VICTORIAPARTNERS GmbH, Frankfurt, beraten.

Die Rechtsberatung von IMMOFINANZ als Zielgesellschaft erfolgt durch bpv Hügel Rechtsanwälte OG.

## **7. Weitere Auskünfte**

Auskünfte zu dieser Äußerung des Vorstandes der IMMOFINANZ erteilt Mag. Stefan Schönauer, Bakk., Head of Corporate Finance and Investor Relations unter der Telefonnummer +43 (0) 1 880 90 2312 und der E-Mail-Adresse investor@immofinanz.com.

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

## 8. Interessenlage von Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ

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

Zwischen den Bieterinnen und der IMMOFINANZ bestehen keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen.

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

Mitglied des Vorstands	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %
Dr. Eduard Zehetner	1.826.788	0,17
Dr. Oliver Schumy	362.000	0,03
Mag. Birgit Noggler	360.000	0,03

Die Vorstandsmitglieder werden das Angebot für ihre Aktien nicht annehmen.

Die Mitglieder des Vorstands erklären, dass ihnen von den Bieterinnen 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.

## 9. Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot

### 9.1 Unangemessenheit des Angebotspreises

Der Angebotspreis von EUR 2,80 liegt per 02.04.2015 knapp über dem aktuellen Kurs der Aktie (Tagesschlusskurs der Aktie an der Wiener Börse vom 02.04.2015 von EUR 2,76).

Der Angebotspreis liegt rund 36,4% unter dem EPRA NAV pro Aktie (EUR 4,40 per 31.01.2015). EPRA NAV ist der nach den Grundsätzen der European Public Real Estate Association (EPRA) errechnete Nettovermögenswert der IMMOFINANZ, wie in dem IFRS-Quartalsbericht der IMMOFINANZ zum 31.01.2015 ausgewiesen.

Bei der Beurteilung des Kursniveaus der Aktie der IMMOFINANZ ist nach Auffassung des Vorstands die derzeitige Sondersituation, die sich aus dem in Russland gelegenen Immobilienportfolio ergibt, zu berücksichtigen, die die Börsenbewertung der Aktie der IMMOFINANZ in besonderer Weise negativ beeinflusst. Dies gilt zunächst wegen der Ertragssituation, die unter anderem durch Mieterlösschwankungen und Wechselkurseffekte negativ beeinflusst wird. Darüber hinaus hat die derzeitige Russlandkrise viele Investoren an den Finanzmärkten verunsichert und beeinflusst das Bewertungsniveau für Unternehmen wie IMMOFINANZ, die über signifikante wirtschaftliche Aktivitäten in Russland verfügen, negativ.

In dem IFRS-Quartalsbericht der IMMOFINANZ zum 31.01.2015 sind bereits negative Effekte aus der internen Neubewertung sowie der halbjährlichen Bewertung durch externe Gutachter berücksichtigt, die das temporäre Risiko reduzierter Mieteinnahmen und Wechselkursauswirkungen widerspiegeln. Daraus ergibt sich, dass das Länderrisiko – insbesondere Russland – entsprechend eingepreist ist. Nach einer Schätzung des Vorstands läge selbst bei Zugrundelegung eines hypothetischen Extremszenarios – etwa dem Ansatz des anteiligen NAV für das in Russland gelegene Immobilien-Portfolio mit Null – der

Angebotspreis noch immer rund 25% unter dem entsprechend adjustierten EPRA NAV pro Aktie. Ein solches Negativszenario für das Immobilienportfolio in Russland ist nach Einschätzung des Vorstands aber praktisch ausgeschlossen.

Nach Einschätzung des Vorstands ist in den vergangenen Wochen und Monaten der sogenannte „Osteuropa-Malus“ an den Kapitalmärkten unter anderem aufgrund makroökonomischer Entwicklungen in den relevanten Kernländern der IMMOFINANZ schwächer geworden. Aus dem deutlichen Bewertungsgefälle der osteuropäischen (Kapital)märkte gegenüber den westeuropäischen (Kapital)märkten kann aus Sicht des Vorstands ein Kurserholungspotential abgeleitet werden. Jüngste Investitionen internationaler institutioneller Investoren in Immobilienunternehmen, die in osteuropäischen Märkten tätig sind, stützen diese Einschätzung.

In der Stellungnahme (Fairness Opinion) von VICTORIAPARTNERS (Punkt 3.5) wird der Angebotspreis von EUR 2,80 je Angebotsaktie als in finanzieller Hinsicht nicht angemessen beurteilt.

Die IMMOFINANZ befindet sich nach Überzeugung des Vorstands aktuell in einer Transitionsphase, die durch verschiedene Effekte geprägt ist. Neben der besonderen Situation in Russland betrifft dies auch die Immobilienmärkte der Kernländer in Osteuropa und die bevorstehende Reinvestition der durch das im vergangenen Jahr durchgeführte Monetarisierungsprogramm (insbesondere BUWOG) freigesetzten Eigenmittel der IMMOFINANZ. Der Vorstand wird die eingeschlagene Strategie zur Straffung des Portfolios fortsetzen, einschließlich des vollständigen Abschlusses der Monetarisierung der BUWOG, um die dadurch freiwerdenden liquiden Mittel gewinnbringend in den definierten Kernländern der IMMOFINANZ für nachhaltige Wertschaffung zu reinvestieren. Der Vorstand ist davon überzeugt, dass sich die Weiterführung dieser Strategie positiv auf die Kursentwicklung der Aktie der IMMOFINANZ auswirken wird.

Gestützt auf diesen Grundlagen ist der Vorstand der IMMOFINANZ der Ansicht, dass der Angebotspreis von EUR 2,80 je Angebotsaktie nicht angemessen ist.

## **9.2 Mit der Zuteilungsbeschränkung des Teilangebots verbundene Risiken**

Der Angebotspreis von EUR 2,80 liegt derzeit nur knapp über den Tagesschlusskursen der Aktie der letzten Woche (30.03.2015 bis 02.04.2015) an der Wiener Börse von EUR 2,74 bis EUR 2,76. Der durchschnittliche Tagesumsatz (Einfachzählung) der Aktie an der Wiener Börse in diesem Zeitraum umfasste 3,0 Mio. Stück Aktien. Durch das am 01.04.2015 begonnene Aktienrückkaufprogramm 2015 im Gesamtvolumen von bis zu 30 Mio. Stück Aktien wird zusätzlich die Handelsliquidität der IMMOFINANZ-Aktie an der Wiener Börse gefördert. Darüber hinaus bestätigt das Aktienrückkaufprogramm 2015 auch die Beurteilung des Vorstands, dass der Angebotspreis nicht angemessen ist.

Das Angebot ist nur auf bis zu 150.893.280 Stück Aktien gerichtet, entsprechend rund 14,06% des derzeitigen Grundkapitals der IMMOFINANZ. Im Falle von Angebotsannahmen über diese Aktienzahl hinaus erfolgt nur eine anteilige Annahme des Angebots gemäß der Zuteilungsquote.

Ein Aktionär, der das Angebot annimmt, hat daher das Risiko, dass nicht sämtliche Aktien zum Angebotspreis veräußert werden. Bis zum Ablauf der Annahmefrist bleiben zudem sämtliche Aktien, für die das Angebot angenommen wurde, gesperrt. Dies bedeutet, dass der Aktionär aufgrund der Sperre seiner Aktien über diese während der Annahmefrist nicht verfügen, insbesondere diese nicht über die Börse veräußern kann. Diese Umstände sollten nach Einschätzung des Vorstands wegen des derzeitigen Kursniveaus der Aktie nur knapp unter dem Angebotspreis besonders beachtet werden.

### 9.3 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des Vorstands

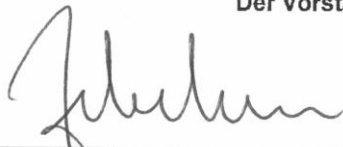
Vorauszuschicken ist, dass die Entscheidung, ob das Angebot für einen Aktionär der IMMOFINANZ im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, jeder Aktionär aufgrund seiner individuellen Situation (unter anderem abhängig von: Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung, steuerliche Situation etc.) zu treffen hat. Zudem ist diese Entscheidung auch wesentlich von der vom jeweiligen Aktionär erwarteten künftigen Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. des Immobiliensektors abhängig.

Die vom Vorstand zu verfassende Äußerung zum Angebot hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung tragen, und der Vorstand hat eine abschließende Empfehlung abzugeben (§ 14 Abs 1 ÜbG).

Aus den in dieser Äußerung dargelegten Gründen trägt das Angebot dem Interesse aller Aktionäre der IMMOFINANZ nicht angemessen Rechnung. Unter Berücksichtigung der laufenden Geschäftstätigkeit und des Geschäftsausblicks der IMMOFINANZ sowie der Stellungnahme (Fairness Opinion) von VICTORIAPARTNERS kommt der Vorstand der IMMOFINANZ zu dem Schluss, dass der Angebotspreis von EUR 2,80 je Angebotsaktie nicht angemessen ist. Der Vorstand empfiehlt daher den Aktionären der IMMOFINANZ, das Angebot nicht anzunehmen. Die Vorstandsmitglieder werden selbstverständlich auch mit ihrem jeweils eigenen Aktienbesitz das Angebot nicht annehmen.

Wien, am 06.04.2015

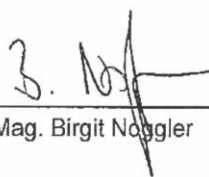
Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Dr. Eduard Zehetner



Dr. Oliver Schumy



Mag. Birgit Noggler



Mag. Dietmar Reindl