

Äußerung des Vorstandes

der

IMMOFINANZ AG

zum

freiwilligen öffentlichen Teilangebot
(§§ 4 ff Übernahmegesetz)

der

SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage.....	4
1.1 Angaben zur IMMOFINANZ AG	4
1.2 Grundkapital, Aktien und Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ.....	5
1.3 Eigene Aktien, Aktienrückkaufprogramm 2018.....	6
1.3.1 Bestand an eigenen Aktien	6
1.3.2 Aktienrückkaufprogramm 1/2018	6
1.4 Weitere Beteiligungspapiere: Wandelschuldverschreibungen.....	7
1.5 Die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger	7
1.5.1 SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l.....	7
1.5.2 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger	7
1.6 Aktienbestand der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger; mögliche Aktienerwerbe durch die Bieterin	8
2. Angebot von SOF-11	8
2.1 Kaufgegenstand	8
2.2 Angebotspreis	9
2.3 Abwicklungsspesen und Steuern	10
2.4 Aufschiebende Bedingungen für das Angebot	10
2.4.1 Kartellrechtliche Freigabe.....	10
2.4.2 Keine wesentliche nachteilige Veränderung bei IMMOFINANZ	10
2.4.3 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der aufschiebenden Bedingungen	11
2.5 Annahmefrist, Annahme und Abwicklung des Angebots („Settlement“)	11
2.6 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses	12
2.7 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten	12
3. Beurteilung des Angebotspreises durch den Vorstand	12
3.1 Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen	12
3.2 Angebotspreis in Relation zu Buchwert und EPRA NAV	13
3.3 Analystenbewertungen der IMMOFINANZ-Aktie.....	13
3.4 Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Unternehmenstransaktionen	14
3.5 Bewertung von IMMOFINANZ.....	14
4. Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder.....	14
4.1 Gründe der Bieterin für das Angebot.....	14
4.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ	15
4.3 Auswirkung auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur.....	15
4.4 Auswirkungen auf Beschäftigung, Standortfragen.....	15
4.5 Auswirkung auf Gläubiger und das öffentliche Interesse.....	15
4.6 Finanzierung.....	15
5. Sachverständige gemäß § 13 ÜbG.....	16
6. Berater der IMMOFINANZ.....	16
7. Weitere Auskünfte	16
8. Interessenlage von Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ	16
9. Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot	17
9.1 Beurteilung des Angebotspreises.....	17
9.2 Mit der Zuteilungsbeschränkung des Teilangebots verbundene Risiken.....	17
9.3 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des Vorstands	17

Vorbemerkung

SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l. ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*) nach luxemburgischen Recht mit dem Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453 Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter der Registernummer B 220972 (im Folgenden auch „**SOF-11**“ oder die „**Bieterin**“). Nach den Angaben in der Angebotsunterlage ist SOF-11 eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp, Teil einer Gruppe von Gesellschaften bekannt als Starwood Global Opportunity Fund XI („**SOF-XI**“). SOF-XI wird von mit Starwood Capital Group („**Starwood**“), einer sich im Privatbesitz befindenden weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft, verbundenen Unternehmen kontrolliert.

Die Bieterin hat am 18.04.2018 ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („**ÜbG**“) 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**“) für den Erwerb von bis zu 56.042.635 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000809058) erstattet (das „**Angebot**“). Dazu hat die Bieterin eine Angebotsunterlage am 18.04.2018 veröffentlicht (die „**Angebotsunterlage**“).

Das Angebot der Bieterin ist auf den Erwerb von bis zu rund 5% der Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien von IMMOFINANZ gerichtet. Das sind derzeit 56.042.635 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien (Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG). Unter Zugrundelegung des Grundkapitals berechnet gemäß § 22 Abs 6 ÜbG, das heißt ohne Berücksichtigung der Stimmrechte aus eigenen Aktien (Stand zum 20.04.2018), entspricht der vom Angebot umfasste Anteil rund 5,02%. Durch Rückerwerbe von IMMOFINANZ-Aktien (eigene Aktien) im Zuge des laufenden Aktienrückkaufprogramms 1/2018 (siehe Punkt 1.3) kann sich dieser Anteil noch erhöhen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben für die ordentliche Hauptversammlung am 11.05.2018 den Beschlussvorschlag erstattet, eine Aktienzusammenlegung (Reverse Stock Split) im Verhältnis 10 : 1 zu beschließen. Wenn diese Aktienzusammenlegung beschlossen und vor Abwicklung des Angebots (Settlement gemäß Angebotsunterlage) durchgeführt wird, beträgt die Anzahl der Angebotsaktien laut Angebotsunterlage 5.604.264 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend rund 5% der neuen Gesamtzahl der Aktien von IMMOFINANZ nach Durchführung der Aktienzusammenlegung (Reverse Stock Split).

IMMOFINANZ hält (mittelbar) eine rund 26%-Beteiligung an CA Immobilien Anlagen AG („**CAI**“) samt vier Namensaktien an CAI, die jeweils mit einem Entsendungsrecht in den CAI-Aufsichtsrat verbunden sind (zur Bekanntgabe am 19.04.2018 der IMMOFINANZ über die Einleitung eines Bieterverfahrens zur Paketveräußerung der Beteiligung an CAI, siehe Punkt 1.1). Parallel zu diesem Angebot hat die Bieterin am 18.04.2018 ein öffentliches Übernahmeangebot für CAI-Aktien bis zu 26% des ausgegebenen Grundkapitals der CAI abgegeben. Laut Angaben in der Angebotsunterlage sind dieses Angebot sowie das Angebot der Bieterin zum Erwerb von CAI-Aktien voneinander unabhängig.

Diese Äußerung des Vorstandes der IMMOFINANZ wird gemäß § 14 Abs 1 ÜbG erstattet. Nach dieser Bestimmung ist der Vorstand der Zielgesellschaft 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 Bieterin 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. Der Vorstand der Zielgesellschaft hat sich entschieden, die Empfehlung gemäß Punkt 9.3 abzugeben.

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 ausdrücklich darauf hin, 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.

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

Die vorliegende Äußerung des Vorstands, die Äußerung des Aufsichtsrats und die Beurteilung durch den Sachverständigen sind unter anderem auf der Internetseite der Zielgesellschaft (www.immofinanz.com) 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 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 239 Immobilien mit einem Buchwert von rund EUR 4,2 Mrd (Stand 31.12.2017).

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Die sieben Kernländer sind Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Polen. Im Bürobereich

konzentriert sich das Unternehmen mit seiner Marke myhive ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Auf das Büroportfolio entfallen 62,6% des Portfoliowerts bzw. 52,8% der Bestandsmieteinnahmen per Ende des Geschäftsjahres 2017. Für das Einzelhandelsportfolio setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Auf das Einzelhandelsportfolio entfallen 33,6% des Portfoliowerts bzw. 47,0% der Bestandsmieteinnahmen. Ziel ist der Aufbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

IMMOFINANZ hält mittelbar 25.690.163 Inhaberaktien der CAI sowie vier Namensaktien an CAI, die jeweils mit einem Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat der CAI verbunden sind. Die Beteiligung an CAI entspricht rund 26% des Grundkapitals der CAI. CAI ist mittelbar an IMMOFINANZ zu rd 4,89% beteiligt (siehe nachstehend Punkt 1.2).

Am 19.04.2018 hat IMMOFINANZ bekannt gegeben, dass im Rahmen der Prüfung strategischer Optionen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der CAI unter anderem auch ein möglicher Paketverkauf der CAI-Beteiligung zusammen mit den vier Namensaktien geprüft wird und IMMOFINANZ Investoren einlädt, bis zum 30.04.2018 ihr Interesse an der Teilnahme an einem strukturierten Bieterverfahren für einen Paketerwerb mitzuteilen. Zum weiteren Zeitplan können derzeit noch keine Angaben gemacht werden.

Am 18.04.2018 hat IMMOFINANZ bekannt gegeben, dass IMMOFINANZ mit Aktienkaufverträgen vom 18.04.2018 insgesamt 19.499.437 Stück Inhaber-Aktien der S IMMO AG (entspricht einer Beteiligung von rund 29,14%) erworben hat. Die Durchführung der Transaktion steht unter aufschiebenden Bedingungen, insbesondere der kartellrechtlichen Freigabe in Österreich, Deutschland und anderen Jurisdiktionen. S IMMO AG ist mittelbar an IMMOFINANZ beteiligt (siehe nachstehend Punkt 1.2).

1.2 Grundkapital, Aktien und Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ

Das Grundkapital der IMMOFINANZ beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Äußerung EUR 1.120.852.699,00 und ist in 1.120.852.699 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 eingeteilt.

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 2.38 Mrd (Schlusskurs EUR 2,124 an der Wiener Börse vom 26.04.2018).

Die Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ gemäß Angebotsunterlage, Beteiligungsmeldungen nach Börsegesetz und Directors' Dealings Meldungen stellt sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Äußerung wie folgt dar:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in % rund
CEE Immobilien GmbH ^{**)}	118.938.695 ^{**)}	10,61 ^{**)}
Erste Asset Management GmbH	55.406.117	4,94
Fries-Gruppe ^{*)}	69.781.813	6,23
PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH ^{***)}	54.805.566	4,89
Eigene Aktien (Stand 20.04.2018)	5.200.000	0,46
Streubesitz	816.720.508	72,87
Summe	1.120.852.699	100,00

^{*)} FRIES Familien-Privatstiftung, Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung und Mitglieder der Familie Fries (zusammen „Fries-Gruppe“).

^{**)} Gemäß Beteiligungsmeldung vom 27.03.2018 hält CEE Immobilien GmbH, eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von S IMMO AG, 118.938.695 Stimmrechte aus Aktien (rd. 10,61%). Zusätzlich hält CEE Immobilien GmbH 14.944.894 Finanz-/ sonstige Instrumente gemäß § 131 Abs 1 Z 1 BörseG 2018 (rd. 1,33%). Der Prozentanteil der zurechenbaren Stimmrechte beträgt somit insgesamt rund 11,94%.

^{***)} Die PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH ist indirekte 100%-Tochtergesellschaft der CAI (Stand gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 02.11.2017).

1.3 Eigene Aktien, Aktienrückkaufprogramm 2018

1.3.1 Bestand an eigenen Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien beträgt 5.200.000 Stück (Stand 20.04.2018). Sämtliche 5.200.000 Stück Aktien werden von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, einer 100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ, gehalten, entsprechend einem Anteil am Grundkapital der IMMOFINANZ von rund 0,46%.

1.3.2 Aktienrückkaufprogramm 1/2018

Am 08.03.2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, auf Grundlage der Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung vom 01.06.2017 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („**Aktienrückkaufprogramm 1/2018**“). Der Aktienrückkauf hat am 14.03.2018 begonnen.

Das Volumen des Aktienrückkaufprogramms 1/2018 umfasst bis zu 15.000.000 Stück Aktien, entsprechend rund 1,34% 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 2,81.

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 (Art 3 Delegierte Verordnung (EU) 2016/1052 der Kommission vom 08. März 2016).

Der Rückkauf von IMMOFINANZ-Aktien erfolgt ausschließlich über die Wiener Börse und unter Einhaltung der Handelsbedingungen gemäß Art 3 Delegierte Verordnung (EU) 2016/1052 der Kommission vom 08. März 2016, 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.

Bis einschließlich 20.04.2018 wurden insgesamt 5.200.000 Stück Aktien rückgekauft. Veröffentlichungen und Details zum Aktienrückkaufprogramm 1/2018, 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 die folgende Wandelschuldverschreibung begeben, die zum Umtausch in Inhaberaktien der IMMOFINANZ berechtigt:

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 30.09.2017 in EUR
Wandelschuldverschreibungen 2017-2024	XS1551932046	24.01.2024 ¹	2,00%	297.200.000

¹ Put Option für Inhaber (Put-Datum: 24.01.2022)

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. Allerdings sind Lieferaktien (d.h. Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibung ausgegeben werden) Gegenstand des Angebots, sofern die entsprechenden Lieferaktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.

1.5 Die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger

1.5.1 SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l.

Die Bieterin ist eine Kapitalgesellschaft (*Société à responsabilité limitée*) nach luxemburgischen Recht und wurde als *Special Purpose Vehicle* gegründet. Das Stammkapital der Bieterin beträgt EUR 12.000.

Zur Gesellschafterstruktur der Bieterin ist in der Angebotsunterlage eine graphische Darstellung enthalten (Seite 9). Diese umfasst mehrere Gesellschaften aus Luxemburg und USA (Delaware). Auf die Übersichtsdarstellung in der Angebotsunterlage wird verwiesen.

Gemäß Angebotsunterlage umfasst der Geschäftsgegenstand der Bieterin das Halten von Beteiligungen, insbesondere den Erwerb, die Gründung und die Verwaltung von Unternehmen, Beteiligungen und Finanzinstrumenten.

1.5.2 Mit der Bieterin 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.

Gemäß Angebotsunterlage sind gemeinsam vorgehende Rechtsträger in diesem Sinne sämtliche von der Bieterin kontrollierte Gesellschaften, sowie Gesellschaften, welche die Bieterin kontrolliert (siehe voranstehend zu Punkt 1.5.1 zur Gesellschafterstruktur der Bieterin und die Übersichtsdarstellung in der Angebotsunterlage (Seite 9)). 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.

1.6 Aktienbestand der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger; mögliche Aktienerwerbe durch die Bieterin

Laut Angaben in der Angebotsunterlage hält die Bieterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage keine Beteiligung an IMMOFINANZ. Laut Angebotsunterlage halten weder das Management der Bieterin, noch die mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger Beteiligungspapiere an der Zielgesellschaft.

Gemäß Angebotsunterlage hat sich die Bieterin das Recht vorbehalten, parallel zu diesem Angebot Aktien der IMMOFINANZ zu erwerben. Der Kaufpreis für zusätzliche Aktienerwerbe soll gleich hoch oder niedriger sein als der Angebotspreis. Die Anzahl der Angebotsaktien soll durch Parallelerwerbe nicht gekürzt werden. Für diese Transaktionen besteht eine Meldepflicht an die Übernahmekommission gemäß § 16 ÜbG.

2. Angebot von SOF-11

2.1 Kaufgegenstand

Das Angebot der Bieterin ist auf den Erwerb von bis zu rund 5% der Gesamtzahl der derzeit ausgegebenen Aktien von IMMOFINANZ gerichtet. Das sind 56.042.635 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien („**Angebotsaktien**“), die sich nicht im Eigentum der Bieterin oder der mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger befinden bzw. ihnen zuzurechnen sind (Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG).

Vom Vorstand und Aufsichtsrat wurden für die ordentliche Hauptversammlung am 11.05.2018 eine Aktienzusammenlegung (Reverse Stock Split) im Verhältnis 10 : 1 zur Beschlussfassung vorgeschlagen. Wenn eine entsprechende Beschlussfassung über die Aktienzusammenlegung erfolgt und die Aktienzusammenlegung vor Abwicklung des Angebots (Settlement gemäß Angebotsunterlage) durchgeführt wird, beträgt die Anzahl der Angebotsaktien laut Angebotsunterlage 5.604.264 Stück IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend rd. 5% der neuen Gesamtzahl der Aktien von IMMOFINANZ nach Durchführung der Aktienzusammenlegung (Reverse Stock Split).

Die maximale Anzahl der Angebotsaktien entspricht einem Anteil von rund 5,00% des derzeitigen Grundkapitals der IMMOFINANZ (unter Berücksichtigung des Ruhens der Stimmrechte aus eigenen Aktien (Stand zum 20.04.2018) entsprechend einem Anteil von rund 5,02%).

Das Angebot umfasst folglich nicht sämtliche Aktien. Es ist ein Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG).

Überschreitet der Umfang der Annahmeerklärungen die Zahl der Angebotsaktien, 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 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 die Annahmeerklärungen vollständig bedient werden.

2.2 Angebotspreis

Die Bieterin bietet den Inhabern der Angebotsaktien nach Maßgabe der Bestimmungen ihres Angebotes den Erwerb der Angebotsaktien zu einem Preis von EUR 2,10 (Euro zwei Komma zehn) je Angebotsaktie (der „**Angebotspreis**“) an.

In der Hauptversammlung der Zielgesellschaft soll eine Aktienzusammenlegung beschlossen werden (Reverse Stock Split). Sofern die Aktienzusammenlegung (Reverse Stock Split) vor Abwicklung des Angebots (Settlement gemäß Angebotsunterlage) wirksam wird (Eintragung im Firmenbuch), beträgt der Angebotspreis laut Angebotsunterlage EUR 21 (Euro einundzwanzig) je Angebotsaktie.

Der Angebotspreis gilt *cum* Dividende 2017 (laut Angebotsunterlage soll der Angebotspreis zudem um jede weitere Dividende, die von IMMOFINANZ zwischen Bekanntmachung des Angebots und Settlement gemäß Angebotsunterlage erklärt wird, vom Angebotspreis abgezogen werden), sofern das Settlement dieses Angebots nach dem relevanten Dividendenstichtag stattfindet. Mit dem Angebotspreis sind daher auch Ansprüche auf eine Dividende für das Geschäftsjahr 2017 (01.01.2017 bis 31.12.2017) der IMMOFINANZ abgegolten.

Unter der Annahme, dass die aufschiebenden Bedingungen des Angebots (siehe Punkt 2.4) bis zum Ende der ursprünglichen Angebotsfrist erfüllt sind, soll das Settlement bis zum 14.06.2018 erfolgen (Punkt 2.5). Für die kommende ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 11.05.2018 ist die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,07 je IMMOFINANZ-Aktie aus dem Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2017 zur Beschlussfassung vorgeschlagen worden. Der für den Depotstand zum Erhalt der Dividendenzahlung maßgebliche Stichtag (Nachweis Stichtag, Record Date) ist der 16.05.2018. Wenn ein entsprechender Beschluss der Hauptversammlung zur Ausschüttung dieser Dividende erfolgt, reduziert sich folglich der Angebotspreis um EUR 0,07, das heißt auf EUR 2,03 je Angebotsaktie.

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 Bieterin.

Die Bieterin schließt im Angebot eine nachträgliche Erhöhung des Angebotspreises nicht ausdrücklich aus. 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).

Die Bieterin verweist in der Angebotsunterlage auf die gesetzliche Nachzahlungsverpflichtung nach § 16 Abs 7 ÜbG: Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb von 9 Monaten nach Ablauf der Annahmefrist IMMOFINANZ-Aktien und wird hierfür eine höhere als in diesem Angebot enthaltene Gegenleistung gewährt oder vereinbart, ist die Bieterin gegenüber jenen Aktionären, die das Angebot angenommen haben, zur Zahlung des Differenzbetrags verpflichtet.

2.3 Abwicklungsspesen und Steuern

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

Laut Angebotsunterlage übernimmt die Bieterin die mit der Abwicklung (Settlement) des Angebots unmittelbar in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren der Depotbanken, höchstens jedoch bis zu einem Betrag von EUR 8,00 (Euro acht) je Depot.

Die Bieterin empfiehlt den Aktionären der Zielgesellschaft in der Angebotsunterlage, vor Annahme des Angebots eine ihre individuellen steuerlichen Verhältnisse berücksichtigende unabhängige steuerliche Beratung in Bezug auf mögliche steuerliche Auswirkungen ihrer Annahme des Angebots einzuholen. Das entspricht auch der Empfehlung des Vorstands der IMMOFINANZ.

2.4 Aufschiebende Bedingungen für das Angebot

Das Angebot der Bieterin steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen:

2.4.1 Kartellrechtliche Freigabe

Das Angebot der Bieterin unterliegt der aufschiebenden Bedingung der Freigabe bis spätestens 28.08.2018 (in der Angebotsunterlage als Long Stop Date bezeichnet) durch die zuständigen Wettbewerbsbehörden in Deutschland, oder eines Ablaufs der gesetzlichen Wartefrist in Deutschland bis zum 28.08.2018, sodass die Transaktion auch ohne ausdrückliche Zustimmung der zuständigen Wettbewerbsbehörden durchgeführt werden darf, oder dass sich die Wettbewerbsbehörden in Deutschland betreffend die Transaktion für nicht zuständig erklärt haben.

2.4.2 Keine wesentliche nachteilige Veränderung bei IMMOFINANZ

Bis zum Ende der Annahmefrist ist keines der nachfolgenden Ereignisse eingetreten:

- a) IMMOFINANZ hat eine Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet;
- b) Mit Ausnahme von Aktien, die zur Bedienung von Ansprüchen von Inhabern der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden, wurde das eingetragene Grundkapital der IMMOFINANZ erhöht oder die Hauptversammlung der IMMOFINANZ, oder der Vorstand der IMMOFINANZ, oder der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ haben einen Beschluss gefasst, dessen Durchführung zu einer entsprechenden Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft, ausgenommen (i) einer Erhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Umwandlung von Gewinnen, Gewinnrücklagen oder Rückstellungen (*sic*)) oder (ii) Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung nach §§ 159 ff und 169 ff AktG, führen würde;
- c) Die Hauptversammlung der IMMOFINANZ beschließt eine Änderung der Satzung, welche die mit den IMMOFINANZ Aktien verbundenen Rechte oder die Natur (Gattung) der Aktien ändern würde;
- d) Die Hauptversammlung der IMMOFINANZ beschließt eine Liquidation, Verschmelzung, Spaltung oder Abspaltung.

Zur Vollständigkeit weist der Vorstand darauf hin, dass die in der Bekanntmachung gemäß § 5 ÜbG von der Bieterin für den Vollzug des Angebots angekündigte Bedingung, dass IMMOFINANZ nicht über die

CAI-Beteiligung und/oder die vier Namensaktien, die IMMOFINANZ an CAI hält, verfügt, in der Angebotsunterlage nicht mehr enthalten ist.

2.4.3 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der aufschiebenden Bedingungen

Die Bieterin hat sich das Recht vorbehalten, einseitig auf den Eintritt einzelner oder aller der zuvor genannten aufschiebenden Bedingungen zu verzichten, womit diese als eingetreten gelten. Auf den Eintritt der in Punkt 2.4.1 genannten aufschiebenden Bedingung der kartellrechtlichen Freigabe kann von der Bieterin nicht verzichtet werden.

Die Bieterin hat den Verzicht auf die oder den Eintritt bzw den endgültigen Nichteintritt jeder aufschiebenden Bedingung unverzüglich in dem unter Punkt 6.10 der Angebotsunterlage genannten Veröffentlichungsmedium bekanntzumachen.

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 Bieterin hat auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 2.4.2 (keine wesentliche nachteilige Veränderung) verzichtet und die aufschiebende Bedingung gemäß Punkt 2.4.1 (kartellrechtliche Freigabe) wurde erfüllt.

2.5 Annahmefrist, Annahme und Abwicklung des Angebots („Settlement“)

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 6 (sechs) Wochen. Das Angebot kann vom 18.04.2018 (einschließlich) bis 30.05.2018, 17.00 Uhr Ortszeit Wien (einschließlich) angenommen werden (die „**Annahmefrist**“). Die Bieterin hat sich eine Verlängerung der Annahmefrist vorbehalten.

Die Annahme des Angebots ist schriftlich gegenüber der jeweiligen Depotbank zu erklären. Mit Annahme des Angebots kommt ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag zustande, der erst mit Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen (Punkt 2.4) wirksam wird.

Aktionären, die das Angebot in der Annahmefrist annehmen, wird der Kaufpreis gemäß Angebotsunterlage spätestens am 10. (zehnten) Börsetag nach Ende der (allenfalls verlängerten) Annahmefrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots Zug-um-Zug gegen Übertragung der Aktien ausbezahlt.

Die rechtzeitige Erfüllung sämtlicher bis zum Ende der ursprünglichen Angebotsfrist zu erfüllender aufschiebender Bedingungen vorausgesetzt, soll das Settlement bis zum 14.06.2018 erfolgen. Sofern die aufschiebenden Bedingungen (Punkt 2.4) nicht bis zum Ende der Annahmefrist erfüllt sind, verschiebt sich das Datum des Settlements entsprechend, wobei das Settlement spätestens 10 (zehn) Börsetage nach Erfüllung der letzten aufschiebenden Bedingung stattfindet.

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, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat. 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 2.7).

Zu weiteren Details wird auf Punkt 6. der Angebotsunterlage verwiesen.

2.6 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses

Die Bieterin ist verpflichtet, unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist das Ergebnis dieses Angebots als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung zu veröffentlichen. Das Ergebnis wird auch auf den Internetseiten der Zielgesellschaft (www.immofinanz.com) sowie der Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht werden.

2.7 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 (vier) Börsen-tage 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.

Die Bieterin behält sich in der Angebotsunterlage gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, von dem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft stellt.

3. Beurteilung des Angebotspreises durch den Vorstand

Der Angebotspreis beträgt EUR 2,10 je Angebotsaktie (siehe Punkt 2.2). Das vorliegende Angebot ist ein freiwilliges Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG). Die Bieterin kann 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 22.03.2018 hat die Bieterin bekanntgegeben, dass ein freiwilliges öffentliches Teilangebot für bis zu 55.831.570¹ Stück Aktien der IMMOFINANZ zum Angebotspreis von EUR 2,10 (Euro zwei Komma zehn) an die Aktionäre der IMMOFINANZ erstattet wird. Der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie am 21.03.2018 betrug EUR 2,008 (Handelstag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht). Der Angebotspreis von EUR 2,10 je Angebotsaktie liegt um rund 4,6% über dem Schlusskurs der Aktie am 21.03.2018.

Am 26.04.2018 lag der Tagesschlusskurs bei EUR 2,124. Der Angebotspreis von EUR 2,10 je Angebotsaktie liegt somit rund 1,14% unter dem Schlusskurs der Aktie vom 26.04.2018.

3.1 Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen

Die volumengewichteten Durchschnittskurse (Volume Weighted Average Price – „VWAP“) je IMMOFINANZ-Aktie 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 21.03.2018:

¹ Gemäß Angebotsunterlage vom 18.04.2018 richtet sich das Angebot auf bis zu 56.042.635 Stück IMMOFINANZ Aktien, entsprechend rd. 5% der Gesamtzahl der derzeit ausgegebenen Aktien der Zielgesellschaft. Die Angebotsabsicht gemäß Bekanntmachung vom 22.03.2018 (§ 5 ÜbG) bezog sich (nur) auf 55.831.570 Stück Aktien, entsprechend rd. 5% der zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Gesamtzahl von 1.116.173.778 Stück Aktien der Gesellschaft.

VWAP Zeitraum	3 Monate	6 Monate	12 Monate
VWAP Wert, in EUR	1,99	2,05	2,03
Differenz zwischen Angebotspreis und Durchschnittskurs, in EUR	+0,11	+0,05	+0,07
Prämie, in %	5,5%	2,4%	3,4%

Quelle: ThomsonReuters

3.2 Angebotspreis in Relation zu Buchwert und EPRA NAV

	Buchwert des IMMOFINANZ Eigenkapitals gemäß IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2017	EPRA NAV gemäß IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2017
Wert je Aktie der IMMOFINANZ, in EUR	2,53	2,86
Angebotspreis je Aktie der IMMOFINANZ, in EUR	2,10	2,10
Differenz, in EUR	-0,43	-0,76
Prämie/Abschlag	-17,0%	-26,6%

Anmerkung: Buchwert je Aktie und EPRA NAV je Aktie zum 31.12.2017.

3.3 Analystenbewertungen der IMMOFINANZ-Aktie

In der nachstehenden Tabelle sind die von Wertpapieranalysten veröffentlichten Kursziele vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht durch die Bieterin sowie zuletzt veröffentlichte Kursziele dargelegt:

Finanzinstitut	Datum	Kursziele nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht, in EUR	Datum	Kursziele vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, in EUR
Erste Group	20.04.2018	2,40	15.03.2018	2,40
Wood & Company	20.04.2018	2,15	02.03.2018	2,15
Société Generale	19.04.2018	2,30	08.03.2018	1,85
Kepler Cheuvreux	19.04.2018	2,60	28.02.2018	2,45
Baader Bank	05.04.2018	1,80	13.12.2017	1,80
Raiffeisen Centrobank	05.04.2018	2,00	20.03.2018	2,00
Wiener Privatbank	n.a.	n.a.	12.02.2018	2,68
Durchschnitt		2,21		2,19

Anmerkung: In der Übersicht sind Kursziele aus Wertpapieranalysen dargestellt, in denen im Jahr 2018 bereits ein Update erfolgt ist.

Der Angebotspreis von EUR 2,10 liegt unter dem Durchschnitt der jeweiligen Kursziele der angeführten Wertpapieranalysten sowohl nach dem Zeitpunkt der Bekanntgabe der Angebotsabsicht als auch vor diesem Zeitpunkt.

3.4 Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Unternehmenstransaktionen

Bei der Beurteilung des Angebotspreises sind vom Vorstand der Zielgesellschaft auch Prämien öffentlicher Übernahmetransaktionen im börsennotierten europäischen Immobiliensektor analysiert worden. Diese Transaktionen sind in der Regel auf Kontrollerlangung ausgerichtet und enthalten somit eine Kontrollprämie. Da nach Einschätzung des Vorstands das Angebot jedoch sowohl gemäß Angebotsumfang als auch Ankündigung der Bieterin nicht auf Kontrollerlangung gerichtet ist, können diese Transaktionen zur Beurteilung von Prämien beim Angebotspreis nicht bzw. nur eingeschränkt herangezogen werden. Ungeachtet dessen hätte die Bieterin nach Erwerb eines 5%-Anteils an der Zielgesellschaft die Möglichkeit, Beschlüsse in den Hauptversammlungen der Zielgesellschaft abhängig von den Präsenzquoten in der Hauptversammlung zu beeinflussen, was wiederum grundsätzlich für den Preis des Angebots als struktureller Aufschlag zu berücksichtigen wäre.

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.

Auf dieser Grundlage hat VICTORIAPARTNERS eine Stellungnahme zur Bewertung der IMMOFINANZ anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Bewertung vergleichbarer Immobilienunternehmen üblicherweise angewendeter Bewertungsverfahren erstellt. Die unter Berücksichtigung der Bedingungen des Angebots der Bieterin angewendeten Bewertungsverfahren umfassen aus Börsenkursen ableitbare Multiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, Prämienanalysen öffentlicher Übernahmetransaktionen, Aktien-Analysten-Schätzungen sowie Discounted Cash Flow-Verfahren. In dieser Stellungnahme kommt VICTORIAPARTNERS zu dem Ergebnis, dass auf Basis und vorbehaltlich der in der Stellungnahme genannten Gesichtspunkte und der dargelegten Annahmen der Angebotspreis von EUR 2,10 je Aktie der IMMOFINANZ in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist („Fairness Opinion“).

VICTORIAPARTNERS erbrachte ihre Beratungsleistungen und erstellte die Fairness Opinion ausschließlich zur Information und Unterstützung des Vorstandes und des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ im Zusammenhang mit der Beurteilung des Angebots und der Angemessenheit des Angebotspreises. Die Fairness Opinion gibt keine Empfehlung dahingehend ab, ob ein Inhaber von IMMOFINANZ-Aktien diese Aktien im Zusammenhang mit dem Angebot einreichen soll und stellt auch keine Empfehlung zu sonstigen Angelegenheiten dar. Die Fairness Opinion stellt insbesondere kein Wertgutachten dar, wie es typischerweise von bestimmten qualifizierten Wirtschaftsprüfern, Kredit- oder Finanzinstituten auf Grundlage der Erfordernisse des österreichischen Übernahmegesetzes oder anderer anwendbarer Rechtsvorschriften erbracht wird und ist auch nicht als solches zu betrachten.

4. Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder

4.1 Gründe der Bieterin für das Angebot

Gemäß Angebotsunterlage sieht die Bieterin die Möglichkeit, durch das Teilangebot gemäß § 4 ff ÜbG an die Aktionäre der IMMOFINANZ in den österreichischen und CEE Einzelhandel- und Büroimmobilienmarkt investiert zu sein.

Die Bieterin verweist in der Angebotsunterlage auf den weltweiten Fokus von Starwood auf Immobilien. Starwood ist eine private Alternative Investmentgesellschaft und hat seit Gründung im Jahr 1991 rund USD 3,8 Mrd Eigenkapital in Europa investiert. Das Investmentportfolio von Starwood in Europa umfasst laut Angebotsunterlage unterschiedliche Branchen, einschließlich Büroimmobilien, Einzelhandel, Industrie, Aktienportfolios, operative Geschäfte und Fremdkapitalfinanzierung und hat eine Kapitalisierung von insgesamt rund USD 8 Mrd erreicht.

4.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ

Gemäß Angebotsunterlage beabsichtigt die Bieterin im Rahmen des Angebots eine Minderheitsbeteiligung an IMMOFINANZ zu erwerben. Abhängig vom Ergebnis des Angebots schließt Starwood einen weiteren Zukauf von Aktien der IMMOFINANZ nicht aus.

Laut Angaben der Bieterin sieht sich Starwood als langfristiger Investor in der Zielgesellschaft, der sowohl über die finanziellen Mittel als auch das notwendige Branchenwissen verfügt, um die Zielgesellschaft bei Erreichung ihrer langfristigen Ziele durch die Bieterin zu unterstützen und mit der Zielgesellschaft zum Vorteil aller Stakeholder zusammenzuarbeiten. Gemäß Angebotsunterlage bietet Starwood der Zielgesellschaft an, ihre Branchenkenntnis zur Verfügung zu stellen und das derzeitige Management in der kommenden Wachstumsphase der IMMOFINANZ zu unterstützen.

Die Angebotsunterlage enthält keine Aussage darüber, ob die Bieterin eine Vertretung im Aufsichtsrat der IMMOFINANZ anstrebt oder nicht.

4.3 Auswirkung auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur

Bei entsprechender Annahme des Angebots wäre die Bieterin ein weiterer Paketaktionär der IMMOFINANZ mit einem Anteil am Grundkapital von rund 5,00%.

4.4 Auswirkungen auf Beschäftigung, Standortfragen

Auch ausgehend von den in der Angebotsunterlage erklärten unternehmenspolitischen Zielen und Absichten der Bieterin, wird sich das Angebot nicht auf die Beschäftigungs- und Standortsituation der IMMOFINANZ auswirken.

4.5 Auswirkung auf Gläubiger und das öffentliche Interesse

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

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

4.6 Finanzierung

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

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 österreichische Rechtsberatung von IMMOFINANZ als Zielgesellschaft erfolgt durch bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH.

7. 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)1 880 90 2290 und der E-Mail-Adresse investor@immofinanz.com.

Weitere Informationen zur IMMOFINANZ sind auf deren Website www.immofinanz.com abrufbar.

8. Interessenlage von Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ

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

Zwischen der Bieterin und der IMMOFINANZ bestehen keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen.

Im Sinne einer umfassenden Information der IMMOFINANZ-Aktionäre teilt der Vorstand mit, dass von den Mitgliedern des Vorstands der Gesellschaft derzeit IMMOFINANZ-Aktien wie folgt gehalten werden:

Mitglied des Vorstands	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %
Dr. Oliver Schumy	362.000	0,032
Mag. Stefan Schönauer Bakk.	50.000	0,004
Mag. Dietmar Reindl	25.150	0,002

Die Vorstandsmitglieder werden das Angebot für ihre Aktien nicht annehmen.

Die Mitglieder des Vorstands erklären, dass ihnen von der Bieterin 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 Beurteilung des Angebotspreises

Der Angebotspreis von EUR 2,10 liegt per 26.04.2018 knapp unter dem aktuellen Kurs der Aktie (Tagesschlusskurs der Aktie an der Wiener Börse vom 26.04.2018 von EUR 2,124).

Der Angebotspreis liegt rund 26,6% unter dem EPRA NAV pro Aktie (EUR 2,86 per 31.12.2017). EPRA NAV ist der nach den Grundsätzen der European Public Real Estate Association (EPRA) errechnete Nettovermögenswert der IMMOFINANZ, wie in dem Geschäftsbericht der IMMOFINANZ zum 31.12.2017 ausgewiesen.

Die mehrjährige Neuausrichtung der IMMOFINANZ ist mit dem Verkauf des Russland-Portfolios kurz vor Jahresende 2017 erfolgreich abgeschlossen worden. Bei der Beurteilung des Angebotspreises sind die sich nachhaltig verbessernden Kennzahlen und der positive Geschäftsausblick der IMMOFINANZ zu berücksichtigen. Der Vorstand verweist dazu auf die Veröffentlichung der IMMOFINANZ vom 04.04.2018 zum Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2017.

In der Stellungnahme (Fairness Opinion) von VICTORIAPARTNERS (Punkt 3.5) wird der Angebotspreis von EUR 2,10 je Angebotsaktie als in finanzieller Hinsicht nicht angemessen beurteilt.

Gestützt auf diesen Grundlagen ist der Vorstand der IMMOFINANZ der Ansicht, dass der Angebotspreis von EUR 2,10 (*cum* Dividende) je Angebotsaktie nicht angemessen ist.

9.2 Mit der Zuteilungsbeschränkung des Teilangebots verbundene Risiken

Der Angebotspreis von EUR 2,10 liegt derzeit knapp unter dem Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Aktie der letzten Woche (19.04.2018 bis 26.04.2018) an der Wiener Börse von EUR 2,11. Der durchschnittliche Tagesumsatz (Einfachzählung) der Aktie an der Wiener Börse in diesem Zeitraum umfasste 2.062.591 Stück Aktien.

Das Angebot ist nur auf bis zu 56.042.635 Stück Aktien gerichtet, entsprechend rund 5,00% 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 knapp am 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 nur aufgrund seiner individuellen Situation (unter anderem abhängig von: Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung, Veranlagungsstrategie, steuerliche Situation etc.) selbst treffen kann. Zudem ist diese Entscheidung auch wesentlich von der vom jeweiligen Aktionär erwarteten künftigen Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. des Immobiliensektors abhängig. Die Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ müssen daher selbst über die

Annahme oder Ablehnung des Angebots entscheiden. Maßgeblich für die Entscheidung der Beteiligungspapierinhaber ist insbesondere deren Einschätzung, wie sich der Unternehmenswert der Zielgesellschaft und damit letztlich auch der Kurs der IMMOFINANZ Aktie künftig entwickeln wird. Um auch Entwicklungen berücksichtigen zu können, die nach der Erstellung dieser Äußerung eintreten, könnte es für den einzelnen IMMOFINANZ Beteiligungspapierinhaber vorteilhaft sein, die Entscheidung über die Annahme oder Ablehnung des Angebots unter Berücksichtigung der maßgeblichen Fristen (rechtzeitig) gegen Ende der Annahmefrist zu fällen.

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).

VICTORIAPARTNERS hat eine Bewertung der IMMOFINANZ auf Grundlage einer Reihe von Finanzanalysen durchgeführt, wie sie VICTORIAPARTNERS aufgrund ihrer bisherigen Praxis und Erfahrung für angemessen hielt und wie sie bei ähnlichen Kapitalmarkttransaktionen von VICTORIAPARTNERS durchgeführt werden. Auf dieser Grundlage hat VICTORIAPARTNERS eine Fairness Opinion vom 23.04.2018 abgegeben. In dieser Fairness Opinion kommt VICTORIAPARTNERS zum Ergebnis, dass auf Basis und vorbehaltlich der darin genannten Gesichtspunkte und der darin enthaltenen Annahmen der Angebotspreis von EUR 2,10 (*cum* Dividende) je IMMOFINANZ-Aktie in bar, welchen die Inhaber von IMMOFINANZ-Aktien im Rahmen des Angebots erhalten sollen, zu diesem Zeitpunkt in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist.

Der Vorstand der IMMOFINANZ gelangt aus den in dieser Äußerung dargelegten Gründen zu der Ansicht, dass das Angebot dem Interesse aller Aktionäre der IMMOFINANZ nicht angemessen Rechnung trägt. 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 2,10 (*cum* Dividende) je Angebotsaktie nicht angemessen ist. Der Vorstand empfiehlt daher den Aktionären der IMMOFINANZ, das Angebot nicht anzunehmen.

Wien, am 26.04.2018

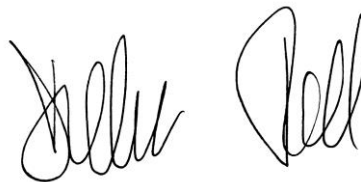
Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Dr. Oliver Schumy



Mag. Stefan Schönauer Bakk.



Mag. Dietmar Reindl