

**WICHTIGER HINWEIS:**

**AKTIONÄRE DER IMMOFINANZ AG, DEREN SITZ, WOHNSTZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 10.1. DIESER ANGEBOTUNTERLAGE HINGEWIESEN.**

**IMPORTANT NOTE:**

**SHAREHOLDERS OF IMMOFINANZ AG WHOSE SEAT, PLACE OF RESIDENCE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 10.2. OF THIS OFFER DOCUMENT.**

**FREIWILLIGES  
ÖFFENTLICHES TEILANGEBOT**

gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („ÜbG“)  
(„Angebot“)

der

**CEE Immobilien GmbH**  
Friedrichstraße 10, 1010 Wien  
(FN 217290w)  
(„Bieterin“)

an die Aktionäre der

**IMMOFINANZ AG**  
Wienerbergstraße 9, 1100 Wien  
(FN 114425y)  
(„Zielgesellschaft“)

auf den **Erwerb von bis zu 12.663.043**  
auf Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien der Zielgesellschaft  
(ua ISIN AT0000A21KS2)

Annahmefrist: 23.12.2021 bis 26.1.2022

## Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung des Angebots beinhaltet lediglich ausgewählte Informationen zu diesem Angebot und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage (die „**Angebotsunterlage**“) zu lesen.

<b>Bieterin</b>	CEE Immobilien GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 217290w („ <b>Bieterin</b> “). Die Bieterin ist eine indirekte 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO AG.	Punkt 3
<b>Zielgesellschaft</b>	IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien (FN 114425y) („ <b>Zielgesellschaft</b> “).	Punkt 2
<b>Angebot bzw Kaufgegenstand</b>	<p>Das Angebot umfasst den Erwerb von bis zu 12.663.043 Stück auf Inhaber lautenden nennbetragsloser Stückaktien der Zielgesellschaft, die sich nicht im Eigentum der Bieterin, mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger oder der Zielgesellschaft befinden.</p> <p>Angebotsgegenständlich sind die derzeit ausgegebenen Aktien der Zielgesellschaft mit der Wertpapierkennnummer (ISIN) AT0000A21KS2 sowie allfällige nach 30.11.2021 ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft. Das gilt insbesondere für allfällige zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen 2017 (vgl dazu Punkt 2.3) durch Kapitalmaßnahmen ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft, und zwar unabhängig davon, ob sie dieselbe Wertpapierkennnummer wie die bereits bestehenden Aktien tragen.</p> <p>Das Angebotsvolumen entspricht nach Kenntnis der Bieterin 10,27% des Grundkapitals der Zielgesellschaft.</p> <p>Zu den Wandelschuldverschreibungen 2017 vgl die Punkte 2.3 und 4.1 dieses Angebots.</p>	Punkt 4
<b>Angebotspreis</b>	EUR 23,00 je auf Inhaber lautender Stammaktie der Zielgesellschaft cum Dividende 2021 sowie allfälliger sonstiger (Sonder-)Dividenden.	Punkt 4.2
<b>Annahmefrist</b>	<p>Zeitraum von (jeweils einschließlich) 23.12.2021 bis 26.1.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit), das sind vier Wochen und vier Börsenstage (die „<b>Annahmefrist</b>“).</p> <p>Es wird keine gesetzliche Nachfrist (<i>sell out</i>-Phase) gemäß § 19 Abs 3 ÜbG geben.</p>	Punkte 6.1 & 6.2
<b>Annahme</b>	Die Annahme dieses Angebots ist schriftlich zu erklären und an die Depotbank des jeweiligen Aktionärs der Zielgesellschaft zu adressieren. Die Annahmeerklärung gilt	Punkt 6.4

	<p>dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am 28.1.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit) (am zweiten Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist)</p> <p>(i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der ISIN AT0000A2UWQ4 „IMMOFINANZ AG – zum Verkauf in das Angebot der CEE Immobilien GmbH (S IMMO) eingereichte Stammaktien“ und die Ausbuchung der ISIN der Aktien, hinsichtlich derer das Angebot angenommen wurde, vorgenommen wurde <u>und</u></p> <p>(ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet und die entsprechende Gesamtzahl der Angedienten Aktien an die Annahme- und Zahlstelle übertragen hat.</p> <p>Die Angedienten Aktien sind während der Annahmefrist an der Börse nicht handelbar.</p> <p>Die Bieterin empfiehlt Aktionären, die das Angebot annehmen möchten, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei (3) Börsetage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen. Der Zeitpunkt, bis zu dem die jeweilige Depotbank der Aktionäre der Zielgesellschaft Annahmeerklärungen akzeptiert, kann nicht von der Bieterin beeinflusst werden.</p> <p>Die Bieterin übernimmt ausschließlich die angemessenen und üblichen Gebühren und Kosten, die von Depotbanken in Zusammenhang mit der Abwicklung des vorliegenden Angebots eingehoben werden, jedoch maximal EUR 8 (Euro acht) je Depot. Die Depotbanken werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Annahme- und Zahlstelle in Verbindung zu setzen.</p>	
<p><b>Annahme- und Zahlstelle</b></p>	<p>Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 33209m.</p>	<p>Punkt 6.3</p>
<p><b>Zuteilung bei Überzeichnung</b></p>	<p>Wenn Annahmeerklärungen für mehr Aktien als die Angebotsaktien abgegeben werden, sind die Annahmeerklärungen verhältnismäßig zu berücksichtigen. In einem solchen Fall ist gemäß § 20 ÜbG die Annahmeerklärung jedes Aktionärs in dem Verhältnis zu berücksichtigen, in dem die Anzahl der Angebotsaktien zur Gesamtzahl der Aktien, hinsichtlich derer Annahmeerklärungen zugegangen sind, steht.</p>	<p>Punkt 6.6</p>

	Führt diese Zuteilungsregel zur Verpflichtung, Bruchteile von Aktien zu übernehmen, wird nach Ermessen der Annahme- und Zahlstelle auf die nächste ganze Zahl von Aktien auf- oder abgerundet.	
<b>Veröffentlichung des Angebots</b>	<p>Das gegenständliche öffentliche Teilangebot wird am 23.12.2021 auf der Internetseite der Bieterin (<a href="http://www.simmoag.at">www.simmoag.at</a>), der Zielgesellschaft (<a href="http://www.immofinanz.com">www.immofinanz.com</a>) sowie der österreichischen Übernahmekommission (<a href="http://www.takeover.at">www.takeover.at</a>) veröffentlicht. Darüber hinaus wird das Angebot in Form einer Broschüre sowohl am Sitz der Zielgesellschaft als auch bei der Annahme- und Zahlstelle aufliegen. Hierüber wird am 23.12.2021 eine Hinweisbekanntmachung gemäß § 11 Abs 1a ÜbG im Amtsblatt zur Wiener Zeitung geschaltet.</p> <p>Alle weiteren Veröffentlichungen und sonstigen Mitteilungen der Bieterin im Zusammenhang mit dem gegenständlichen öffentlichen Teilangebot erfolgen auf der Internetseite der Bieterin unter dem nachstehenden Link: <a href="http://www.simmoag.at/investor-relations/uebernahmeangebote/uebernahmeangebote-der-gesellschaft">www.simmoag.at/investor-relations/uebernahmeangebote/uebernahmeangebote-der-gesellschaft</a>.</p>	Punkt 6.12
<b>Aufschiebende Bedingungen</b>	<p>Das Angebot unterliegt den nachstehenden aufschiebenden Bedingungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Keine wesentliche nachteilige Veränderung</u>: Keines der nachfolgenden Ereignisse ist bis zum Ende der Annahmefrist eingetreten: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Die Zielgesellschaft hat eine Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet.</li> <li>b. Die Zielgesellschaft ist bis zum Ablauf der Annahmefrist zahlungsunfähig oder überschuldet oder in Liquidation oder es wurde über ihr Vermögen ein Konkurs-, Sanierungs-, Restrukturierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet oder es wurde die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens vom zuständigen Gericht mangels Masse abgewiesen.</li> <li>c. Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat eine Auflösung, Liquidation, Verschmelzung, (Ab-)Spaltung, Umwandlung, Rechtsformwechsel oder eine Übertragung des Vermögens der Zielgesellschaft im Ganzen beschlossen.</li> <li>d. Die Zielgesellschaft gibt öffentlich – sei es im Wege einer Adhoc-Mitteilung oder einer anderen offiziellen Bekanntmachung der Zielgesellschaft – bekannt, dass eine wesentliche nachteilige Veränderung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Zielgesellschaft eingetreten ist, wobei eine solche wesentliche nachteilige Veränderung dann anzunehmen ist, wenn durch dieses</li> </ol> </li> </ol>	Punkt 5

Ereignis für sich und ohne Berücksichtigung nicht offengelegter ausgleichender Effekte der *net asset value* der Zielgesellschaft um zumindest EUR 250 Millionen reduziert wird.

2. Keine Kapitalerhöhung: Mit Ausnahme jener Aktien, die zur Bedienung von Wandelanleihen der Zielgesellschaft (insbesondere der Wandelschuldverschreibungen 2017) ausgegeben werden, wurde das Grundkapital der Zielgesellschaft bis zum Ende der Annahmefrist nicht erhöht. Weder die Hauptversammlung noch der Vorstand noch der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben einen Beschluss gefasst, der zu einer Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft führt. Davon ausgenommen sind (i) eine Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln (also die Umwandlung von Gewinnen, Gewinnrücklagen oder Rückstellungen; sog. ‚Kapitalberichtigungen‘) und (ii) Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung nach §§ 159 ff AktG (bedingte Kapitalerhöhung) und §§ 169 ff AktG (genehmigtes Kapital).
3. Keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft: Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat bis zum Ende der Angebotsfrist keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft beschlossen, durch die (i) für sämtliche oder bestimmte Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der Zielgesellschaft ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) eine Veränderung der Ausstattung oder Art der Aktien der Zielgesellschaft erfolgt.
4. Kein wesentlicher Compliance-Verstoß:
  - Die Zielgesellschaft veröffentlicht bis zum Ende der Angebotsfrist keine Adhoc-Mitteilung, mit der sie bekanntgibt, dass eine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat nach dem jeweils anwendbaren Recht eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug auf die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften geschah. Straftat im Sinne dieser Bedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsengesetz oder die Marktmissbrauchsverordnung; oder

- Die Zielgesellschaft veröffentlicht bis zum Ende der Angebotsfrist keine Adhoc-Mitteilung, mit der sie bekanntgibt, dass eine Straftat oder Verwaltungsübertretung nach dem jeweils anwendbaren Recht eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer Tochtergesellschaft der Zielgesellschaft in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug auf die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften geschah. Straftat oder Verwaltungsübertretung im Sinne dieser Bedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsegesetz oder die Marktmissbrauchsverordnung.

5. Keine Marktzerrüttung: Zwischen der Veröffentlichung dieses Angebots und dem Ende der Annahmefrist liegt der Schlusskurs jedes einzelnen der beiden nachfolgenden Indizes an zwei aufeinanderfolgenden Börsenhandelstagen nicht mehr als 15% unterhalb des Schlusskurses vom 15.12.2021 (wie auf dem relevanten Bloomberg-Bildschirm veröffentlicht):

- Austrian Traded Index (ATX; ISIN AT0000999982)
- FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index (Bloomberg Abkürzung: BBG000R8H9J4)

Die Bieterin behält sich das Recht vor, auf einzelne oder alle Bedingungen zu verzichten.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. DEFINITIONEN</b> .....	<b>9</b>
<b>2. DIE ZIELGESELLSCHAFT</b> .....	<b>10</b>
2.1. Zur Gesellschaft .....	10
2.2. Grundkapital und Aktionärsstruktur .....	10
2.3. Potenzielle Änderungen in der Aktionärsstruktur durch den Umtausch von Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft .....	11
<b>3. DIE BIETERIN</b> .....	<b>13</b>
3.1. Zur Bieterin .....	13
3.2. Nennkapital und Aktionärsstruktur der Bieterin und der S IMMO AG .....	14
3.3. Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger .....	14
<b>4. DAS ANGEBOT</b> .....	<b>15</b>
4.1. Kaufgegenstand .....	15
4.2. Angebotspreis .....	15
4.3. Ermittlung des Angebotspreises .....	15
4.4. Historische Referenztransaktionen .....	15
4.5. Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen .....	16
4.6. Finanzkennzahlen und aktuelle Geschäftsentwicklung der Zielgesellschaft ..	17
4.7. Einschätzungen der Analysten zur Zielgesellschaft .....	18
4.8. Angebotspreis im Verhältnis zum angekündigten CPI-Angebot .....	19
<b>5. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN</b> .....	<b>19</b>
5.1. Keine wesentliche nachteilige Veränderung .....	19
5.2. Keine Kapitalerhöhung .....	19
5.3. Keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft .....	20
5.4. Kein wesentlicher Compliance-Verstoß .....	20
5.5. Keine Marktzerüttung .....	20
<b>6. ANNAHMEFRIST UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS</b> .....	<b>21</b>
6.1. Annahmefrist .....	21
6.2. Keine Nachfrist (keine <i>Sell-out Phase</i> ) .....	21
6.3. Annahme- und Zahlstelle .....	21
6.4. Annahme des Angebots .....	21
6.5. Rechtsfolgen der Annahme .....	22
6.6. Zuteilung der Angebotsaktien bei Überzeichnung des Angebots .....	22
6.7. Zahlung des Kaufpreises und Übereignung ( <i>Settlement</i> ) .....	23
6.8. Keine Übernahme von Kosten, Gebühren oder Steuern durch die Bieterin ..	23
6.9. Gewährleistung .....	23
6.10. Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten .....	24
6.11. Rücktrittsrecht der Bieterin bei konkurrierenden Angeboten .....	24
6.12. Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses .....	24
6.13. Gleichbehandlung .....	24
<b>7. KÜNFTIGE BETEILIGUNGS- UND UNTERNEHMENSPOLITIK</b> .....	<b>25</b>
7.1. Gründe für das gegenständliche Angebot .....	25
7.2. Zukünftige Unternehmenspolitik .....	26
7.3. Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation .....	26
<b>8. FINANZIERUNG DES ANGEBOTS</b> .....	<b>26</b>
<b>9. SONSTIGE ANGABEN</b> .....	<b>26</b>
9.1. Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft	26
9.2. Steuerliche Auswirkungen .....	27
9.3. Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....	27
9.4. Verbindlichkeit der deutschen Fassung .....	27
9.5. Berater .....	27
9.6. Weitere Auskünfte .....	27
9.7. Angaben zum Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG .....	28

<b>10. VERBREITUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....</b>	<b>28</b>
10.1. Verbreitungsbeschränkungen .....	28
10.2. Restriction of Publication .....	28
<b>11. BESTÄTIGUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....</b>	<b>31</b>



## 1. DEFINITIONEN

<b>Aktie(n)</b>	<p>Eine oder mehrere auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktie(n) der Zielgesellschaft.</p> <p>Darunter fallen die derzeit ausgegebenen Stückaktien der Zielgesellschaft mit der Wertpapierkennnummer (ISIN) AT0000A21KS2 sowie allfällige nach 30.11.2021 ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft. Das gilt insbesondere für allfällige zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen 2017 (vgl dazu Punkt 2.3) durch Kapitalmaßnahmen ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft, und zwar unabhängig davon, ob sie dieselbe Wertpapierkennnummer wie die bereits bestehenden Aktien tragen.</p>
<b>AktG</b>	Das österreichische Aktiengesetz, BGBl 98/1965 idgF.
<b>Angebotsaktien</b>	Ist in Punkt 4.1 definiert.
<b>Angebotspreis</b>	Ist in Punkt 4.2 definiert.
<b>Angediente Aktien</b>	Jene Aktien, hinsichtlich derer die Annahme des Angebots gemäß Punkt 6.4 erklärt wurde.
<b>Annahme- und Zahlstelle</b>	Ist in Punkt 6.3 definiert.
<b>Annahmeerklärung</b>	Ist in Punkt 6.4 definiert.
<b>Annahmefrist</b>	Ist in Punkt 6.1 definiert.
<b>Bedingung, Bedingungen</b>	Ist in Punkt 5 definiert.
<b>Bieterin</b>	CEE Immobilien GmbH, Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 217290w.
<b>BörseG</b>	Börsegesetz, BGBl I 107/2017 idgF.
<b>CPI-Angebot</b>	Ist in Punkt 4.8 definiert.
<b>CPI</b>	Ist in Punkt 2.2 definiert.
<b>Grundkapital</b>	Ist das laut den Meldungen gemäß § 135 Abs 1 BörseG sowie dem Firmenbuchstand ausgegebene Grundkapital der Zielgesellschaft zum Stichtag 30.11.2021.
<b>Lieferaktien</b>	Ist in Punkt 2.3 definiert.
<b>S IMMO AG</b>	S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 58358x.
<b>Settlement</b>	Ist in Punkt 6.7 definiert.
<b>ÜbG</b>	Übernahmegesetz, BGBl 1998/127 idgF.
<b>VWAP</b>	Ist in Punkt 4.5 definiert.
<b>Wandelschuldverschreibungen 2017</b>	Ist in Punkt 2.3 definiert.
<b>Zielgesellschaft</b>	IMMOFINANZ AG, Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, FN 114425y.

## 2. DIE ZIELGESELLSCHAFT

### 2.1. Zur Gesellschaft

Die IMMOFINANZ AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien. Die IMMOFINANZ AG ist im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 114425y eingetragen (die „Zielgesellschaft“).

Der **Vorstand der Zielgesellschaft** besteht aus

- Mag. Dietmar Reindl
- Mag. Stefan Schönauer

Der **Aufsichtsrat der Zielgesellschaft** setzt sich aus den nachstehenden Personen zusammen:

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

Quelle: Homepage der Zielgesellschaft.

### 2.2. Grundkapital und Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 123.293.795 und ist in 123.293.795 Stückaktien aufgeteilt.

Größte Einzelaktionärin ist laut einer Beteiligungsmeldung gemäß § 130 BörseG vom 3.12.2021 die CPI Property Group („CPI“), die von Herrn Radovan Vitek kontrolliert wird. CPI hält laut dieser Beteiligungsmeldung rund 21,40% der Aktien der Zielgesellschaft.

Darüber hinaus habe CPI am 3.12.2021 einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag mit RPPK Immo GmbH über Aktien, die derzeit nach Kenntnis der Bieterin einen Anteil des Grundkapitals der Zielgesellschaft von rund 10,57% repräsentieren, abgeschlossen. Die von CPI gemäß §§ 130 ff BörseG gemeldete Beteiligung (Aktien und Finanzinstrumente) der CPI an der Zielgesellschaft beläuft sich auf 31,97%.

Die Bieterin hält 17.543.937 Aktien, die eine Beteiligung am Grundkapital von 14,23% vermitteln.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Beteiligungsverhältnisse an der Zielgesellschaft, wie sie sich nach Kenntnis der Bieterin darstellen:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %
CPI	26.387.094	21,40%
RPPK Immo GmbH	13.029.155	10,57%
<b>Subtotal</b>	<b>39.416.249</b>	<b>31,97%</b>
Bieterin	17.543.937	14,23%
Streubesitz <sup>1</sup>	66.333.609	53,80%
<b>Total</b>	<b>123.293.795</b>	<b>100,00%</b>

Zu den möglichen zukünftigen Beteiligungsverhältnissen nach einer potenziellen Verwässerung in Folge der Ausgabe junger Aktien nach Wandlung der Wandelschuldverschreibungen 2017, siehe sogleich in Punkt 2.3.

### 2.3. Potenzielle Änderungen in der Aktionärsstruktur durch den Umtausch von Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft

Die Zielgesellschaft hat mehrere Anleihen begeben. Darunter befindet sich die Wandelschuldverschreibung 2017-2024, deren ausstehendes Gesamtnominale per 3.12.2021 sich auf EUR 294,5 Mio beläuft und deren ISIN XS1551932046 lautet („**Wandelschuldverschreibungen 2017**“). Das Nominale je Wandelschuldverschreibung 2017 beträgt EUR 100.000. Die Wandelschuldverschreibungen 2017 sind an der Wiener Börse im unregulierten Markt (MTF) im Marktsegment *corporates standard* notiert.

Die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2017 haben das Recht, die Wandelschuldverschreibungen 2017 in Aktien der Zielgesellschaft („**Lieferaktien**“) umzutauschen. Gemäß der Veröffentlichung der Zielgesellschaft vom 21.10.2021 betrug der Wandlungspreis je Lieferaktie EUR 20,6333. Das bedeutet, dass Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 2017 bei Wandlung einer Wandelschuldverschreibung 2017 im Nominalbetrag von EUR 100.000 rund 4.846 Stück Lieferaktien erhielten.

Die Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen 2017 sehen nach Kenntnis der Bieterin in § 12 vor, dass im Falle eines Kontrollwechsels der Wandlungspreis für einen bestimmten Zeitraum angepasst wird. Gemäß den Bedingungen ist der Kontrollwechsel wie folgt definiert:

*„Ein „Kontrollwechsel“ tritt an dem Tag ein, an dem*

*(i) die Gesellschaft über die Erlangung einer mittelbaren oder unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz informiert wird; oder*

*(ii) das Erlangen einer kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz von einer österreichischen Verwaltungsbehörde oder einem österreichischen Gericht rechtskräftig festgestellt wird; oder*

*(iii) das Ergebnis eines freiwilligen Angebots gemäß § 25 Übernahmegesetz nach Ablauf der Angebotsfrist gemäß § 19/2 Übernahmegesetz veröffentlicht wird, wenn auf Basis der Veröffentlichung des Ergebnisses (a) sich die Annahmefrist für das freiwillige*

<sup>1</sup> Gemäß Beteiligungsmeldung vom 17.12.2021 hält Petrus Advisers Ltd. Aktien im Ausmaß von 1,68% des Grundkapitals und Call-Optionen auf Aktien im Ausmaß von 3,35% des Grundkapitals.

Angebot gemäß § 19/3 Übernahmegesetz verlängert oder (b) der Bieter durch Settlement der Aktien, für die das Angebot angenommen wurde, eine kontrollierende Beteiligung gemäß § 22 in Verbindung mit § 27 Übernahmegesetz an der Gesellschaft hält; oder [...]“

Am 7.12.2021 veröffentlichte die Zielgesellschaft mittels *Corporate News* eine „Anpassung des Wandlungspreises der Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 infolge eines Kontrollwechselereignisses“. Demnach sei am 3.12.2021 ein Kontrollwechsel gemäß der Definition in § 12 (e) der Emissionsbedingungen eingetreten, was zu einem angepassten Wandlungspreis von EUR 18,8987 je Lieferaktie führe. Dieser angepasste Wandlungspreis gilt bis zum Kontrollstichtag, der von der Zielgesellschaft mit 19.1.2022 festgelegt wurde. Das bedeutet, dass Inhaber je Wandelschuldverschreibung 2017 im Nominalbetrag von EUR 100.000 im Falle der Wandlung bis zum Kontrollstichtag 19.1.2022 rund 5.291 Stück Lieferaktien erhalten. Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 2017 erhalten daher bei Eintausch ihrer Wandelschuldverschreibungen 2017 rund 9,18% mehr Aktien als vor Annahme des Kontrollwechsels oder (sofern es zu keiner weiteren Anpassung mehr kommt) nach dem Kontrollstichtag.

Aufgrund der oben dargelegten vorteilhaften Wandlungsbedingungen bis zum Kontrollstichtag kann angenommen werden, dass (nahezu) alle Inhaber von Wandelschuldverschreibungen diese bis zum Kontrollstichtag am 19.1.2022 wandeln werden.

Unter der Annahme, dass alle derzeit ausstehenden Wandelschuldverschreibungen 2017 gewandelt und Lieferaktien mit jungen Aktien bedient werden (sowie ohne Berücksichtigung von Rundungseffekten, die sich aus der Wandlung einzelner Wandelschuldverschreibungen ergeben), wird sich das Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 123.293.795 auf EUR 138.876.877 erhöhen. Dadurch würde bei den bestehenden Aktionären ein **Verwässerungseffekt** von rund 13% auftreten, der in nachfolgender Tabelle dargestellt wird:

Aktionär	Vor Wandlung (unverwässert)		Nach Wandlung (verwässert)	
	Anzahl der Aktien	Anteil des Grundkapitals in %	Anzahl der Aktien	Anteil des Grundkapitals in %
CPI	26.387.094	21,40%	26.387.094	19,00%
RPPK Immo GmbH	13.029.155	10,57%	13.029.155	9,38%
<b>Subtotal</b>	<b>39.416.249</b>	<b>31,97%</b>	<b>39.416.249</b>	<b>28,38%</b>
S IMMO AG	17.543.937	14,23%	17.543.937	12,63%
Streubesitz	66.333.609	53,80%	81.916.691	58,99%
<b>Total</b>	<b>123.293.795</b>	<b>100,00%</b>	<b>138.876.877</b>	<b>100,00%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen der Bieterin, wobei von einem Grundkapital von EUR 123.293.795 (unverwässert) ausgegangen wird.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die Zielgesellschaft in ihrer Veröffentlichung vom 7.12.2021 ausführt, dass der Eintritt eines Kontrollwechselereignisses unabhängig von der Frage einer übernahmerechtlichen Angebotspflicht zu beurteilen ist. Ob die Zielgesellschaft ebenfalls einen Kontrollwechsel annimmt, wenn das vorliegende Angebot abgewickelt wird und die Bieterin eine Beteiligung von mehr als 15% des Grundkapitals der Zielgesellschaft hält, ist der Bieterin unbekannt.

Die Wandelschuldverschreibungen 2017 sind nicht angebotsgegenständlich (siehe Punkt 4.1). Falls Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2017 vom vorliegenden Angebot profitieren möchten, steht es ihnen offen, die Wandelschuldverschreibungen 2017 unter Beachtung der Fristen in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen 2017 in Aktien zu wandeln und die erhaltenen Lieferaktien in das Angebot einzuliefern. Auf die Zuteilungsvorschriften für den Fall der Überzeichnung des Angebots in Punkt 6.6 wird verwiesen. Die Aktien, für die aufgrund der Überzeichnung des Angebots keine Zuteilung erfolgen konnte, wäre eine Annahme des CPI-Angebots möglich, wenn CPI ihr am 3.12.2021 angekündigtes Angebot veröffentlicht, wovon die Bieterin im Zeitpunkt der Anzeige dieses Angebots bei der Übernahmekommission keine Kenntnis hat (siehe dazu auch Punkt 4.8).

### 3. DIE BIETERIN

#### 3.1. Zur Bieterin

CEE Immobilien GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 217290w („**Bieterin**“). Die Bieterin hält außer der Beteiligung an der Zielgesellschaft keine wesentlichen Vermögenswerte.

Die Bieterin ist eine indirekte 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO AG.

**S IMMO AG** ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien. Die Aktien der S IMMO AG notieren an der Wiener Börse im *prime market*. Das Portfolio der S IMMO AG besteht zu etwa 69% aus Gewerbeimmobilien (Büros, Shoppingcenters und Hotels) und zu etwa 31% aus Wohnimmobilien. Das gesamte Portfolio der S IMMO AG liegt in der EU, mit einem starken Fokus auf Hauptstädte in Österreich, Deutschland sowie die CEE-Region.

Der **Vorstand der S IMMO AG** besteht aus

- Dr. Bruno Ettenauer (CEO)
- Mag. Friedrich Wachernig (COO)
- DI Herwig Teufelsdorfer (CIO)

Diese Personen sind auch die **Geschäftsführer der Bieterin**.

Der **Aufsichtsrat der S IMMO AG** setzt sich aus den nachstehenden Personen zusammen:

- Dr. Karin Rest (Vorsitzende)
- Christian Hager (1. Stellvertreter der Vorsitzenden)
- DI Manfred Rapf (2. Stellvertreter der Vorsitzenden)
- Univ.-Prof. Dr. Ewald Aschauer
- Mag. Hanna Bomba
- Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist Florian Beckermann, LL.M.
- Mag. Christian Böhm
- Andreas Feuerstein
- John Nacos
- MMag. Holger Schmidtmayr
- Elisabeth Wagerer

### 3.2. Nennkapital und Aktionärsstruktur der Bieterin und der S IMMO AG

Das Stammkapital der Bieterin beträgt EUR 35.000 und wird zur Gänze von CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH (FN 205014t) gehalten, deren einziger Geschäftsanteil im Eigentum der S IMMO AG steht.

Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt EUR 267.457.923,62 und ist in insgesamt 73.608.896 Stückaktien aufgeteilt. Die derzeitige Aktionärsstruktur der S IMMO AG stellt sich nach derzeitigem Kenntnisstand der Bieterin wie folgt dar:

<b>Aktionär</b>	<b>Anzahl der Aktien</b>	<b>Anteil am Grundkapital in %</b>
IMMOFINANZ AG	19.499.437	26,49%
CPI	8.543.690	11,61%
EUROVEA Services s.r.o.	3.836.988	5,21%
Streubesitz	41.728.781	56,69%
<b>Total</b>	<b>73.608.896</b>	<b>100,00%</b>

### 3.3. Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger nach § 1 Z 6 ÜbG sind 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, oder die aufgrund einer Absprache mit der Zielgesellschaft zusammenarbeiten, um den Erfolg des Übernahmeangebots zu verhindern. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen; dasselbe gilt, wenn mehrere Rechtsträger eine Absprache über die Ausübung ihrer Stimmrechte bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats getroffen haben.

Die Bieterin hat mit keinem anderen Aktionär der Zielgesellschaft Absprachen iSd § 1 Z 6 ÜbG getroffen.

Mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger iSd § 1 Z 6 ÜbG sind ua die nachstehenden Gesellschaften:

- S IMMO AG (FN 58358x) mit dem Sitz in Wien. Dabei handelt es sich um die Konzernobergesellschaft der S IMMO AG-Gruppe.
- CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH (FN 205014t) mit dem Sitz in Wien. Diese Gesellschaft ist unmittelbare Gesellschafterin der Bieterin.

Eine Darstellung der vom Bieter kontrollierten Rechtsträger (§ 1 Z 6 Satz 2 ÜbG) kann entfallen, weil die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

## 4. DAS ANGEBOT

### 4.1. Kaufgegenstand

Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 12.663.043 Stück Aktien der Zielgesellschaft, die sich nicht im Eigentum der Bieterin, mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger oder der Zielgesellschaft befinden („**Angebotsaktien**“).

Angebotsgegenständlich sind die derzeit ausgegebenen Stückaktien der Zielgesellschaft mit der Wertpapierkennnummer (ISIN) AT0000A21KS2 sowie allfällige nach 30.11.2021 ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft. Das gilt insbesondere für allfällige zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen 2017 (vgl dazu Punkt 2.3) durch Kapitalmaßnahmen ausgegebene junge Aktien der Zielgesellschaft, und zwar unabhängig davon, ob sie dieselbe Wertpapierkennnummer wie die bereits bestehenden Aktien tragen.

Das entspricht nach Kenntnis der Bieterin 10,27% des Grundkapitals der Zielgesellschaft.

Nicht Gegenstand des Angebots sind die Wandelschuldverschreibungen 2017. Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2017 haben jedoch in Einklang mit den Anleihebedingungen die Möglichkeit, ihre Wandelschuldverschreibungen 2017 in Aktien der Zielgesellschaft zu wandeln und – vorbehaltlich der Lieferung der Lieferaktien bis zum Ende der Angebotsfrist – diese Aktien in das Angebot einzuliefern (siehe dazu Punkt 2.3). Auf Punkt 6.6 (Zuteilung der Angebotsaktien bei Überzeichnung des Angebots) wird verwiesen.

### 4.2. Angebotspreis

Die Bieterin bietet den Inhabern von Angebotsaktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Angebots eine Gegenleistung in Höhe von EUR 23,00 (Euro dreiundzwanzig) je Angebotsaktie cum Dividende 2021 sowie allfälliger sonstiger (Sonder-)Dividenden („**Angebotspreis**“) an.

### 4.3. Ermittlung des Angebotspreises

Beim vorliegenden Angebot handelt es sich um ein freiwilliges Übernahmeangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG. Die Regelungen zum gesetzlichen Mindestpreis gemäß § 26 ÜbG gelangen daher nicht zur Anwendung. Stattdessen kann der Angebotspreis von der Bieterin frei festgelegt werden.

### 4.4. Historische Referenztransaktionen

Die Bieterin hat in den letzten zwölf Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht insgesamt 1.049.580 Stück Aktien der Zielgesellschaft erworben. Dieser Erwerb erfolgte im Rahmen einer verpflichtenden Wandlung einer im Sommer 2020 emittierten Pflichtwandelanleihe der Zielgesellschaft. Der Wandlungspreis belief sich auf EUR 17,1497 je Aktie. Der Angebotspreis liegt um rund 34,11% über diesem historischen Wandlungspreis.

Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben in den letzten zwölf Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht keine Aktien erworben.

#### 4.5. Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen

Der Angebotspreis enthält die nachstehenden **Prämien auf die historischen Kurse** der Aktie mit Stand vom letzten Handelstag vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht am 6.12.2021:

- rund 10,00% auf den VWAP im letzten Monat bis zum 3.12.2021;
- rund 10,53% auf den VWAP in den letzten drei Monaten bis zum 3.12.2021;
- rund 12,94% auf den VWAP in den letzten sechs Monaten bis zum 3.12.2021;
- rund 23,38% auf den VWAP in den letzten zwölf Monaten bis zum 3.12.2021;
- rund 30,90% auf den VWAP in den letzten vierundzwanzig Monaten bis zum 3.12.2021;
- rund 7,68% auf den Schlusskurs der Aktie am 3.12.2021.

Die an der Wiener Börse nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurse („**VWAP**“) der letzten ein (1), drei (3), sechs (6), zwölf (12) und vierundzwanzig (24) Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht in EUR sowie die Beträge und die Prozentsätze, um die der Angebotspreis diese Kurse jeweils über- bzw unterschreitet, betragen:

	Monate				
	1	3	6	12	24
<b>VWAP (in EUR)</b>	20,9086	20,8094	20,3648	18,6416	17,5712
<b>Prämie (in EUR)</b>	2,0914	2,1906	2,6352	4,3584	5,4288
<b>Prämie (in %)</b>	10,0027%	10,5271%	12,9398%	23,3798%	30,8957%

Quelle der Daten: Wiener Börse AG, [www.wienerbourse.at](http://www.wienerbourse.at); eigene Berechnungen der Bieterin.

Prämie: Differenz zwischen Angebotspreis und dem jeweiligen VWAP.

Berechnungszeiträume: Die einschlägigen Berechnungszeiträume der VWAPs sind: 4.11.2021 bis 3.12.2021 (1-Monats-VWAP), 4.9.2021 bis 3.12.2021 (3-Monats-VWAP), 4.6.2021 bis 3.12.2021 (6-Monats-VWAP), 4.12.2020 bis 3.12.2021 (12-Monats-VWAP) und 4.12.2019 bis 3.12.2021 (24-Monats-VWAP).

Am 3.12.2021, dem letzten Börsetag **vor Bekanntgabe der Absicht** der Bieterin, das gegenständliche Teilangebot auf Erwerb der Aktien der Zielgesellschaft zu stellen, schloss die Aktie an der Wiener Börse bei EUR 21,36 (Quelle: [www.wienerbourse.at](http://www.wienerbourse.at)). Der Angebotspreis von EUR 23,00 je Angebotsaktie übersteigt den Schlusskurs am 3.12.2021 damit um 7,6779%.

Am 16.12.2021, dem letzten Börsetag **vor Anzeige der Angebotsunterlage** bei der Übernahmekommission, schloss die Aktie an der Wiener Börse bei EUR 22,36. Der Angebotspreis von EUR 23,00 je Angebotsaktie liegt somit um rund 2,86% über dem Schlusskurs an diesem Tag.



In den Kalenderjahren 2019, 2020 und 2021 (bis einschließlich 16.12.2021) wies die Zielgesellschaft die nachstehenden Höchst-/Tiefstkurse aus:

	2019	2020	2021
<b>Hoch</b>	EUR 26,30	EUR 26,95	EUR 22,78
<b>Tief</b>	EUR 21,08	EUR 11,50	EUR 16,17

Quelle der Daten: Wiener Börse AG, [www.wienerbourse.at](http://www.wienerbourse.at); eigene Berechnungen der Bieterin, Basis: Tagesschlusskurse.

#### 4.6. Finanzkennzahlen und aktuelle Geschäftsentwicklung der Zielgesellschaft

Die ausgewählten Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft stammen aus den öffentlich abrufbaren, geprüften Konzernabschlüssen nach IFRS der vergangenen zwei Geschäftsjahre sowie aus den öffentlich verfügbaren, ungeprüften Quartalsberichten zum 30.9.2020 und zum 30.9.2021 und stellen sich wie folgt dar:

	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2020	2020	2019
<b>EPRA Net Asset Value je Aktie (unverwässert)</b>	30,43	27,96	27,79	31,05
<b>IFRS-Buchwert je Aktie (unverwässert)</b>	27,79	25,61	25,20	29,34
<b>Ultimokurs der Aktie</b>	20,60	13,51	16,97	23,90
<b>Abschlag Ultimokurs zum EPRA Net Asset Value (unverwässert)</b>	32,3%	51,7%	38,9%	23,0%
<b>Operatives Ergebnis (in Mio EUR)</b>	180.362	113.060	143.949	149.895
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) (in Mio EUR)</b>	234.407	-31.722	-12.650	345.578
<b>EBT (in Mio EUR)</b>	326.188	-92.247	-160.424	350.051
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag (in Mio EUR)</b>	295.661	-98.263	-165.883	352.119
<b>Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)</b>	2,40	-0,91	-1,50	3,37
<b>Ergebnis je Aktie verwässert* (in EUR)</b>	2,20	-0,91	-1,50	3,03
<b>FFO I vor Steuern je Aktie</b>	0,74	0,87**	1,13	1,18

Quelle: Jahresfinanzberichte und Quartalsberichte der Zielgesellschaft, eigene Berechnungen der Bieterin.

\*... Zur Verwässerung aufgrund der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen 2017 in Aktien, vgl. Punkt 2.3.

\*\*... FFO I vor Steuern gem. Vorjahresangabe in der Zwischenmitteilung zum 30.9.2021.

Im Vergleich zum zuletzt ausgewiesenen EPRA Net Asset Value je Aktie (unverwässert) zum 30.9.2021, der sich auf EUR 30,43 belief, notierte die Aktie der Zielgesellschaft am 30.9.2021 an der Wiener Börse bei EUR 20,60, was einen Abschlag des Börsenkurses auf den EPRA Net Asset Value je Aktie (unverwässert) von 32,3% bedeutet.

Weitere Informationen über die Zielgesellschaft sind auf der Webseite der Zielgesellschaft (<https://immofinanz.com/>) verfügbar. Die auf dieser Homepage abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

#### 4.7. Einschätzungen der Analysten zur Zielgesellschaft

Die Einschätzungen der Kursziele (Prognose der künftigen Wertentwicklung) von Analysten für die Aktien der Zielgesellschaft vor Bekanntgabe der Absicht, dieses Angebot zu legen, stellen sich nach Kenntnis der Bieterin wie folgt dar:

<b>Analyst</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>Datum</b>	<b>Kursziel (EUR)</b>
PKO BP	Hold	3.12.2021	19,00
Wiener Privatbank	Buy	2.12.2021	27,60
Wood & Co	Hold	1.12.2021	14,40
Raiffeisen Bank International	Buy	29.11.2021	22,50
Deutsche Bank	Hold	20.10.2021	23,00
Erste Group	Buy	13.10.2021	26,00
Société Générale	Buy	6.9.2021	23,00
Kepler Cheuvreux	Hold	31.8.2021	21,00

Quelle: Bloomberg, 3. Dezember 2021.

Der Durchschnitt dieser Kursziele liegt bei EUR 22,06. Der Angebotspreis von EUR 23,00 beinhaltet daher eine Prämie zum Durchschnitt der Kursziele von 4,25%.

Der Median dieser Kursziele liegt bei EUR 22,75. Der Angebotspreis von EUR 23,00 beinhaltet daher eine Prämie zum Median der Kursziele von 1,10%.

Nach Veröffentlichung der Absicht, dieses Angebot zu stellen, wurden die nachstehenden Einschätzungen der Analysten veröffentlicht:

<b>Analyst</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>Datum</b>	<b>Kursziel (EUR)</b>
Raiffeisen Bank International	Buy	13.12.2021	26,00
Wood & Co	Hold	6.12.2021	14,40
PKO BP	Hold	6.12.2021	19,00

Quelle: Bloomberg, 21. Dezember 2021.

#### 4.8. Angebotspreis im Verhältnis zum angekündigten CPI-Angebot

Am 3.12.2021 veröffentlichte CPI die Absicht, ein antizipatorisches Pflichtangebot an die Beteiligungspapierinhaber der Zielgesellschaft zu richten („**CPI-Angebot**“). CPI gab am 3.12.2021 bekannt, einen Preis von EUR 21,20 je Aktie der Zielgesellschaft bieten zu wollen. Der Angebotspreis im vorliegenden Angebot der Bieterin liegt um EUR 1,80 je Aktie bzw 8,4906% deutlich über dem in der Veröffentlichung von CPI angegebenen Preis je Aktie im CPI-Angebot. Die Bieterin hat weder Kenntnis darüber, ob und wann das CPI-Angebot veröffentlicht werden wird, noch ob die Veröffentlichung zu diesem Preis erfolgen wird. Aktionäre der Zielgesellschaft sind daher angehalten, sich über all-fällige neue Entwicklungen im CPI-Angebot zu informieren.

### **5. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN**

Dieses Angebot wird nur dann rechtswirksam, wenn die in diesem Punkt nachstehend genannten aufschiebenden Bedingungen („**Bedingungen**“, jede einzeln eine „**Bedingung**“) bis zum Ende der Annahmefrist oder, sofern in einer Bedingung ein späterer Zeitpunkt genannt ist, bis zu diesem genannten Zeitpunkt eintreten.

Die Bieterin behält sich das Recht vor, auf den Eintritt einzelner oder aller Bedingungen bis zur Veröffentlichung des Ergebnisses gemäß § 19 Abs 2 ÜbG zu verzichten, sodass jene Bedingungen, hinsichtlich derer verzichtet wurde, als erfüllt gelten.

#### 5.1. Keine wesentliche nachteilige Veränderung

Keines der nachfolgenden Ereignisse ist bis zum Ende der Annahmefrist eingetreten:

- a. Die Zielgesellschaft hat eine Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet.
- b. Die Zielgesellschaft ist bis zum Ablauf der Annahmefrist zahlungsunfähig oder überschuldet oder in Liquidation oder es wurde über ihr Vermögen ein Konkurs-, Sanierungs-, Restrukturierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet oder es wurde die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens vom zuständigen Gericht mangels Masse abgewiesen.
- c. Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat eine Auflösung, Liquidation, Verschmelzung, (Ab-)Spaltung, Umwandlung, Rechtsformwechsel oder eine Übertragung des Vermögens der Zielgesellschaft im Ganzen beschlossen.
- d. Die Zielgesellschaft gibt öffentlich – sei es im Wege einer Adhoc-Mitteilung oder einer anderen offiziellen Bekanntmachung der Zielgesellschaft – bekannt, dass eine wesentliche nachteilige Veränderung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Zielgesellschaft eingetreten ist, wobei eine solche wesentliche nachteilige Veränderung dann anzunehmen ist, wenn durch dieses Ereignis für sich und ohne Berücksichtigung nicht offengelegter ausgleichender Effekte der *net asset value* der Zielgesellschaft um zumindest EUR 250 Millionen reduziert wird.

#### 5.2. Keine Kapitalerhöhung

Mit Ausnahme jener Aktien, die zur Bedienung von Wandelanleihen der Zielgesellschaft (insbesondere der Wandelschuldverschreibungen 2017) ausgegeben werden, wurde das Grundkapital der Zielgesellschaft nicht erhöht. Weder die Hauptversammlung noch der Vorstand noch der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben einen Beschluss gefasst,

der zu einer Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft führt. Davon ausgenommen sind (i) eine Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln (also die Umwandlung von Gewinnen, Gewinnrücklagen oder Rückstellungen; sog. ‚Kapitalberichtigungen‘) und (ii) Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung nach §§ 159 ff AktG (bedingte Kapitalerhöhung) und §§ 169 ff AktG (genehmigtes Kapital).

### **5.3. Keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft**

Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat bis zum Ende der Angebotsfrist keine Änderung der Satzung der Zielgesellschaft beschlossen, durch die (i) für sämtliche oder bestimmte Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der Zielgesellschaft ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) eine Veränderung der Ausstattung oder Art der Aktien der Zielgesellschaft erfolgt.

### **5.4. Kein wesentlicher Compliance-Verstoß**

- a. Die Zielgesellschaft veröffentlicht bis zum Ende der Angebotsfrist keine Ad-hoc-Mitteilung, mit der sie bekanntgibt, dass eine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat nach dem jeweils anwendbaren Recht eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug auf die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften geschah. Straftat im Sinne dieser Bedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsengesetz oder die Marktmissbrauchsverordnung; oder
- b. Die Zielgesellschaft veröffentlicht bis zum Ende der Angebotsfrist keine Ad-hoc-Mitteilung, mit der sie bekanntgibt, dass eine Straftat oder Verwaltungsübertretung nach dem jeweils anwendbaren Recht eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten der Zielgesellschaft oder einer Tochtergesellschaft der Zielgesellschaft in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug auf die Zielgesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften geschah. Straftat oder Verwaltungsübertretung im Sinne dieser Bedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsengesetz oder die Marktmissbrauchsverordnung.

### **5.5. Keine Marktzerrüttung**

Zwischen der Veröffentlichung dieses Angebots und dem Ende der Annahmefrist liegt der Schlusskurs jedes einzelnen der beiden nachfolgenden Indizes an zwei aufeinanderfolgenden Börsenhandelstagen nicht mehr als 15% unterhalb des Schlusskurses vom 15.12.2021 (wie auf dem relevanten Bloomberg-Bildschirm veröffentlicht):

- Austrian Traded Index (ATX; ISIN AT0000999982)
- FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index (Bloomberg Abkürzung: BBG000R8H9J4)

## 6. ANNAHMEFRIST UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS

### 6.1. Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt vier Wochen und vier Börsenstage. Das Angebot kann von (einschließlich) 23.12.2021 bis (einschließlich) 26.1.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit), angenommen werden (die „**Annahmefrist**“).

Für den Fall, dass während der Annahmefrist ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmefrist *ex lege* verlängert. Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängert sich die Annahmefrist dieses Angebots durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots *ex lege* bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat. Die Höchstfrist des Angebots beträgt grundsätzlich 10 Wochen (§ 19 Abs 1d ÜbG). Die Übernahmekommission kann jedoch eine angemessene Verlängerung der Annahmefristen auf mehr als 10 Wochen gewähren, soweit die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft dadurch nicht ungebührlich behindert wird.

### 6.2. Keine Nachfrist (keine *Sell-out Phase*)

Es wird keine gesetzliche Nachfrist (*Sell-out Phase*) iSv § 19 Abs 3 ÜbG geben. Das Angebot kann daher nur innerhalb der Annahmefrist gemäß Punkt 6.1 angenommen werden.

### 6.3. Annahme- und Zahlstelle

Die Bieterin hat als Annahme- und Zahlstelle für die Abwicklung dieses Angebots die Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 33209m (die „**Annahme- und Zahlstelle**“) mit der Entgegennahme der Annahmeerklärungen der Depotbanken für die Bieterin und der Auszahlung des Angebotspreises beauftragt.

### 6.4. Annahme des Angebots

Die Bieterin empfiehlt Aktionären, die das Angebot durch Annahmeerklärung gegenüber ihrer Depotbank annehmen möchten, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei (3) Börsenstage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen. Der Zeitpunkt, bis zu dem die jeweilige Depotbank der Aktionäre der Zielgesellschaft Annahmeerklärungen akzeptiert, kann nicht von der Bieterin beeinflusst werden.

Aktionäre der Zielgesellschaft, die dieses Angebot annehmen wollen, haben gegenüber ihrer Depotbank schriftlich die Annahme des Angebots (die „**Annahmeerklärung**“) zu erklären. Die Annahmeerklärung ist für eine bestimmte Zahl von Aktien abzugeben; diese Zahl ist in jedem Fall in der Annahmeerklärung selbst anzuführen.

Die Depotbank leitet die Annahmeerklärungen unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl jener Aktien, für die die Depotbank während der Annahmefrist Annahmeerklärungen erhalten hat, umgehend an die Annahme- und Zahlstelle weiter. Die Depotbank wird die Angedienten Aktien vom Zeitpunkt des Erhalts der Annahmeerklärung gesperrt halten.

Die Annahme- und Zahlstelle hat bei der Oesterreichische Kontrollbank AG (OeKB) für die Angedienten Aktien die ISIN AT0000A2UWQ4 „*IMMOFINANZ AG – zum Verkauf in*

das Angebot der CEE Immobilien GmbH (S IMMO) eingereichte Stammaktien“ beantragt. Bis zur Übertragung des Eigentums (siehe dazu Punkt 6.7) an den Angedienten Aktien verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen Aktien (wenngleich mit anderer ISIN) im Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs; sie werden jedoch mit der ISIN AT0000A2UWQ4 neu eingebucht und als „IMMOFINANZ AG – zum Verkauf in das Angebot der CEE Immobilien GmbH (S IMMO) eingereichte Aktien“ gekennzeichnet und sind währenddessen nicht an der Börse handelbar.

Die Annahmeerklärung des Aktionärs gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am 28.1.2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit) (am zweiten Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist)

(i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der ISIN AT0000A2UWQ4 „IMMOFINANZ AG – zum Verkauf in das Angebot der CEE Immobilien GmbH (S IMMO) eingereichte Stammaktien“ und die Ausbuchung der ISIN der Aktien, hinsichtlich derer das Angebot angenommen wurde) vorgenommen wurde

und

(ii) die Depotbank die Annahmeerklärungen unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl jener Aktien, für die die Depotbank während der Annahmefrist Annahmeerklärungen erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet und die Gesamtanzahl der Angedienten Aktien an die Annahme- und Zahlstelle übertragen hat.

## **6.5. Rechtsfolgen der Annahme**

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag über die Angedienten Aktien zwischen jedem annehmenden Aktionär und der Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande.

Dieser Kaufvertrag steht unter den aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5.

Im Falle einer Überzeichnung des Angebots kommt der Kaufvertrag jedoch nur nach Maßgabe der Zuteilungsregeln des nachfolgenden Punktes 6.6 zustande.

## **6.6. Zuteilung der Angebotsaktien bei Überzeichnung des Angebots**

Gemäß § 20 ÜbG sind im Rahmen eines Teilangebots Annahmeerklärungen verhältnismäßig zu berücksichtigen, wenn Annahmeerklärungen für mehr Aktien abgegeben werden, als die Bieterin zu erwerben beabsichtigt (dh konkret, wenn von Seiten der Aktionäre Annahmeerklärungen hinsichtlich mehr Aktien als die Gesamtzahl der Angebotsaktien abgegeben werden).

In einem solchen Fall ist die Annahmeerklärung jedes Aktionärs in dem Verhältnis zu berücksichtigen, in dem das Teilangebot zur Gesamtheit der zugegangenen Annahmeerklärungen steht. Aktien, die an die Annahme- und Zahlstelle übertragen wurden und aufgrund der Überzeichnung keine Berücksichtigung finden können, werden von der Annahme- und Zahlstelle an die jeweilige Depotbank rückübertragen.

Beispiel: Gegenstand dieses Angebots sind 12.663.043 Aktien. Würde das Angebot für insgesamt 25.326.086 Aktien angenommen (dh doppelt so viele, wie die Bieterin zu er-

werben beabsichtigt), errechnet sich die Zuteilungsquote aus dem Quotienten der Angebotsaktien (dh 12.663.043) und der Anzahl an Angedienten Aktien (in diesem Beispiel 25.326.086). Es werden in diesem Fall 50% der von jedem Aktionär eingereichten Aktien berücksichtigt (Zuteilungsquote in diesem Beispiel von 50%). Hat ein Aktionär etwa das Angebot für 100 Aktien angenommen, wird seine Annahme nur für 50 Aktien berücksichtigt. 50 Aktien verbleiben nach dem Angebot im Depot des jeweils annehmenden Aktionärs.

Führt diese Zuteilungsregel zur Verpflichtung, Bruchteile von Aktien zu übernehmen, wird nach Ermessen der Annahme- und Zahlstelle auf die nächste ganze Zahl von Aktien auf- oder abgerundet.

#### **6.7. Zahlung des Kaufpreises und Übereignung (*Settlement*)**

Der Angebotspreis wird jenen Inhabern von Aktien der Zielgesellschaft, die das Angebot während der Annahmefrist angenommen haben, spätestens am zehnten (10.) Börsetag nach dem Ablauf der Annahmefrist, sohin dem 9.2.2022, Zug um Zug gegen Übertragung der Aktien ausgezahlt („*Settlement*“).

#### **6.8. Keine Übernahme von Kosten, Gebühren oder Steuern durch die Bieterin**

Die mit der Annahme oder der Abwicklung dieses Angebots in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren, wie zum Beispiel Bankspesen, sonstige Transaktionskosten, Einkommensteuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots im Inland oder Ausland anfallende Abgaben und Steuern sind vom jeweiligen Aktionär der Zielgesellschaft selbst zu tragen.

Die Bieterin übernimmt ausschließlich die angemessenen und üblichen Gebühren und Kosten, die von Depotbanken in Zusammenhang mit der Abwicklung des vorliegenden Angebots eingehoben werden, jedoch maximal EUR 8 (Euro acht) je Depot. Die Depotbanken werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Annahme- und Zahlstelle in Verbindung zu setzen.

Ebenso wird den Aktionären der Zielgesellschaft, die dieses Angebot annehmen wollen, dringend empfohlen, sich von ihren steuerlichen Beratern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots beraten zu lassen. Nur der jeweilige steuerliche Berater kann die besonderen Umstände des Einzelfalls berücksichtigen.

#### **6.9. Gewährleistung**

Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, leisten zum Zeitpunkt der Annahme dieses Angebots und zum Zeitpunkt der Übereignung (*Settlement*, siehe Punkt 6.7) Gewähr für die Angedienten Aktien, dass

- a. der annehmende Aktionär berechtigt und uneingeschränkt befugt ist, dieses Angebot und die daraus resultierenden Verpflichtungen anzunehmen;
- b. die Abwicklung oder Ausführung aller Verpflichtungen dieses Angebots zu keinen Verletzungen oder Verstößen gegen Klauseln, Bedingungen oder Vorschriften steht, denen der annehmende Aktionär unterliegt;
- c. der annehmende Aktionär der alleinige Eigentümer der von ihm Angedienten Aktien ist und diese nicht mit Rechten Dritter belastet sind; und

- d. die Bieterin mit Abwicklung dieses Angebots uneingeschränktes Eigentum an den Angedienten Aktien und den damit verbundenen Rechten erwirbt.

#### **6.10. Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten**

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht, so sind Aktionäre gemäß § 17 ÜbG berechtigt, vorangegangene Erklärungen der Annahme des ursprünglichen Angebots bis spätestens vier (4) Börsenstage vor Ablauf von dessen ursprünglicher Annahmefrist zu widerrufen.

Der Widerruf muss schriftlich über die jeweilige Depotbank unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen zur Annahme (Punkt 6.4) erfolgen.

#### **6.11. Rücktrittsrecht der Bieterin bei konkurrierenden Angeboten**

Die Bieterin behält sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Aktien der Zielgesellschaft veröffentlicht.

#### **6.12. Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Das gegenständliche öffentliche Teilangebot wird am 23.12.2021 auf der Internetseite der Bieterin ([www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)), jener der Zielgesellschaft ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)) sowie auf der Internetseite der österreichischen Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht. Darüber hinaus wird das Angebot in Form einer Broschüre sowohl am Sitz der Zielgesellschaft als auch bei der Annahme- und Zahlstelle aufliegen.

Hierüber wird am 23.12.2021 eine Hinweisbekanntmachung gemäß § 11 Abs 1a ÜbG im Amtsblatt zur Wiener Zeitung geschaltet.

Alle weiteren Veröffentlichungen und sonstigen Mitteilungen der Bieterin im Zusammenhang mit dem gegenständlichen öffentlichen Teilangebot erfolgen auf der Internetseite der Bieterin unter dem nachstehenden Link: [www.simmoag.at/investor-relations/uebernahmeangebote/uebernahmeangebote-der-gesellschaft](http://www.simmoag.at/investor-relations/uebernahmeangebote/uebernahmeangebote-der-gesellschaft).

Nach Abschluss des Angebots wird die Bieterin die Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots gemäß § 19 Abs 2 ÜbG auf den zuvor genannten Internetseiten sowie im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veranlassen.

#### **6.13. Gleichbehandlung**

Die Bieterin bestätigt, dass der Angebotspreis für alle Aktionäre gleich hoch ist und dass die übernahmerechtlichen Bestimmungen über die Gleichbehandlung aller Aktionäre während des Angebots eingehalten werden.

Die Bieterin wird während der Laufzeit dieses Angebots keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen, die auf den Erwerb von Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, abgeben, es sei denn, die Bieterin verbessert dieses Angebot oder die Übernahmekommission gestattet gemäß § 16 Abs 1 ÜbG eine Ausnahme aus wichtigem Grund. Sollte die Bieterin dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren Bedingungen abgeben, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Aktionäre der Zielgesellschaft, auch wenn sie das Angebot bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.



Erwirbt die Bieterin innerhalb von neun (9) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien der Zielgesellschaft und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber jenen Aktionären, die das Angebot angenommen haben, zu einer Nachzahlung in Höhe des Unterschiedsbetrages verpflichtet.

Dies gilt nicht, wenn die Bieterin Anteile an der Zielgesellschaft bei einer Kapitalerhöhung in Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts erwirbt oder für den Fall, dass im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (*GesAusG*) eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich von der Bieterin gemäß Punkt 6.12 veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen zehn (10) Börsentagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen.

## **7. KÜNFTIGE BETEILIGUNGS- UND UNTERNEHMENSPOLITIK**

### **7.1. Gründe für das gegenständliche Angebot**

#### **7.1.1. Ausgangslage**

Zwischen der Bieterin als Mitglied der S IMMO AG-Gruppe und der Zielgesellschaft besteht aus historischen Gründen eine wechselseitige Beteiligung: Einerseits ist die Zielgesellschaft zu 26,49% an der S IMMO AG beteiligt, umgekehrt ist die S IMMO AG mittelbar über die Bieterin zu 14,23% an der Zielgesellschaft beteiligt.

#### **7.1.2. Das (angekündigte) antizipatorische Pflichtangebot der CPI an die Aktionäre der Zielgesellschaft**

Am 3.12.2021 hat CPI bekanntgegeben, eine Beteiligung an der Zielgesellschaft in Höhe von 21,40% erworben und zusätzlich einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag über weitere rund 10,57% der Aktien an der Zielgesellschaft mit der RPPK Immo GmbH abgeschlossen zu haben. Zuzüglich dieses aufschiebend bedingten Kaufvertrags liege die Beteiligung der CPI an der Zielgesellschaft somit bei rund 31,97%.

Weiters hat die CPI angekündigt, das CPI-Angebot stellen zu wollen (siehe dazu Punkt 4.8).

#### **7.1.3. Das gegenständliche Angebot im Kontext des CPI-Angebots**

Die Bieterin, die selbst zu 14,23% an der Zielgesellschaft beteiligt ist, hat mit Adhoc-Meldung der S IMMO AG vom 6.12.2021 bekannt gegeben, das CPI-Angebot nicht annehmen zu wollen. Der Preis des CPI-Angebots von EUR 21,20 pro Aktie ist nach Einschätzung der Bieterin für IMMOFINANZ-Aktionäre wenig attraktiv, insbesondere zumal er keine Prämie, sondern sogar einen Abschlag zum Schlusskurs am Tag der Bekanntgabe der Angebotsabsicht beinhaltet. Der von CPI gebotene Preis ist angesichts der beabsichtigten Kontrollerlangung aus Sicht der Bieterin auch nicht angemessen, zumal er keine bisher durchaus zu beobachtende Paketzuschläge für größere Anteile an der Zielgesellschaft reflektiert. Daher eröffnet das CPI-Angebot für die Bieterin auch keine Möglichkeit zu einem angemessenen Preis aus der Zielgesellschaft auszusteigen.

Die Bieterin bezweckt mit dem Angebot den Schutz der Interessen der Aktionäre der S IMMO und der Zielgesellschaft. Dies insbesondere, indem es die Führung der Zielge-

sellschaft im Interesse aller Aktionäre ermöglichen soll, solange ein die Kontrolle anstrebender Aktionär für die Erlangung von Kontrolle keine angemessene Ausstiegsmöglichkeit bietet. Es dient zur Aufstockung der Beteiligung der Bieterin an der Zielgesellschaft um rund 10,27% auf bis zu 24,50% und stellt gleichzeitig eine attraktive Ausstiegsmöglichkeit für die Aktionäre der Zielgesellschaft mit einer Prämie dar.

Aus der möglichen Umwandlung der Wandelschuldverschreibungen in Aktien der Zielgesellschaft würde sich ein Verwässerungseffekt von bis zu rund 13% ergeben (dazu bereits oben Punkt 2.3). Die Bieterin behält sich ausdrücklich vor, das Angebotsvolumen auszudehnen, insbesondere zu dem Zweck, um auf diese Verwässerung zu reagieren.

## **7.2. Zukünftige Unternehmenspolitik**

Die Bieterin plant keine Übernahme der Zielgesellschaft, sondern lediglich die Aufstockung ihrer Beteiligung. Die Bieterin plant auch keine Einflussnahme auf die Zielgesellschaft, ihre bisherige Unternehmenspolitik grundlegend zu ändern. Vielmehr soll sie im Interesse der Zielgesellschaft und der Bieterin die Möglichkeit der Fortführung einer eigenständigen Unternehmenspolitik im Interesse aller ihrer jeweiligen Aktionäre und zu deren Wertmaximierung absichern. Auch liegt ein Ziel der Bieterin darin, den Standort der Zielgesellschaft in Österreich beizubehalten.

Das Angebot steht nicht in Zusammenhang mit konkreten Plänen zu einer Auflösung der Kreuzbeteiligung, etwa durch Entflechtung oder Verschmelzung. Das Angebot soll aber einen Beitrag zu einer Lösung im Interesse beider Gesellschaften und aller Aktionäre leisten und dadurch Wert stiften.

## **7.3. Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation**

Mit diesem öffentlichen Teilangebot geht aus Sicht der Bieterin keine Änderung der Beschäftigungs- und Standortsituation einher. Die Bieterin bzw S IMMO AG sprechen sich für den Erhalt der bestehenden Strukturen der Zielgesellschaft in Österreich aus.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft gemäß § 14 ÜbG mögliche Auswirkungen dieses Angebots für die Belegschaft (Arbeitsplätze, Arbeitsbedingungen, Zukunft der Standorte) zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus hat der Betriebsrat der Zielgesellschaft die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu diesem Angebot abzugeben.

## **8. FINANZIERUNG DES ANGEBOTS**

Die Bieterin verfügt über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Angebots und hat sichergestellt, dass diese rechtzeitig zur Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen. Dies wurde auch vom Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG bestätigt (siehe dazu Punkt 11).

## **9. SONSTIGE ANGABEN**

### **9.1. Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft**

Die Bieterin hat den Organmitgliedern der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit der erfolgreichen Durchführung dieses Angebots keine finanziellen Vorteile gewährt oder versprochen.

## 9.2. Steuerliche Auswirkungen

Die Bieterin übernimmt ausschließlich ihre eigenen mit der Abwicklung dieses Angebots im Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren, insbesondere Kosten der Annahme- und Zahlstelle. Einkommensteuern oder sonstige anfallende Abgaben und Steuern gelten nicht als mit der Abwicklung dieses Angebots im Zusammenhang stehende Kosten und werden nicht von der Bieterin getragen. Aktionären der Zielgesellschaft, die dieses Angebot annehmen wollen, wird dringend empfohlen, sich von ihren steuerlichen Beratern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots beraten zu lassen.

## 9.3. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus oder in Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts, sofern daraus die Anwendbarkeit eines anderen als österreichischen Rechts resultieren würde, und des UN-Kaufrechts.

Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern zwingende gesetzliche Regeln nicht einen anderen Gerichtsstand vorsehen.

## 9.4. Verbindlichkeit der deutschen Fassung

Die vorliegende Angebotsunterlage wird in deutscher Sprache erstellt. Ausschließlich diese deutsche Fassung der Angebotsunterlage ist rechtsverbindlich. Die englische Übersetzung der Angebotsunterlage dient lediglich Informationszwecken und ist nicht bindend.

## 9.5. Berater

Als Berater der Bieterin sind tätig:

- a. DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH, Währinger Straße 2-4, 1090 Wien, Österreich, FN 469254 f, ist Rechtsberaterin der Bieterin.
- b. BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Am Belvedere 4, 1100 Wien, FN 96046 w, ist die Sachverständige gemäß § 9 ÜbG.
- c. Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 33209m, fungiert als Annahme- und Zahlstelle.
- d. J.P. Morgan AG, Taunustor 1 (TaunusTurm), D-60310, Frankfurt am Main, Deutschland, als Finanzberater der Bieterin.

## 9.6. Weitere Auskünfte

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht Ihnen von Seiten der Bieterin Herr Andreas Feuerstein, Investor Relations Director, S IMMO, Tel.: +43 1 22795-1125, E-Mail: [andreas.feuerstein@simmoag.at](mailto:andreas.feuerstein@simmoag.at) zur Verfügung.

Für weitere Auskünfte im Zusammenhang mit der Abwicklung dieses Angebots wenden Sie sich bitte während der üblichen Geschäftszeiten an die Annahme- und Zahlstelle sowie über die nachstehende E-Mail-Adresse: [CorpDept0551@erstegroup.com](mailto:CorpDept0551@erstegroup.com).

Weitere Informationen sind auf der Webseite der Bieterin ([www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)), der Zielgesellschaft ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)) sowie der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) verfügbar. Die auf diesen Homepages abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

### **9.7. Angaben zum Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG**

Die Bieterin hat die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Am Belvedere 4, 1100 Wien, FN 96046 w, zur Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG ernannt.

## **10. VERBREITUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

### **10.1. Verbreitungsbeschränkungen**

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Angebotsunterlage oder sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Das Angebot wird insbesondere weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch darf es in oder von den Vereinigten Staaten von Amerika aus angenommen werden. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan gestellt, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden.

Diese Angebotsunterlage stellt weder ein Angebot von Aktien noch eine Einladung dar, Aktien an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebots oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist. Das Angebot wird weder von einer Behörde außerhalb der Republik Österreich genehmigt noch wurde eine derartige Genehmigung beantragt.

Aktionäre der Zielgesellschaft, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen und/oder die das Angebot außerhalb der Republik Österreich annehmen wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und diese Vorschriften zu beachten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebots außerhalb der Republik Österreich.

### **10.2. Restriction of Publication**

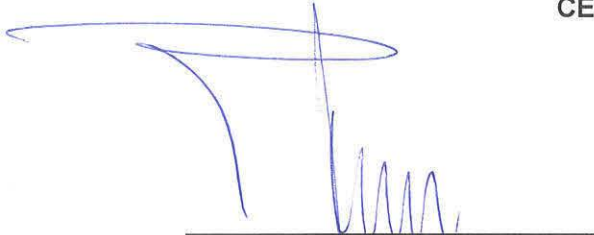
*Other than in compliance with applicable law, the publication, dispatch, distribution, dissemination or making available of (i) this Offer Document, (ii) a summary of or other description of the conditions contained in this Offer Document or (iii) other documents connected with the offer outside of the Republic of Austria is not permitted. The Bidder does not assume any responsibility for any violation of the above-mentioned provision. In particular, the offer is not being made, directly or indirectly, in the United States of America, its territories or possessions or any other area subject to its jurisdiction, nor may it be accepted in or from the United States of America. Furthermore, this offer is not being made, directly or indirectly, in Australia or Japan, nor may it be accepted in or from Australia and Japan.*

*This offer document does not constitute a solicitation or invitation to offer shares in the Target Company in or from any jurisdiction where it is prohibited to make such solicitation or invitation or where it is prohibited to launch an offer by or to certain individuals. The offer will neither be approved by an authority outside the Republic of Austria nor has an application for such an approval be filed.*

*Shareholders of the Target Company who come into possession of the offer document outside the Republic of Austria and/or wish to accept the offer outside the Republic of Austria are advised to inform themselves of the relevant applicable legal provisions and to comply with them. The Bidder does not assume any responsibility on connection with an acceptance of the Offer or its acceptance outside the Republic of Austria.*

Wien, am 21. Dezember 2021

CEE Immobilien GmbH



---

Dr. Bruno Ettenauer



---

Mag. Friedrich Wachernig



---

DI Herwig Teufelsdorfer

## 11. BESTÄTIGUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Aufgrund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 Übernahmegesetz (ÜbG) bestätigen wir, dass das freiwillige öffentliche Teilangebot der CEE Immobilien GmbH an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Die Bieterin verfügt über die nötigen Finanzmittel, um ihren Verpflichtungen aus diesem Angebot nachzukommen.

Wien, am 21. Dezember 2021

**Mag. Kurt Schweighart**



**Matthias Schmitzer, MSc (WU)**

---

**BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs-  
und Steuerberatungsgesellschaft (FN 96046 w)**