

IMMOFINANZ

Ergänzende Äußerung des Vorstandes

der

IMMOFINANZ AG

zur

Änderung des antizipatorischen Pflichtangebots
(§§ 22 ff Übernahmegesetz)

der

CPI PROPERTY GROUP S.A.

Inhaltsübersicht

1. Kapital- und Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ	6
1.1 Grundkapital der Zielgesellschaft.....	6
1.2 Weitere vereinbarte Aktienerwerbe durch die Bieterin.....	6
2. Beteiligung der Bieterin und Erlangung eines beherrschenden Einflusses	6
3. Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien	7
4. Angebot der CPIPG (Bieterin).....	7
4.1 Erhöhter Angebotspreis für die Aktien der IMMOFINANZ	8
4.2 Erhöhter Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen	8
4.3 Aufschiebende Bedingung für das Angebot: Fusionskontrollrechtliche Freigaben	9
4.4 Annahmefrist und Abwicklung des Angebots.....	9
4.4.1 Annahmefrist	9
4.4.2 Nachfrist	9
4.4.3 Abwicklung	9
4.5 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses.....	9
4.6 Gleichbehandlung und gesetzliche Nachzahlungspflichten	9
5. Beurteilung des Erhöhten Angebotspreises für die Aktien der IMMOFINANZ durch den Vorstand	10
5.1 Erhöhter Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen	10
5.2 Erhöhter Angebotspreis in Relation zu IFRS-Buchwert, EPRA NAV und EPRA NTA	11
5.3 Analysteneinschätzungen zur IMMOFINANZ-Aktie	12
5.4 Erhöhter Angebotspreis im Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien	13
5.5 Erhöhter Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Übernahmetransaktionen	13
6. Beurteilung des erhöhten Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen durch den Vorstand	15
7. Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder.....	15
7.1 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ	15
7.2 Auswirkung auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur	15
7.2.1 Wegfall des Aktionärsblocks CEE Immobilien (S IMMO).....	15
7.2.2 Mögliche Auswirkungen auf die Beteiligung der IMMOFINANZ an S IMMO.....	16
7.2.3 Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie, den Zugang zu Kapital und die Finanzierungskosten	17
7.2.4 (Sonstige) finanzielle Auswirkungen auf IMMOFINANZ und Kündigungsrechte wegen Kontrollwechselereignissen	18
7.3 Finanzierung der Bieterin.....	19
8. Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot	19
8.1 Grundsätzliche Erwägungen.....	19
8.2 Für eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe	20
8.2.1 Prämie zu durchschnittlichen Börsenkursen.....	20
8.2.2 Der Erhöhte Angebotspreis liegt beim derzeitigen Kursniveau der Aktie.....	20
8.2.3 Verkaufsoption für Aktionäre mit größeren Stückzahlen.....	20
8.2.4 Zukünftige Börsenkursentwicklung ungewiss	21
8.2.5 Ungewissheiten bei der Entwicklung der Geschäftstätigkeit.....	21
8.2.6 Absinken des Streubesitzes - künftige Verwertung möglicherweise erschwert	22
8.3 Gegen eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe.....	22
8.3.1 Erhöhter Angebotspreis liegt deutlich unter dem Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie	22
8.3.2 Erhöhter Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS-Buchwert je Aktie.....	23
8.3.3 Erhöhter Angebotspreis liegt unter dem durchschnittlichen Kursziel von Analysten.....	23
8.3.4 Prämie des Erhöhten Angebotspreises deutlich niedriger als Prämien anderer öffentlicher Übernahmetransaktionen	23
8.3.5 Entwicklung und Geschäftsausblick	24
8.3.6 Beschränkte Dispositionsfreiheit in Bezug auf eingereichte Aktien und Wandelschuldverschreibungen.....	25
8.3.7 Annahme des Angebots steht auch noch in der gesetzlichen Nachfrist offen	25
8.4 Zusätzliche Überlegungen aus Sicht des Unternehmens	25
8.5 Zusammenfassende Beurteilung	26

Vorbemerkung

Bieterin, Angebot und Zielgesellschaft

Bieterin ist die CPI PROPERTY GROUP S.A. („**CPIPG**“ oder die „**Bieterin**“), die am 12.01.2022 ein antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz („**ÜbG**“) an die Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ AG (im Folgenden auch „**IMMOFINANZ**“ oder „**Zielgesellschaft**“) zum Erwerb aller ausstehenden Stammaktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000A21KS2), die nicht von der Bieterin oder mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger gehalten werden, sowie aller von IMMOFINANZ begebenen Wandelschuldverschreibungen fällig 2024 (ISIN XS1551932046) („**Wandelschuldverschreibungen**“) erstattet hat („**Angebot**“). Dazu hat die Bieterin am 12.01.2022 eine Angebotsunterlage veröffentlicht („**Angebotsunterlage**“). Der Angebotspreis der CPIPG je Aktie gemäß dieser Angebotsunterlage war EUR 21,20 (*cum Dividende*).

Zu diesem Angebot hat der Vorstand der Zielgesellschaft am 25.01.2022 eine Äußerung gemäß § 14 ÜbG erstattet („**Vorstandsäußerung**“).

Die Bieterin hat am 10.02.2022 eine Änderung des Angebots („**Angebotsänderung**“) gemäß § 15 Abs 2 ÜbG veröffentlicht und darin den Angebotspreis je Aktie von EUR 21,20 (*cum Dividende*) auf EUR 23,00 (*cum Dividende*) erhöht („**Erhöhter Angebotspreis**“) und entsprechend den Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen erhöht. Die Bieterin weist in der Angebotsänderung darauf hin, dass abgesehen von den in der Angebotsänderung enthaltenen Änderungen die Bestimmungen und Bedingungen des Angebots unberührt bleiben.

Freiwilliges öffentliches Teilangebot der CEE Immobilien GmbH und Vereinbarung zur Veräußerung von IMMOFINANZ-Aktien an CPIPG

Am 23.12.2021 hat die CEE Immobilien GmbH, FN 217290 w („**CEE Immobilien**“), eine mittelbare 100%-Tochtergesellschaft der S IMMO AG, FN 58358 x („**S IMMO**“), ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der IMMOFINANZ für den Erwerb von bis zu 12.663.043 Aktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000A21KS2) zum Angebotspreis je Aktie von EUR 23,00 (*cum Dividende*) erstattet („**Teilangebot**“). Dazu hat CEE Immobilien am 23.12.2021 eine Angebotsunterlage veröffentlicht („**Angebotsunterlage zum Teilangebot**“). Zum Teilangebot hat der Vorstand der Zielgesellschaft am 09.01.2022 eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG erstattet.

Am 31.01.2022 hat sich CEE Immobilien ausweislich der Angebotsänderung – bei Erhöhung des Angebotspreises durch CPIPG auf EUR 23,00 (*cum Dividende*) – verpflichtet (i) alle von CEE Immobilien derzeit gehaltenen 17.543.937 IMMOFINANZ-Aktien (entsprechen rd. 12,69% des derzeitigen Grundkapitals), sowie (ii) all jene Aktien, die sie möglicherweise durch das Teilangebot erwirbt, an die CPIPG zu verkaufen und zu übertragen, sobald das geänderte Angebot der Bieterin durch die ausstehenden fusionskontrollrechtlichen Freigaben unbedingt wird; aber nicht früher als zum Zeitpunkt des Settlements des Angebots der Bieterin.

Beteiligung und vereinbarte Aktienerwerbe von CPIPG

Ausweislich der Angebotsunterlage und Angebotsänderung hält CPIPG folgende IMMOFINANZ-Aktien und hat Erwerbe von IMMOFINANZ-Aktien vereinbart. CPIPG hält (unmittelbar

und mittelbar) 26.621.030 Stück IMMOFINANZ-Aktien, das entspricht rund 19,25% des derzeitigen Grundkapitals.

CPIPG und RPPK Immo GmbH haben am 03.12.2021 einen (bedingten) Aktienkaufvertrag zum Erwerb von 13.029.155 Stück IMMOFINANZ-Aktien („**RPPK-Aktien**“) abgeschlossen. Die RPPK-Aktien entsprechen rd. 9,42% des derzeitigen Grundkapitals. CPIPG hat am 26.01.2022 mit Petrus Advisers Investments Fund L.P. einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag über den Erwerb von weiteren 9.413.253 IMMOFINANZ-Aktien (entsprechend rd. 6,81% des derzeitigen Grundkapitals) abgeschlossen. Weiters haben CPIPG und CEE Immobilien die voranstehend angeführte Vereinbarung zum Verkauf aller von CEE Immobilien derzeit gehaltenen 17.543.937 IMMOFINANZ-Aktien (entsprechen rd. 12,69% des derzeitigen Grundkapitals) (sowie allfälliger durch das Teilangebot erworbener Aktien) abgeschlossen.

Zusammen mit diesen vereinbarten Aktienerwerben beträgt die Beteiligung der CPIPG daher derzeit rd. 48,18% des derzeitigen Grundkapitals der IMMOFINANZ.

Beteiligungen an S IMMO

IMMOFINANZ hält 19.499.437 S IMMO-Aktien, entsprechend rund 26,49% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO.

CPIPG ist auch an S IMMO beteiligt. Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 04.02.2022 hat CPIPG die Beteiligung von 8.543.690 Stück auf 11.818.668 Stück S IMMO-Aktien aufgestockt, entsprechend rund 16,06% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO.

Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Erstattung der ergänzenden Äußerung

Im Hinblick auf die Erhöhung des Angebotspreises durch die Bieterin und die von der Bieterin mit Petrus Advisers Investments Fund L.P. sowie CEE Immobilien (mittelbare Tochtergesellschaft der S IMMO) vereinbarten Erwerbe von IMMOFINANZ-Aktien erstattet der Vorstand eine ergänzende Äußerung zur Angebotsänderung der Bieterin. In dieser ergänzenden Äußerung werden nicht sämtliche in der Vorstandsäußerung adressierten Punkte wiederholt, sondern die ergänzende Äußerung adressiert (nur) geänderte Bedingungen und hebt bestimmte Überlegungen (nochmals) hervor. Die Angebotsadressaten werden daher darauf hingewiesen, dass für die Beurteilung des Angebots diese ergänzende Äußerung zusammen mit der Vorstandsäußerung zu berücksichtigen ist.

Einschätzungen des Vorstands in dieser ergänzenden Äußerung über den Erhöhten Angebotspreis oder Entwicklungen der IMMOFINANZ beziehen sich auch auf zukünftige Entwicklungen und basieren auf Annahmen im Zeitpunkt der Abgabe dieser ergänzenden 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 schließlich darauf hin, dass der Inhalt dieser ergänzenden Äußerung nur den Wissensstand der Mitglieder des Vorstands zum heutigen Tag wiedergibt und sich auf die von der Bieterin am 10.02.2022 veröffentlichte Angebotsänderung bezieht. Weiters, dass diese ergänzende

Äußerung auch Angaben der Bieterin aus der Angebotsänderung enthält, die der Vorstand nicht umfassend auf ihre Richtigkeit überprüfen kann und dies auch nicht getan hat.

Diese ergänzende 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.

Äußerung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ wird ebenfalls eine Äußerung zur Angebotsänderung erstatten.

Die vorliegende ergänzende Äußerung des Vorstands und die ergänzende Äußerung des Aufsichtsrats sind unter anderem auf der Internetseite der Zielgesellschaft (www.immofinanz.com) und der Internetseite der Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht.

1. Kapital- und Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ

1.1 Grundkapital der Zielgesellschaft

Zum Zeitpunkt dieser ergänzenden Äußerung beträgt das Grundkapital der IMMOFINANZ EUR 138.257.760 und ist in 138.257.760 auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt.

1.2 Weitere vereinbarte Aktienerwerbe durch die Bieterin

Die Bieterin hat seit der Vorstandsäußerung ausweislich der Angebotsänderung folgende weitere Erwerbe von IMMOFINANZ-Aktien vereinbart.

Die Bieterin hat am 26.01.2022 mit Petrus Advisers Investments Fund L.P. („**Petrus Advisers**“) einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag über den Erwerb weiterer 9.413.253 IMMOFINANZ-Aktien („**Petrus-Aktien**“) zu EUR 22,70 je Aktie abgeschlossen. Der Vollzug steht unter der aufschiebenden Bedingung der fusionskontrollrechtlichen Freigaben (entsprechend der aufschiebenden Bedingung des Angebots). Die Petrus-Aktien entsprechen rd. 6,81% des derzeitigen Grundkapitals.

Am 31.01.2022 haben die Bieterin und CEE Immobilien vereinbart, dass sich die Bieterin verpflichtet, den Angebotspreis auf EUR 23,00 (*cum Dividende*) je IMMOFINANZ-Aktie zu erhöhen. Dafür hat sich CEE Immobilien verpflichtet, (i) alle ihre derzeit gehaltenen 17.543.937 IMMOFINANZ-Aktien (entsprechend rd. 12,69% des derzeitigen Grundkapitals), sowie (ii) all jene Aktien, die sie möglicherweise durch das Teilangebot erwirbt (gemeinsam die „**CEE Immobilien-Aktien**“), an die Bieterin zu verkaufen und zu übertragen, sobald das geänderte Angebot der Bieterin durch die ausstehenden fusionskontrollrechtlichen Freigaben unbedingd wird, aber nicht früher als zum Zeitpunkt des Settlements des Angebots der Bieterin („**CEE Immobilien Verpflichtungserklärung**“).

Aufgrund der CEE Immobilien Verpflichtungserklärung ist CEE Immobilien zum Abschluss eines Kaufvertrags über die CEE Immobilien-Aktien verpflichtet, deren Kaufpreis je CEE Immobilien-Aktie EUR 23,00 *cum Dividende* beträgt. Jeder von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger im ursprünglichen oder einem geänderten Angebot angebotene Barkaufpreis pro Aktie, der den Kaufpreis je CEE Immobilien-Aktie unter dem abzuschließenden Kaufvertrag übersteigt, führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Kaufpreises je CEE Immobilien-Aktie.

Gemäß Angebotsänderung wird als Folge der Erhöhung des Angebotspreises für die IMMOFINANZ-Aktien der Kaufpreis je RPPK-Aktie im Rahmen des Kaufvertrags mit RPPK Immo GmbH auf den Erhöhten Angebotspreis von EUR 23,00 *cum Dividende* erhöht.

Bei Vollzug dieser vereinbarten Aktienerwerbe und des Erwerbs der 13.029.155 Stück RPPK-Aktien wird die Beteiligung der Bieterin damit – zusammen mit der derzeitigen Beteiligung der Bieterin von 26.621.030 Stück IMMOFINANZ-Aktien (entsprechend einer Beteiligung von 19,25%) – ausweislich der Angebotsänderung zumindest 66.607.375 Stück Aktien umfassen, entsprechend einer Beteiligung von rund 48,18% des derzeitigen Grundkapitals der IMMOFINANZ.

2. Beteiligung der Bieterin und Erlangung eines beherrschenden Einflusses

Durch die weiteren vereinbarten Aktienerwerbe der CPIPG an IMMOFINANZ wird CPIPG eine Beteiligung von rd. 48,18% an IMMOFINANZ und damit eine materiell kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ und einen beherrschenden Einfluss auf IMMOFINANZ erlangen. Es ist auch sehr

wahrscheinlich, dass CPIPG durch das Angebot auch die Mehrheit der Stimmrechte an IMMOFINANZ (§ 244 Abs 2 Z 1 UGB) erlangt.

3. Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien

Das am 23.12.2021 von der CEE Immobilien (mittelbare Tochtergesellschaft der S IMMO) veröffentlichte freiwillige öffentliche Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG) an die Aktionäre der IMMOFINANZ für den Erwerb von bis zu 12.663.043 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ zum Angebotspreis je Aktie von EUR 23,00 (*cum Dividende*) ist grundsätzlich weiterhin unverändert aufrecht. Die Annahmefrist endet am 23.02.2022, 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit) (Ende der grundsätzlichen Annahmefrist des Angebots der CPIPG). Für das Angebot der CEE Immobilien als Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG) gilt keine gesetzliche Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG. Zu weiteren Details und insbesondere den aufschiebenden Bedingungen für das Teilangebot siehe die Angebotsunterlage zum Teilangebot.

Gemäß CEE Immobilien Verpflichtungserklärung haben CPIPG und CEE Immobilien vereinbart, dass CEE Immobilien alle IMMOFINANZ-Aktien, die CEE Immobilien möglicherweise durch das Teilangebot erwirbt, an die Bieterin zum Kaufpreis je IMMOFINANZ-Aktie von EUR 23,00 *cum Dividende* zu verkaufen und zu übertragen (siehe voranstehend) hat.

Der Vorstand weist darauf hin, dass die Veräußerung und Übertragung von IMMOFINANZ-Aktien, die CEE Immobilien möglicherweise durch das Teilangebot erwirbt, von CEE Immobilien an CPIPG nicht dazu führt, dass für Aktionäre, die allenfalls das Teilangebot annehmen, dann die Bestimmungen des CPIPG-Angebots gelten. Für Aktionäre die das Teilangebot annehmen, gelten ausschließlich die Bestimmungen des Teilangebots.

Gemäß § 17 letzter Satz ÜbG gilt, wenn mehrere Angebote (hier: Angebot CPIPG und Teilangebot CEE Immobilien) gestellt werden und eines von ihnen (hier: Angebot CPIPG) verbessert wird, die Beteiligungspapierinhaber vorangegangene Erklärungen über die Annahme des anderen Angebots (hier: Teilangebot CEE Immobilien) widerrufen können.

Aufgrund der Angebotsänderung sind Aktionäre der IMMOFINANZ gemäß § 17 ÜbG berechtigt, allfällige vor Veröffentlichung der Angebotsänderung abgegebene Erklärungen über die Annahme des Teilangebots gemäß den Bestimmungen des Teilangebots zu widerrufen. Gemäß der Angebotsunterlage zum Teilangebot hat der Widerruf schriftlich über die jeweilige Depotbank unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen zur Annahme des Teilangebots (Punkt 6.4 Angebotsunterlage zum Teilangebot) zu erfolgen.

4. Angebot der CPIPG (Bieterin)

Die Bieterin hat sich im Angebot eine Verbesserung des Angebots vorbehalten. Im Hinblick auf den Abschluss des Aktienkaufvertrags mit Petrus Advisers und der CEE Immobilien Verpflichtungserklärung hat die Bieterin das Angebot gemäß § 15 Abs 1 ÜbG wie folgt verbessert.

4.1 Erhöhter Angebotspreis für die Aktien der IMMOFINANZ

Die Bieterin hat den Angebotspreis um EUR 1,80 auf EUR 23,00 je Aktie *cum Dividende* für das Geschäftsjahr 2021 sowie allfälliger sonstiger Dividenden, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe des Angebots beschlossen werden, erhöht („**Erhöhter Angebotspreis**“).

cum Dividende bedeutet, dass sich der Erhöhte Angebotspreis je Aktie um den Betrag einer von der IMMOFINANZ nach Bekanntgabe des Angebots und der Abwicklung beschlossenen Dividende reduziert, sofern die Abwicklung des Angebots nach dem maßgeblichen Nachweistichtag für eine solche Dividende erfolgt.

Da die Abwicklung des Angebots derzeit für März 2022 angekündigt ist und die ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ nach derzeitiger Planung am 12.07.2022 stattfinden soll (mit Record Date für eine Dividende am 15.07.2022), werden Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist oder gegebenenfalls während der Nachfrist annehmen, voraussichtlich von einer solchen Anpassung des Erhöhten Angebotspreises nicht betroffen sein.

4.2 Erhöhter Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen

Gemäß Angebot hat die Bieterin einen Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen von EUR 102.746,53 je EUR 100.000 Nominale angeboten.

Ausweislich der Angebotsänderung verbessert die Bieterin das Angebot und erhöht den Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen um EUR 8.723,76 auf EUR 111.470,29 je EUR 100.000 Nominale.

Dieser erhöhte Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen entspricht dem Nominalwert der Wandelschuldverschreibungen dividiert durch den Wandlungspreis von EUR 20,6333 multipliziert mit dem Erhöhten Angebotspreis für die IMMOFINANZ-Aktien von EUR 23,00.

Der erhöhte Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen wird um anteilige Stückzinsen für den Zeitraum vom jeweiligen letzten Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum Tag des jeweiligen Settlements für eingelieferte Wandelschuldverschreibungen auf Basis der folgenden Formel angepasst: Tatsächliche Anzahl der Tage während der jeweiligen Zinsperiode geteilt durch das Produkt aus (i) der Anzahl der Tage der jeweiligen Zinsperiode (wie in den Emissionsbedingungen definiert), die in die Zinsperiode fallen und (ii) der Anzahl der Zinsperioden (wie in den Emissionsbedingungen definiert), die üblicherweise in einem Jahr enden.

Die Bieterin führt in der Angebotsänderung aus, dass darüber hinaus in den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen eine Anpassung des Wandlungspreises im Falle einer Dividende vorgesehen ist und dass diesfalls der Wandlungspreis um einen Anpassungsfaktor reduziert wird, wenn die Aktionäre der Zielgesellschaft eine ordentliche oder außerordentliche Dividende für die Aktien erhalten.

4.3 Aufschiebende Bedingung für das Angebot: Fusionskontrollrechtliche Freigaben

Zu der aufschiebenden Bedingung wird auf die Angebotsunterlage (Punkt 4) verwiesen.

Gemäß Angebotsänderung haben zum Zeitpunkt der Angebotsänderung die Fusionskontrollbehörden in Deutschland, Österreich, Rumänien und der Tschechischen Republik das Vorhaben genehmigt.

4.4 Annahmefrist und Abwicklung des Angebots

4.4.1 Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt unverändert 6 (sechs) Wochen. Das Angebot kann vom 12.01.2022 bis einschließlich 23.02.2022, 17:00 Uhr Ortszeit Wien angenommen werden (die „**Annahmefrist**“).

4.4.2 Nachfrist

Da das Angebot als antizipatorisches Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG ausgestaltet ist, wird zwingend eine Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG stattfinden. Die Nachfrist beginnt mit dem Tag der Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots (Punkt 4.5) und dauert 3 (drei) Monate.

Durch die ausweislich der Angebotsänderung bereits erlangte fusionskontrollrechtliche Freigabe für Rumänien entfällt das in der Vorstandsäußerung dargelegte Risiko, dass diese aufschiebende Bedingung – wegen der Frist von 120 Kalendertagen (ab Ablauf der derzeitigen Annahmefrist 23.02.2022) – möglicherweise erst nach Ablauf der gesetzlichen dreimonatigen Nachfrist eintritt.

4.4.3 Abwicklung

Zu den Details der Abwicklung des Angebots wird auf Punkt 5 der Angebotsunterlage verwiesen.

4.5 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses

Die Bieterin ist verpflichtet, unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist das Ergebnis des Angebots als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung zu veröffentlichen. Das Ergebnis wird auch auf der Internetseite der Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht werden.

4.6 Gleichbehandlung und gesetzliche Nachzahlungspflichten

Die Bieterin weist in der Angebotsänderung darauf hin, dass gemäß § 15 Abs 3 ÜbG eine Verbesserung des (ursprünglichen) Angebotspreises für die Aktien und die Wandelschuldverschreibungen auch für bereits eingelieferte Beteiligungspapiere gilt, sofern der jeweilige Inhaber der Beteiligungspapiere der Verbesserung nicht widerspricht.

Gemäß Angebotsänderung müssen IMMOFINANZ-Aktionäre ihre Widerspruchserklärung in sinngemäßer Anwendung von Punkt 5.3 der Angebotsunterlage an ihre Depotbank übermitteln. Die jeweilige Depotbank wird ersucht, die Widerspruchserklärung über die Verwahrkette unverzüglich an die OeKB CSD weiterzuleiten, damit diese an die Zahl- und Abwicklungsstelle (Aktien) weitergeleitet werden kann.

Inhaber der Wandelschuldverschreibungen müssen ihre Widerspruchserklärung in sinngemäßer Anwendung von 5.5 der Angebotsunterlage an die J&T Banka, E: digi@jtbank.cz, richten.

Zu den gesetzlichen Nachzahlungsverpflichtungen wird auf die Angebotsunterlage und Vorstandsäußerung verwiesen.

Die Bieterin weist außerdem in der Angebotsänderung darauf hin, dass im Fall einer von der Bieterin oder einem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger zu leistenden Nachzahlung gemäß § 16 Abs 7 ÜbG an die Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot angenommen haben, diese Nachzahlung in gleicher Höhe auch an Petrus Advisers je Petrus-Aktie und an CEE Immobilien je CEE Immobilien-Aktie zu leisten ist.

5. Beurteilung des Erhöhten Angebotspreises für die Aktien der IMMOFINANZ durch den Vorstand

Der Erhöhte Angebotspreis beträgt EUR 23,00 je Aktie *cum Dividende*.

5.1 Erhöhter Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen

Die volumengewichteten Durchschnittskurse (Volume Weighted Average Price – „**VWAP**“) je IMMOFINANZ-Aktie der letzten ein, drei, sechs und zwölf Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, sowie die Beträge und die Prozentsätze, um die der Erhöhte Angebotspreis diese Kurse jeweils überschreitet, betragen bis einschließlich des Schlusskurses vom 02.12.2021 (letzter Handelstag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht):

Stichtag/Zeitraum	Schlusskurs (02.12.2021)	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate
Schlusskurs/VWAP Wert, in EUR	21,20	20,88	20,80	20,35	18,61
Differenz zu Erhöhtem Angebotspreis, in EUR	1,80	2,12	2,20	2,65	4,39
Prämie (Erhöhter Angebotspreis zum Schlusskurs/VWAP), in %	8,49	10,16	10,59	13,04	23,61

Quelle: Wiener Börse AG (<https://www.wienerbourse.at/>); eigene Berechnungen der Zielgesellschaft.

Berechnungszeiträume (jeweils einschließlich): 03.11.2021 bis 02.12.2021 (1-Monats-VWAP), 03.09.2021 bis 02.12.2021 (3-Monats-VWAP), 03.06.2021 bis 02.12.2021 (6-Monats-VWAP) und 03.12.2020 bis 02.12.2021 (12-Monats-VWAP).

Zu berücksichtigen ist, dass die Kursentwicklungen und Durchschnittskurse auch stark von den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie beeinflusst wurden. In der folgenden Tabelle werden daher sowohl der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie zum 21.02.2020 als jenem Tag angegeben, der für Zwecke dieses Dokuments als der letzte Tag vor dem durch Unsicherheiten im Rahmen der COVID-19 Pandemie bedingten Einbruch der Europäischen Kapitalmärkte definiert ist, als auch die volumengewichteten Durchschnittskurse (VWAP) der IMMOFINANZ-Aktie der letzten ein, drei und sechs Monate bis zu diesem Tag. Der Erhöhte Angebotspreis der Bieterin weist einen Abschlag von rund 12,88% gegenüber dem Schlusskurs vom 21.02.2020 von EUR 26,40 unmittelbar vor Ausbruch der COVID-19 Pandemie in Europa und entsprechenden Aktienkurseinbrüchen auf Grund der Pandemie an den europäischen Börsen auf.

Stichtag/Zeitraum	21.02.2020	1 Monat	3 Monate	6 Monate
Schlusskurs/VWAP Wert, in EUR	26,40	25,68	24,70	24,96
Differenz zu Erhöhtem Angebotspreis, in EUR	3,40	2,68	1,70	1,96
Abschlag (Erhöhter Angebotspreis zu Schlusskurs/VWAP), in %	- 12,88	- 10,44	- 6,88	- 7,85

Quelle: Wiener Börse AG (<https://www.wienerbourse.at/>); eigene Berechnungen der Zielgesellschaft.

Berechnungszeiträume (jeweils einschließlich): Tagesschlusskurs vom 21.02.2020, 22.01.2020 bis 21.02.2020 (1-Monats-VWAP), 22.11.2019 bis 21.02.2020 (3-Monats-VWAP) und 22.08.2019 bis 21.02.2020 (6-Monats-VWAP).

Das Kursniveau der IMMOFINANZ-Aktie vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie lag deutlich über dem Erhöhten Angebotspreis. Aus Sicht des Vorstands stellt auch dieses Kursniveau auf Basis der derzeitigen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der Aussichten der IMMOFINANZ einen wesentlichen Referenzpunkt für die Beurteilung des Erhöhten Angebotspreises dar.

Die Höchst- und Tiefstschlusskurse der Aktie in den Kalenderjahren 2019, 2020, 2021 und 2022 betragen (in EUR):

	2019	2020	2021	2022
Hoch	26,30	26,95	22,78	23,14
Tief	21,08	11,50	16,17	22,36

Quelle: Wiener Börse AG (<https://www.wienerbourse.at/>); eigene Berechnungen der Zielgesellschaft.

Basis: Tagesschlusskurse.

Am 14.02.2022 lag der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie bei EUR 22,96. Der Erhöhte Angebotspreis von EUR 23,00 je Aktie liegt somit knapp über dem Schlusskurs der Aktie vom 14.02.2022.

5.2 Erhöhter Angebotspreis in Relation zu IFRS-Buchwert, EPRA NAV und EPRA NTA

	IFRS-Buchwert (verwässert)	EPRA NAV (verwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Wert je Aktie in EUR	26,70	29,05	29,45
Erhöhter Angebotspreis in EUR	23,00	23,00	23,00
Abschlag in EUR	- 3,70	- 6,05	- 6,45
Abschlag in %	- 13,87	- 20,82	- 21,90

Quelle: Buchwert je Aktie, EPRA NAV je Aktie und EPRA NTA je Aktie gemäß Konzernzwischenmitteilung der IMMOFINANZ zum 30.09.2021, ermittelt unter Berücksichtigung der Ausgabe von 14.963.965 Stück neuer IMMOFINANZ-Aktien aufgrund Wandlung der Wandelschuldverschreibungen und der verbleibenden Wandlungsrechte aus ausstehenden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 11.700.000 (Gesamtnominale abzüglich der EUR 2,7 Mio von der Zielgesellschaft gehaltenen Wandelschuldverschreibungen) zum derzeit geltenden Wandlungspreis von EUR 20,6333 („Verwässerung“).

EPRA NAV ist der nach den Grundsätzen der European Public Real Estate Association (EPRA) errechnete Nettovermögenswert der IMMOFINANZ, wie in der Konzernzwischenmitteilung zum 30.09.2021 ausgewiesen.

Gemäß den Empfehlungen der EPRA veröffentlicht die IMMOFINANZ seit dem Konzernabschluss 2020 eine erweiterte Version der Net-Asset-Value-Kennzahlen (NAV-Kennzahlen). Die beiden bekannten Kennzahlen Net Asset Value (NAV) und Triple Net Asset Value (NNAV) wurden dabei durch die drei neuen Kennzahlen Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) und Net Disposal Value (NDV) ersetzt.

Der EPRA NTA ist als relevanteste Kennzahl für den Vermögenswert der IMMOFINANZ anzusehen und dient daher als neue primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert der IMMOFINANZ.

Der EPRA NAV wird noch regelmäßig als die am besten geeignete Kennzahl für Werteschätzungen im Zusammenhang mit Transaktionen von Anteilen an börsennotierten Immobiliengesellschaften identifiziert und in der Immobilienbranche bei derartigen Transaktionen üblicherweise herangezogen.

Aus Sicht des Vorstands der IMMOFINANZ soll der Erhöhte Angebotspreis zu beiden Kennzahlen – EPRA NAV und EPRA NTA pro Aktie – in Relation gesetzt werden.

Der Erhöhte Angebotspreis

- liegt um EUR 6,05 unter dem EPRA NAV pro Aktie und um EUR 6,45 unter dem EPRA NTA pro Aktie (jeweils per 30.09.2021 (verwässert)); und
- weist daher einen Abschlag von rd. 20,82% zum EPRA NAV pro Aktie und einen Abschlag von rd. 21,90% zum EPRA NTA pro Aktie (jeweils zum 30.09.2021 (verwässert)) auf.

Der Erhöhte Angebotspreis von EUR 23,00 liegt somit deutlich unter dem EPRA NAV und EPRA NTA der IMMOFINANZ (verwässert).

Zur zukünftigen Entwicklung des EPRA NAV und EPRA NTA ist aus Sicht des Vorstands auch das positive Potential aus einer erweiterten Nutzung von Fachmarktimmobilien (STOP SHOP) durch den im August 2021 von IMMOFINANZ bekanntgemachten Einstieg in die Assetklasse leistbares nachhaltiges Wohnen (TOP on STOP) zu berücksichtigen.

5.3 Analysteneinschätzungen zur IMMOFINANZ-Aktie

In der nachstehenden Tabelle sind die von Wertpapieranalysten veröffentlichten Kursziele vor und nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht durch die Bieterin sowie aktuelle Kursziele dargelegt:

Finanzinstitut	Datum	Kursziele vor Bekanntgabe Angebotsabsicht, in EUR	Datum	Kursziele nach Bekanntgabe Angebotsabsicht, in EUR	Aktuelle Kursziele
Deutsche Bank	20.10.2021	23,00	07.02.2022	23,00	23,00
Erste Group	13.10.2021	26,00	20.12.2021	26,00	26,00
Kepler Cheuvreux	31.08.2021	21,00	11.01.2022	21,00	21,00
PKO BP	03.12.2021	19,00	31.01.2022	22,40	22,40
Raiffeisen Bank International	29.11.2021	22,50	14.01.2022	26,25	26,25

Wiener Privatbank	02.12.2021	27,60			27,60
Durchschnitt		23,18		23,73	24,38
Median		22,75		23,00	24,50

Quelle: Broker Reports, Bloomberg.

Aus Sicht des Vorstands sind folgende vier in der Angebotsunterlage angeführten Kursziele für die Beurteilung nicht heranzuziehen: (i) Wood&Co mit EUR 14,40, da dieses seit 10.09.2020 nicht aktualisiert wurde und dazu laut Informationen des Analysten von Wood&Co ein Update erforderlich ist. (ii) Société Générale mit EUR 23,00, da Société Générale die Analysen und Investitionsempfehlungen (Equity Research) in Bezug auf die IMMOFINANZ-Aktie eingestellt hat. (iii) Baader Helvea mit EUR 27,00, da dieses seit 28.05.2020 nicht aktualisiert wurde und dazu laut Informationen des Analysten von Baader Helvea ein Update erforderlich ist. (iv) HSBC mit EUR 20,00 vom 30.06.2021, da HSBC laut Informationen des Analysten von HSBC aktuell aufgrund Involvierung von HSBC auf Seiten der Bieterin im Zusammenhang mit dem Angebot „restricted“ ist.

Der Erhöhte Angebotspreis von EUR 23,00 liegt somit unter dem Durchschnitt (EUR 24,38) und Median (EUR 24,50) der aktuellen Kursziele der angeführten Wertpapieranalysten. Drei der angeführten Wertpapieranalysten geben ein Kursziel von deutlich über dem Erhöhten Angebotspreis von EUR 23,00 an.

5.4 Erhöhter Angebotspreis im Verhältnis zum Teilangebot der CEE Immobilien

Der Erhöhte Angebotspreis der CIPIG ist gleich hoch wie der Angebotspreis des Teilangebots der CEE Immobilien. Zur vereinbarten Veräußerung der CEE Immobilien-Aktien sowie zum Teilangebot der CEE Immobilien siehe auch die Punkte 1.2 und 3 dieser ergänzenden Äußerung.

5.5 Erhöhter Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Übernahmetransaktionen

Bei der Beurteilung des Angebotspreises und des Erhöhten Angebotspreises hat der Vorstand der Zielgesellschaft auch Prämien öffentlicher Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor berücksichtigt, die auf Kontrollerlangung ausgerichtet sind und somit eine Kontrollprämie enthalten.

Käufer	Zielgesellschaft	Datum	Prämie / Abschlag zum		
			Schlusskurs	3-Monats VWAP	EPRA NAV
SBB	Amasten	18.11.21	10,6%	31,5%	49,1%
Brookfield	alstria office REIT	04.11.21	21,5%	30,6%	6,8%
CTP N.V.	Deutsche Industrie REIT-AG	26.10.21	48,0%	45,8%	75,0%
Castellum	Kungsliden	02.08.21	7,5%	15,3%	21,2%
Vonovia	Deutsche Wohnen	01.08.21	17,8%	25,0%	0,6%
Blackstone/APG	GCP Student Living	02.07.21	30,7%	27,4%	9,2%
Starwood	RDI REIT Plc	26.02.21	33,1%	39,2%	-15,0%
Starwood	CA Immo	17.12.20	25,6%	38,1%	-10,1%
SBB	Offentliga	18.12.20	20,8%	19,4%	35,7%

			Prämie / Abschlag zum		
Käufer	Zielgesellschaft	Datum	Schlusskurs	3-Monats VWAP	EPRA NAV
SEGRO Plc	Sofibus Patrimoine	15.12.20	46,6%	67,5%	NA
Optima Investments	Globe Trade Centre	06.04.20	0,2%	-28,2%	-45,3%
Covivio	Godewind	13.02.20	14,1%	37,4%	4,9%
Blackstone	Hansteen	18.12.19	10,3%	18,0%	11,6%
SBB	Hemfosa Fastigheter	15.11.19	22,7%	31,1%	50,6%
Aedifica	Hoivatilat Oyj	04.11.19	26,0%	35,9%	98,8%
Vonovia	Hembla	23.09.19	11,5%	15,6%	18,6%
Growthpoint	Capital & Regional	11.09.19	71,6%	92,5%	-39,8%
LondonMetric	A&J Mucklow Group PLC	23.05.19	19,7%	28,2%	14,5%
Henderson Park	Green REIT	15.04.19	24,7%	30,8%	2,3%
Swiss Life	Terreis	09.02.19	48,9%	61,6%	5,3%
Kildare Partners	Technopolis	28.08.18	13,7%	19,7%	0,0%
Vonovia	Victoria Park	03.05.18	19,5%	24,7%	22,3%
Blackstone	Hispania	05.04.18	8,4%	10,5%	17,7%
ADLER Real Estate AG	Brack Capital Properties	18.02.18	12,3%	10,1%	12,1%
Durchschnitt			23,6%	30,3%	15,1%
Median			20,2%	29,4%	11,6%
Erhöhter Angebotspreis der Bieterin (EUR 23,00)			8,5%	10,6%	- 20,8%
Differenz zum Durchschnitt, in Prozentpunkten			- 15,1	- 19,7	- 35,9
Differenz zum Median, in Prozentpunkten			- 11,7	- 18,8	- 32,4

Quelle: Beteiligungsmeldungen, Geschäftsberichte, FactSet und Merger Market, eigene Analysen (Stand:24.01.2022).

Der Erhöhte Angebotspreis der Bieterin impliziert eine Prämie zum unbeeinflussten Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 02.12.2021 (EUR 21,20) von rund 8,5% und in Bezug auf den 3-Monats VWAP von rund 10,6%.

Demgegenüber wurden im Rahmen anderer öffentlicher Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor (Vergleichstransaktionen) durchwegs höhere Prämien im Vergleich zum (unbeeinflussten) Schlusskurs angeboten (Durchschnitt 23,6% und Median 20,2%). Auch die implizierte Prämie des Erhöhten Angebotspreises zum 3-Monats VWAP liegt deutlich unter dem Durchschnitt und dem Median der Prämien, welche zum 3-Monats VWAP im Rahmen der Vergleichstransaktionen angeboten wurden.

Der Erhöhte Angebotspreis der Bieterin weist einen Abschlag zum EPRA NAV der IMMOFINANZ zum 30.09.2021 (verwässert) von rund 20,8% auf.

Demgegenüber wurden in den Vergleichstransaktionen durchwegs Prämien im Vergleich zum EPRA NAV angeboten. Der Durchschnitt der Prämien betrug rund 15,1%; der Median lag bei rund 11,6%.

6. Beurteilung des erhöhten Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen durch den Vorstand

Der erhöhte Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen, die während der Annahmefrist oder während der Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG in das Angebot eingeliefert werden, beträgt EUR 111.470,29. Zusätzlich werden anteilige Stückzinsen abgegolten (siehe Punkt 4.2).

Für die Beurteilung des erhöhten Angebotspreises für die Wandelschuldverschreibungen gelten die Ausführungen in der Vorstandsäußerung sinngemäß, auf die verwiesen wird (siehe Punkt 6 der Vorstandsäußerung).

7. Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder

7.1 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ

Hinsichtlich der Absichten der Bieterin erfolgen in der Angebotsänderung keine neuen inhaltlichen Angaben. Die Bieterin führt aus, dass hinsichtlich der Beteiligung der Zielgesellschaft an der S IMMO weiterhin mehrere denkbare Handlungsoptionen bestehen, die die Bieterin evaluiert, deren Durchführung aber von verschiedenen rechtlichen, wirtschaftlichen und anderen Einflussfaktoren abhängt. Dazu verweist die Bieterin in der Angebotsänderung auf die Ausführungen der Angebotsunterlage (Punkt 6.2).

CPIPG sieht sich gemäß Angebotsänderung in ihren Erwartungen bestärkt, in Zukunft aufgrund der künftigen Beteiligung ein hohes Maß an Kontrolle und die Fähigkeit zu erlangen, künftige strategische Maßnahmen der IMMOFINANZ unter Einhaltung des ÖCGK sowie anderer Vorschriften und Regelungen und in enger Zusammenarbeit mit dem Management und anderen Stakeholdern zum Wohle der IMMOFINANZ stark und nachhaltig zu beeinflussen.

7.2 Auswirkung auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur

In der Vorstandsäußerung sind unter Punkt 7.4 Auswirkungen auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur erläutert. Diese werden im Hinblick auf die von der Bieterin (CPIPG) mit Petrus Advisers sowie CEE Immobilien (mittelbare Tochtergesellschaft der S IMMO) vereinbarten Erwerbe von IMMOFINANZ-Aktien ergänzt.

7.2.1 Wegfall des Aktionärsblocks CEE Immobilien (S IMMO)

Die Beteiligung der CEE Immobilien (S IMMO) an IMMOFINANZ verbunden mit dem Ergebnis des Teilangebots der CEE Immobilien konnte bislang dazu führen, dass sich mit CPIPG und S IMMO zwei wesentlich an der Zielgesellschaft beteiligte Aktionäre mit allenfalls unterschiedlichen strategischen

Interessen gegenüberstehen mit möglichen Erschwernissen für die Entscheidungsfindung in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ.

Nach Umsetzung des zwischen CPIPG und CEE Immobilien vereinbarten Erwerbs der CEE Immobilien-Aktien von CEE Immobilien durch die CIPG (siehe Punkt 1.2) wird CEE Immobilien (S IMMO) nicht mehr an IMMOFINANZ beteiligt sein. Damit sind die bisherigen möglichen Auswirkungen – erläutert in der Vorstandsäußerung – nicht mehr einschlägig.

7.2.2 Mögliche Auswirkungen auf die Beteiligung der IMMOFINANZ an S IMMO

CPIPG hat gegenüber dem Stand der Vorstandsäußerung ihre Beteiligung an S IMMO um rd. 4,45% erhöht. Gemäß börserechtl. Stimmrechtsmitteilung hält CIPG 11.818.668 Stück S IMMO-Aktien, entsprechend rund 16,06% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO.

IMMOFINANZ hält 19.499.437 S IMMO-Aktien, entsprechend rund 26,49% des derzeitigen Grundkapitals der S IMMO.

a) Mögliche Auswirkungen auf die Stimmkraft in der Hauptversammlung der S IMMO

Durch die vereinbarten weiteren Aktienerwerbe der CIPG an IMMOFINANZ wird CIPG eine Beteiligung von rd. 48,18% an IMMOFINANZ und damit eine materiell kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ erlangen. Es ist auch sehr wahrscheinlich, dass CIPG durch das Angebot die Mehrheit der Stimmrechte an IMMOFINANZ (§ 244 Abs 2 Z 1 UGB) erlangt.

Gemäß § 13 Abs 3 der Satzung von S IMMO gilt ein Höchststimmrecht. Danach ist das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15% (fünfzehn Prozent) der ausgegebenen Aktien beschränkt. Das Höchststimmrecht beschränkt das Stimmgewicht in Bezug auf Stimmenmehrheiten; für Kapitalmehrheiten gilt keine Beschränkung.

Für die Zwecke des Höchststimmrechts sind die beiden Aktienpakete (IMMOFINANZ, CIPG) grundsätzlich getrennt zu betrachten. Nach der Satzungsregelung sind aber Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte aufgrund eines Vertrags oder aufgrund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung, die CIPG an IMMOFINANZ erlangen wird, ist es sehr wahrscheinlich, dass die Aktienbestände von IMMOFINANZ und CIPG zusammenzurechnen sind und für die Stimmrechte zusammen auf 15% beschränkt werden, wobei gesetzlich nicht geregelt ist, in welchem Ausmaß jeweils die Kürzung der Stimmrechte der zusammengerechneten Aktienbestände zu erfolgen hat.

b) Allfällige übernahmerechtliche Bieterpflichten von IMMOFINANZ in Bezug auf S IMMO

Durch die vereinbarten weiteren Aktienerwerbe der CIPG an IMMOFINANZ wird CIPG eine Beteiligung von rd. 48,18% an IMMOFINANZ und damit eine materiell kontrollierende Beteiligung an

IMMOFINANZ erlangen. Es ist auch sehr wahrscheinlich, dass CIPIG durch das Angebot die Mehrheit der Stimmrechte an IMMOFINANZ (§ 244 Abs 2 Z 1 UGB) erlangt.

Dadurch kann es übernahmerechtlich zur Zusammenrechnung der Beteiligungen von IMMOFINANZ und CIPIG an S IMMO kommen, wodurch zusammengerechnet 30% der Stimmrechte an S IMMO überstiegen werden und damit eine formell kontrollierende Beteiligung erlangt wird (§ 22 ÜbG). Durch das satzungsmäßige 15%-Höchststimmrecht bei S IMMO (§ 13 Abs 3 der S IMMO-Satzung) ist in diesem Fall grundsätzlich eine Ausnahme von der übernahmerechtlichen Angebotspflicht einschlägig (§ 24 Abs 2 Z 3 ÜbG), wobei die Übernahmekommission (im Zuge der Stellungnahme vom 25.06.2019, 2019/3/1-21) die Ansicht geäußert hat, dass die Ausnahme nicht gerechtfertigt erscheine, wenn aufgrund üblicher Hauptversammlungspräsenzen eine qualifizierte Kapitalmehrheit (75%) erreicht würde oder faktische Kontrolle über die entsprechende Beteiligung ausgeübt werden kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine allfällige faktische Kontrolle bei S IMMO relevant ist, diese auch durch (weitere) von IMMOFINANZ nicht beeinflussbare Änderungen in den Beteiligungsverhältnissen entstehen kann und IMMOFINANZ dann in diesem Zusammenhang von übernahmerechtlichen Bieterpflichten gemäß § 23 Abs 3 ÜbG in Bezug auf S IMMO betroffen ist.

Am 26.01.2022 hat S IMMO mit ad-hoc Mitteilung bekannt gegeben, dass S IMMO am 26.01.2022, ein Verlangen ihres Aktionärs EVAX Holding GmbH (gemäß Stimmrechtsmitteilungen wird die EVAX Holding GmbH von der EUROVEA Services s.r.o. kontrolliert und diese wird von Herrn Peter Korbačka kontrolliert) auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO erhalten hat, um über die ersatzlose Aufhebung des in § 13 Abs 3 der Satzung der S IMMO normierten Höchststimmrechts zu beschließen. Bis zum Zeitpunkt dieser ergänzenden Äußerung des Vorstands ist keine Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung von S IMMO veröffentlicht worden. Wenn es zu einer Satzungsänderung der S IMMO zur Aufhebung des Höchststimmrechts kommt, fällt die voranstehend angeführte grundsätzliche Ausnahme von der übernahmerechtlichen Angebotspflicht (§ 24 Abs 2 Z 3 ÜbG) weg, wodurch bei Zusammenrechnung der bestehenden Beteiligungen von IMMOFINANZ und CIPIG an S IMMO eine materiell kontrollierende Beteiligung jedenfalls erlangt und somit eine übernahmerechtliche Angebotspflicht von CIPIG und IMMOFINANZ ausgelöst wird.

c) Auflösung der Kreuzbeteiligung

Nach Umsetzung des zwischen CIPIG und CEE Immobilien vereinbarten Erwerbs der CEE Immobilien-Aktien von CEE Immobilien durch die CIPIG wird CEE Immobilien (S IMMO) nicht mehr an IMMOFINANZ beteiligt sein. Dadurch wird die zwischen IMMOFINANZ und S IMMO bestehende wechselseitige Beteiligung (Kreuzbeteiligung) aufgelöst, die am Kapitalmarkt kritisch gesehen wird.

7.2.3 Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie, den Zugang zu Kapital und die Finanzierungskosten

Zu den Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie, den Zugang zu Kapital und die Finanzierungskosten verweist der Vorstand auf die Erläuterungen in Punkt 7.4.3 der Vorstandsäußerung.

7.2.4 (Sonstige) finanzielle Auswirkungen auf IMMOFINANZ und Kündigungsrechte wegen Kontrollwechselereignissen

Für Gläubiger der IMMOFINANZ ist durch die vereinbarten weiteren Aktienerwerbe der CPIPG an IMMOFINANZ und das Angebot aus Sicht des Vorstands keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position ersichtlich, jedoch sind neue Aspekte wie folgt zu beachten:

Durch die vereinbarten weiteren Aktienerwerbe der CPIPG an IMMOFINANZ wird CPIPG eine Beteiligung von rd. 48,18% an IMMOFINANZ und damit eine materiell kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ erlangen. Es ist auch sehr wahrscheinlich, dass CPIPG durch das Angebot die Mehrheit der Stimmrechte an IMMOFINANZ (§ 244 Abs 2 Z 1 UGB) erlangt.

Der Vorstand weist daher – wie in der Vorstandsäußerung – darauf hin, dass es nicht auszuschließen ist, dass infolge des Kontrollwechsels, Rückzahlungsverpflichtungen der Zielgesellschaft oder Kündigungsrechte von Gläubigern der Zielgesellschaft sowie bestimmte weitere Kündigungsrechte ausgelöst werden können.

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2019 emittierten Anleihe 2019-2023 (Gesamtnominale EUR 482,8 Mio) und der im Oktober 2020 emittierten Anleihe 2020-2027 (Gesamtnominale EUR 500,0 Mio) sind die Gläubiger im Fall eines Kontrollwechselereignisses (wie in den Emissionsbedingungen definiert) zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen verlangen. Ein Kontrollwechselereignis tritt nach den Emissionsbedingungen der Anleihen 2019-2023 und 2020-2027 ein, wenn eine kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ erlangt wird, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird¹. Es ist davon auszugehen, dass ein Kontrollwechselereignis nach den Emissionsbedingungen mit Vollzug des Aktienkaufvertrags zwischen CPIPG und RPPK Immo GmbH und Übertragung der RPPK-Aktien auf die CPIPG eintritt.

Auch im Hinblick auf die derzeit nicht ausgenutzte EUR 100 Mio. Konzernkreditlinie der IMMOFINANZ ist davon auszugehen, dass entsprechend ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund ausgelöst wird.

In Bezug auf von IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften abgeschlossene wesentliche Immobilienfinanzierungen können Kündigungsrechte von Gläubigern für ein Kreditvolumen von zusammengerechnet rd. EUR 1,37 Mrd ausgelöst werden, wobei die Kündigungsrechte für rund die Hälfte dieses zusammengerechneten Kreditvolumens (i) bei Erlangung der materiell kontrollierenden Beteiligung von CPIPG ausgelöst werden und die andere Hälfte (ii) wenn CPIPG eine mehrheitliche Beteiligung an IMMOFINANZ erlangt bzw. ein derartiger Kontrollwerb unter Zustimmungsvorbehalten der Kreditgeber steht.

Durch die Ausübung von Kündigungsrechten von Gläubigern wegen Kontrollwechselereignissen in Bezug auf die Unternehmensanleihen und wesentlichen Immobilienfinanzierungen kann ein erheblicher Liquiditätsbedarf auch verbunden mit einem erheblichen Refinanzierungsbedarf eintreten. Ein Liquiditäts- und Refinanzierungsbedarf kann sich negativ auf die Geschäftsentwicklung und insbesondere negativ auf die gemäß veröffentlichter Kapitalmarktguidance für das Geschäftsjahr 2022

¹ Ein Kontrollwechselereignis gilt als eingetreten, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder Personen, welche im Namen einer solchen Person oder solcher Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes (wobei dies auch eine in der Satzung der IMMOFINANZ vorgesehene niedrigere Schwelle erfasst) erwerben, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird.

verfolgte Wachstumsstrategie der IMMOFINANZ und das von IMMOFINANZ avisierte Ziel für Dividendenausschüttungen auswirken.

7.3 Finanzierung der Bieterin

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

8. Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot

8.1 Grundsätzliche Erwägungen

Die Vorstandsäußerung verbunden mit dieser ergänzenden Äußerung enthält eine Beurteilung darüber, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und Inhaber von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung trägt.

Gemäß § 14 ÜbG hat der Vorstand, wenn keine abschließende Empfehlung zum Angebot abgegeben wird, die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Die Entscheidung, das Angebot anzunehmen oder nicht, obliegt den einzelnen Aktionären und Beteiligungspapierinhabern, die darüber aufgrund ihrer individuellen Ausgangsbasis und Interessen zu entscheiden haben. Der Vorstand hat daher in der Vorstandsäußerung vor seiner Empfehlung an die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, das Angebot nicht anzunehmen, auch die Gründe dargelegt, die für oder gegen die Annahme des Angebots durch Aktionäre und Beteiligungspapierinhabern sprechen können. Die angeführten Gründe gelten sinngemäß auch für die Wandelschuldverschreibungen, da sich deren Wert vorrangig aus dem Wert der Aktien der Zielgesellschaft ableitet.

Die Darlegung der Gründe, die für oder gegen die Annahme des Angebots durch Aktionäre und Beteiligungspapierinhabern sprechen können, werden in dieser ergänzenden Äußerung im Hinblick auf die von der Bieterin (CPIPG) mit Petrus Advisers sowie CEE Immobilien (mittelbare Tochtergesellschaft der S IMMO) vereinbarten Erwerbe von IMMOFINANZ-Aktien und den Erhöhten Angebotspreis ergänzt.

Im Hinblick darauf, dass CPIPG durch die weiteren vereinbarten Aktienerwerbe an IMMOFINANZ eine Beteiligung von rd. 48,18% an IMMOFINANZ und damit eine materiell kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ erlangen wird und es sehr wahrscheinlich ist, dass CPIPG durch das Angebot die Mehrheit der Stimmrechte an IMMOFINANZ erlangt, gibt der Vorstand an die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen keine Empfehlung zur Annahme oder Ablehnung des Angebots ab.

Die nachfolgenden Ausführungen dienen dazu, den Beteiligungspapierinhabern Informationen und Aspekte darzulegen, die für oder gegen eine Annahme des Angebots sprechen. Eine solche Darstellung kann jedoch nicht abschließend sein; insbesondere können individuelle Umstände nicht berücksichtigt werden. Die Entscheidung, ob das Angebot für einen Aktionär der IMMOFINANZ oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, muss daher jeder Aktionär oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen aufgrund seiner individuellen Situation (unter anderem abhängig von: Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung,

Veranlagungsstrategie, steuerliche Situation etc.) aufgrund einer eigenständigen Bewertung und unter Berücksichtigung von Unsicherheiten in den nachstehend angeführten Aspekten selbst treffen. Zudem ist diese Entscheidung auch wesentlich von der vom jeweiligen Aktionär oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen erwarteten künftigen Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. des Immobiliensektors sowie der Einschätzung, wie sich der Unternehmenswert der Zielgesellschaft und damit letztlich auch der Kurs der IMMOFINANZ-Aktie künftig entwickeln wird, abhängig.

Um auch Entwicklungen berücksichtigen zu können, die nach Erstellung dieser ergänzenden Äußerung des Vorstands eintreten, könnte es für den einzelnen Beteiligungspapierinhaber vorteilhaft sein, die Entscheidung über die Annahme oder Ablehnung des Angebots unter Berücksichtigung der maßgeblichen Fristen (rechtzeitig) gegen Ende der Annahmefrist zu fällen.

Auch steuerliche Überlegungen können für die Entscheidung über eine Annahme oder Ablehnung des Angebots ausschlaggebend sein, weshalb der Vorstand die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen ausdrücklich auffordert, sich über die steuerlichen Konsequenzen bei einem hierzu qualifizierten Berater (etwa einem Steuerberater) zu informieren.

8.2 Für eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe

Aus Sicht des Vorstands können folgende Überlegungen für die Annahme des Angebots sprechen (die Reihenfolge spiegelt nicht zwangsläufig das Gewicht der einzelnen Argumente wider):

8.2.1 Prämie zu durchschnittlichen Börsenkursen

Im Vergleich zu den gewichteten Durchschnittskursen (VWAP) der letzten 1, 3, 6 und 12 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ergibt sich eine Prämie von (rund) 10,16%, 10,59%, 13,04% und 23,61%.

Der Erhöhte Angebotspreis der Bieterin von EUR 23,00 impliziert eine Prämie von 8,49% zum Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 02.12.2021 (EUR 21,20) (Tag vor der Veröffentlichung der Angebotsabsicht).

8.2.2 Der Erhöhte Angebotspreis liegt beim derzeitigen Kursniveau der Aktie

Der Erhöhte Angebotspreis von EUR 23,00 liegt per 14.02.2022 knapp über dem aktuellen Kurs der IMMOFINANZ-Aktie (Tagesschlusskurs der Aktie an der Wiener Börse vom 14.02.2022 von EUR 22,96).

8.2.3 Verkaufsoption für Aktionäre mit größeren Stückzahlen

Durch die Annahme des Angebots innerhalb der Annahme- bzw Nachfrist können auch höhere Stückzahlen an IMMOFINANZ-Aktien verkauft werden, ohne dadurch die Kursbildung negativ zu beeinflussen. Ob das Angebot für Paketaktionäre attraktiv ist, hängt von deren Einstiegskursen ab.

Eine dem Angebot entsprechende oder höhere Gegenleistung könnte künftig für größere Aktien-Volumina nach Wegfall des Angebots und eingeschränkter Liquidität der Aktie schwieriger erzielbar sein.

8.2.4 Zukünftige Börsenkursentwicklung ungewiss

Der Börsenkurs der IMMOFINANZ hat sich bis zum Beginn der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 sehr positiv entwickelt. Seit dem COVID-19-pandemiebedingten Kurseinbruch (nach dem 21.02.2020) (tiefster Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie am 30.10.2020: EUR 11,50) ist der Kurs wieder kontinuierlich gestiegen. Es ist nicht gewiss, ob dieser Trend anhalten und damit ein Vorkrisen-Kursniveau wieder erreicht wird.

Die Kursziele von Aktien-Analysten für die IMMOFINANZ-Aktie liegen zwar zum Teil deutlich über dem Erhöhten Angebotspreis (siehe dazu Punkt 5.3). Ungewiss ist aber, ob diese Kurserwartungen auch tatsächlich eintreten werden.

Ungewiss ist auch, ob der Börsenkurs die gute Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ (siehe Ergebnisse zum 3. Quartal 2021) und der deutlich über dem Erhöhten Angebotspreis liegende EPRA NAV/Aktie sowie EPRA NTA/Aktie (verwässert) in Zukunft in vollem Umfang reflektieren wird.

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Börsenkursentwicklung sind auch allgemeine Marktentwicklungen relevant und insbesondere kann sich eine Verschärfung der Krise zwischen Russland und der Ukraine negativ auf die Kapitalmärkte auswirken.

8.2.5 Ungewissheiten bei der Entwicklung der Geschäftstätigkeit

IMMOFINANZ-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, tragen unmittelbar das Risiko der zukünftigen Entwicklung der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und sonstiger Risiken in Bezug auf die IMMOFINANZ.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass CPIPG durch die weiteren vereinbarten Aktienerwerbe der CPIPG an IMMOFINANZ eine Beteiligung von rd. 48,18% an IMMOFINANZ und damit eine materiell kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ erlangen wird und es sehr wahrscheinlich ist, dass CPIPG durch das Angebot die Mehrheit der Stimmrechte an IMMOFINANZ (§ 244 Abs 2 Z 1 UGB) erlangt.

Durch die Ausübung von Kündigungsrechten von Gläubigern wegen Kontrollwechselereignissen in Bezug auf die Unternehmensanleihen und wesentlichen Immobilienfinanzierungen kann ein erheblicher Liquiditätsbedarf auch verbunden mit einem erheblichen Refinanzierungsbedarf eintreten (siehe dazu Punkt 7.2.4), der sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und insbesondere negativ auf die gemäß veröffentlichter Kapitalmarktguidance für das Geschäftsjahr 2022 verfolgten Wachstumsstrategie der IMMOFINANZ und das von IMMOFINANZ avisierte Ziel für Dividendenausschüttungen auswirken kann.

Die Profitabilität der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und damit auch das zukünftige Wachstumspotential hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab, deren künftige Entwicklung ungewiss ist, wie etwa Nachfrage von Büro- und Retail-Flächen, Kosten für Betrieb und Instandhaltung der von der IMMOFINANZ bewirtschafteten Immobilien, Personal- und Verwaltungskosten, Kosten und Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen (Zinsentwicklung), steuerliche Abgabenlast, regulatorische Rahmenbedingungen sowie weitere Faktoren und Risiken.

8.2.6 Absinken des Streubesitzes - künftige Verwertung möglicherweise erschwert

Bis Anfang Dezember 2021 betrug der Anteil des Streubesitzes bei IMMOFINANZ rund 65% vom Grundkapital; kein Aktionär verfügte über eine Beteiligung von mehr als 15% des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Seitdem hat sich die Zusammensetzung des Aktionariats wesentlich verändert.

Gemäß Angebotsunterlage und Angebotsänderung hält CPIPG eine Beteiligung von rund rd. 19,25% des derzeitigen Grundkapitals an der IMMOFINANZ. Mit Vollzug der vereinbarten Aktienerwerbe mit RPPK Immo GmbH, Petrus Advisers und CEE Immobilien (S IMMO) erhöht sich die Beteiligung von CPIPG an IMMOFINANZ auf rund 48,18% des derzeitigen Grundkapitals der IMMOFINANZ.

Der Streubesitzanteil beträgt damit aktuell rund 51,82%. Mit dem Angebot kann die Bieterin ihren Anteil an IMMOFINANZ wahrscheinlich weiter aufstocken, wodurch sich der Streubesitzanteil weiter reduziert.

Entsprechend können sinkende durchschnittliche Tagesumsätze der IMMOFINANZ-Aktie, also eine geringere Liquidität nach Durchführung des Angebots, nicht ausgeschlossen werden. Mangelnde Liquidität könnte die Attraktivität der IMMOFINANZ-Aktie beeinträchtigen und eine zukünftige Deinvestition erschweren. Jedenfalls könnte es Aktionären in Zukunft schwerer fallen, den Erhöhten Angebotspreis oder einen höheren Preis bei der Veräußerung ihrer Aktien über die Börse zu erzielen.

Die IMMOFINANZ-Aktien sind derzeit im ATX und WIG-Real Estate vertreten. Eine Verringerung des Streubesitzes kann auch dazu führen, dass die IMMOFINANZ-Aktie die Aufnahmekriterien der jeweiligen Indexanbieter nicht mehr erfüllt oder nur mehr mit geringer Gewichtung in einem Index berücksichtigt wird, was sich negativ auf Investitionen in die IMMOFINANZ-Aktie durch institutionelle Investoren, die indexabhängig oder indexorientiert investieren, auswirkt und damit auch zu negativen Auswirkungen auf den Aktienkurs führen kann.

8.3 Gegen eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe

Aus Sicht des Vorstands können folgende Überlegungen gegen die Annahme des Angebots sprechen (die Reihenfolge spiegelt nicht zwangsläufig das Gewicht der einzelnen Argumente wider):

8.3.1 Erhöhter Angebotspreis liegt deutlich unter dem Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19- Pandemie

Der Aktienkurs der IMMOFINANZ ist seit den Tiefstständen während des Höhepunkts der COVID-19 Pandemie kontinuierlich gestiegen. Dennoch notiert die Aktie der IMMOFINANZ weiterhin unter dem 52-Wochen-Höchstkurs von EUR 26,95 (per 17.02.2020) vor dem COVID-19-pandemiebedingten Kurseinbruch (nach dem 21.02.2020), wobei der Erhöhte Angebotspreis einen Abschlag von rund 14,66% zu diesem Kurs aufweist.

Am 21.02.2020, dem letzten Tag vor dem COVID-19-pandemiebedingten Kurseinbruch, lag der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie bei EUR 26,40 und somit EUR 3,40 über dem Erhöhten Angebotspreis. Dies entspricht einem Abschlag gegenüber diesem Wert von rund 12,88%. Zusätzlich liegt der Erhöhte Angebotspreis rd. 10,44% unter dem 1-Monats VWAP, rd. 6,88% unter dem 3-Monats VWAP, und rd. 7,85% unter dem 6-Monats VWAP, jeweils vor dem COVID-19-pandemiebedingten Kurseinbruch.

Naturgemäß sind zukünftige Kursentwicklungen mit Unsicherheiten verbunden.

8.3.2 Erhöhter Angebotspreis liegt deutlich unter dem EPRA NAV, EPRA NTA und IFRS-Buchwert je Aktie

Der Erhöhte Angebotspreis liegt deutlich unter dem (verwässerten) EPRA NAV pro Aktie per 30.09.2021 von EUR 29,05 und unter dem (verwässerten) EPRA NTA pro Aktie per 30.09.2021 von EUR 29,45. Der Abschlag zum EPRA NAV (verwässert) beträgt rund 20,82% und der Abschlag zum EPRA NTA (verwässert) beträgt rund 21,90%.

Der Erhöhte Angebotspreis liegt auch deutlich unter dem (verwässerten) IFRS-Buchwert der IMMOFINANZ-Aktien zum 30.09.2021 von EUR 26,70, was einem Abschlag von rund 13,87% entspricht.

8.3.3 Erhöhter Angebotspreis liegt unter dem durchschnittlichen Kursziel von Analysten

Der Erhöhte Angebotspreis liegt unter den aktuellen Erwartungen von Analysten, die ein Kursziel von EUR 24,38 (Durchschnitt) und EUR 24,50 (Median) prognostizieren. Drei der angeführten Wertpapieranalysten geben Kursziele von EUR 26,00 bis EUR 27,60, deutlich über dem Erhöhten Angebotspreis an (siehe dazu Punkt 5.3).

8.3.4 Prämie des Erhöhten Angebotspreises deutlich niedriger als Prämien anderer öffentlicher Übernahmetransaktionen

Bei der Beurteilung des Angebotspreises und des Erhöhten Angebotspreises sind auch Prämien öffentlicher Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor berücksichtigt worden (Vergleichstransaktionen), die auf Kontrollerlangung ausgerichtet waren und somit eine Kontrollprämie enthielten (siehe Punkt 5.5).

Der Erhöhte Angebotspreis der Bieterin impliziert eine Prämie zum unbeeinflussten Schlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 02.12.2021 (EUR 21,20) von nur rund 8,49% und nur rund 10,58% in Bezug auf den 3-Monats VWAP.

Demgegenüber wurden im Rahmen der Vergleichstransaktionen durchwegs höhere Prämien im Vergleich zum (unbeeinflussten) Schlusskurs angeboten (Durchschnitt 23,6% und Median 20,2%). Auch die implizierte Prämie des Erhöhten Angebotspreises zum 3-Monats VWAP liegt deutlich unter dem Durchschnitt (30,3%) und dem Median (29,4%) der Prämien zum 3-Monats VWAP bei den Vergleichstransaktionen.

In den Vergleichstransaktionen wurden durchwegs Prämien im Vergleich zum EPRA NAV angeboten. Der Durchschnitt der Prämien betrug rund 15,1%; der Median lag bei rund 11,6%.

Demgegenüber weist der Erhöhte Angebotspreis der Bieterin einen Abschlag zum (verwässerten) EPRA NAV der IMMOFINANZ zum 30.09.2021 von rund 20,82% auf.

8.3.5 Entwicklung und Geschäftsausblick

IMMOFINANZ befindet sich in einem Aufwärtstrend, was sich in den nachhaltig verbesserten Kennzahlen und dem positiven Geschäftsausblick in der Veröffentlichung der IMMOFINANZ vom 29.11.2021 zum Konzernergebnis für die ersten drei Quartale 2021 zeigt.

Ausgehend von einer moderaten Auswirkung von COVID-19 Einflüssen geht der Vorstand im Geschäftsjahr 2022 gemäß veröffentlichter Kapitalmarktguidance für die Geschäftsentwicklung

- von einem Portfoliowachstum von EUR 5 Mrd auf rund EUR 6 Mrd (Fertigstellung von Projektentwicklungen und Akquisitionen im Bereich Einzelhandel (STOP SHOP) und Büro (myhive)),
- mit einem Ziel für den FFO 1 (vor Steuern) von über EUR 135 Mio, davon 70% Dividendenausschüttung (Gewinnverwendungsvorschlag an die Hauptversammlung); und
- einer unveränderten konservativen Finanzpolitik mit einem Verschuldungsgrad gemessen am Netto-LTV (zum 30.09.2021 bei 36,6%) von mittelfristig weiterhin unter 45% unter Beibehaltung des Investment Grade Ratings von S&P Global Ratings von BBB-/Stable (BBB-/Stabiler Ausblick) aus.

Zusätzliches positives Potential bietet auch der im August 2021 bekanntgemachte Einstieg der IMMOFINANZ in die Assetklasse leistbares nachhaltiges Wohnen (TOP on STOP) zur erweiterten Nutzung der Fachmarktimmobilien (STOP SHOP).

Eine mögliche Fortsetzung der aktuell positiven konjunkturellen Entwicklungen in den Kernmärkten der IMMOFINANZ mit kontinuierlichem Wirtschaftswachstum könnte eine gute Voraussetzung für eine weiter stabile Geschäftsentwicklung bieten, die sich in einem steigenden Unternehmenswert und Aktienkurs niederschlagen könnte.

Hinzu kommt, dass eine anhaltend positive fundamentale Entwicklung der Immobilienmärkte mit hohen Vermietungsquoten, steigenden Mietpreisen und sinkenden Ankaufsrenditen auch in Zukunft einen positiven Effekt sowohl für die operative Ertragskraft (FFO) als auch für das Eigenkapitalwachstum (NAV, EPRA NTA) des Unternehmens darstellen kann.

Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, haben die Möglichkeit, an dieser positiven Entwicklung weiterhin zu partizipieren.

Im Zusammenhang mit dem Geschäftsausblick weist der Vorstand darauf hin, dass sich ein Liquiditätsbedarf auch verbunden mit einem Refinanzierungsbedarf aufgrund einer Ausübung von Kündigungsrechten von Gläubigern wegen Kontrollwechselereignissen in Bezug auf die Unternehmensanleihen und wesentlichen Immobilienfinanzierungen (siehe dazu Punkt 7.2.4), negativ auf den voranstehend dargelegten Geschäftsausblick für das Geschäftsjahr 2022, insbesondere die verfolgte Wachstumsstrategie und das avisierte Ziel für Dividendenausschüttungen auswirken kann.

Es ist auch zu beachten, dass CPIPG im Wege der kontrollierenden Beteiligung, die Strategie und Geschäftspolitik der Zielgesellschaft wesentlich beeinflussen und verändern kann, was zu einer

geänderten Ausschüttungspolitik an die Aktionäre führen kann und auch zu einem von der Guidance des Managements abweichenden Geschäftsentwicklung (siehe dazu Punkt 8.4).

8.3.6 Beschränkte Dispositionsfreiheit in Bezug auf eingereichte Aktien und Wandelschuldverschreibungen

Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen sind in Bezug auf die Aktien oder Wandelschuldverschreibungen, für die sie das Angebot angenommen haben, vorübergehend in ihrer Dispositionsbefugnis beschränkt, weil eingelieferte Aktien oder Wandelschuldverschreibungen bis zur Abwicklung des Angebots nicht an der Börse gehandelt werden können.

8.3.7 Annahme des Angebots steht auch noch in der gesetzlichen Nachfrist offen

Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die das Angebot während der Annahmefrist nicht annehmen wollen, können dieses auch noch während der gesetzlichen Nachfrist von drei Monaten nach Ablauf der (ursprünglichen) Annahmefrist für das Angebot annehmen.

8.4 Zusätzliche Überlegungen aus Sicht des Unternehmens

Wie in der Vorstandsäußerung erläutert, legt CPIPG in der Angebotsunterlage als Gründe für das Angebot dar, dass der Erwerb einer kontrollierenden Beteiligung an IMMOFINANZ eine optimale strategische Ergänzung des Geschäfts darstelle und IMMOFINANZ über ein hervorragendes Immobilienportfolio in der Region Zentraleuropa verfügt. CPIPG erwarte ein langfristiger, aktiver Aktionär der Zielgesellschaft zu bleiben und die Entwicklung und das Wachstum der Zielgesellschaft zu unterstützen, wobei CPIPG die Erfahrung in der Konsolidierung börsennotierter Plattformen in der mitteleuropäischen Region hervorhebt.

Gemäß der Angebotsänderung sieht sich CPIPG in ihrer Erwartung bestärkt, in Zukunft ein hohes Maß an Kontrolle und die Fähigkeit zu erlangen, künftige strategische Maßnahmen der IMMOFINANZ unter Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex sowie anderer Vorschriften und Regelungen und in enger Zusammenarbeit mit dem Management und anderen Stakeholdern zum Wohle der Zielgesellschaft stark zu beeinflussen.

Der Beteiligungserwerb der CPIPG kann sich gemäß der dargelegten Meinung in der Angebotsunterlage daher im Hinblick auf die Beeinflussung der Strategie in Zusammenarbeit mit dem Management und die in der Angebotsunterlage ausgedrückte Unterstützung und Entwicklung des Wachstums der IMMOFINANZ positiv auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der IMMOFINANZ auswirken und das Erreichen der nachhaltigen Wachstumsziele zusätzlich unterstützen.

Ungeachtet dessen hat IMMOFINANZ in der jüngsten Vergangenheit ihre erfolgreiche Unternehmenspolitik und Geschäftsstrategie auch eigenständig im Interesse aller Aktionäre und zu deren Wertmaximierung verfolgt. Im Wege der kontrollierenden Beteiligung, kann CPIPG die Strategie und Geschäftspolitik der Zielgesellschaft wesentlich beeinflussen und verändern, was auch zu einem von der Guidance des Managements abweichenden Unternehmenserfolg und auch zu einer geänderten Ausschüttungspolitik an die Aktionäre führen kann.

8.5 Zusammenfassende Beurteilung

Wie in der Vorstandsäußerung ausgeführt, unterstreicht der Beteiligungserwerb und das Angebot der CPIPG als langfristiger strategischer Investor in der mitteleuropäischen Region aus Sicht des Vorstands die erfolgreiche Entwicklung der IMMOFINANZ und den positiven Ausblick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ.

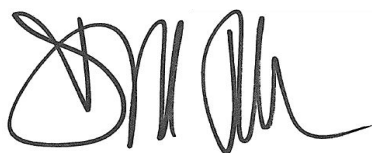
Aus Sicht des Vorstands reflektiert auch der Erhöhte Angebotspreis der Bieterin von EUR 23,00 je IMMOFINANZ-Aktie und davon abgeleitet der erhöhte Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen die erfolgreiche Entwicklung der IMMOFINANZ nicht und berücksichtigt auch keine angemessene Kontrollprämie in Bezug auf die Kontrollerlangung der Bieterin über IMMOFINANZ.

Der Vorstand erachtet auch den Erhöhten Angebotspreis von EUR 23,00 je IMMOFINANZ-Aktie und den davon abgeleiteten erhöhten Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen, insbesondere auf Grundlage der Kennzahlen für die IMMOFINANZ-Aktie (IFRS-Buchwert, EPRA NAV und EPRA NTA pro IMMOFINANZ-Aktie), des Kursniveaus der Aktie vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie und im Hinblick auf Prämien anderer öffentlicher Übernahmetransaktionen im europäischen Immobiliensektor sowie der nachhaltig verbesserten Kennzahlen in der laufenden Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und des positiven Geschäftsausblicks als nicht angemessen.

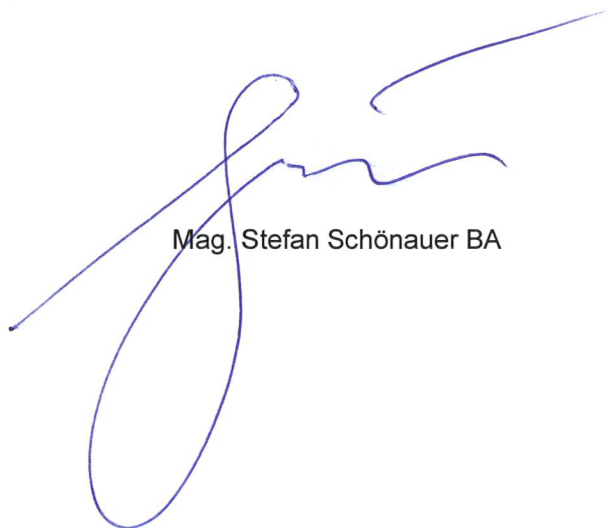
Der Vorstand weist aber an dieser Stelle darauf hin, dass CPIPG durch die weiteren vereinbarten Aktienerwerbe an IMMOFINANZ eine Beteiligung von rd. 48,18% an IMMOFINANZ und damit eine materiell kontrollierende Beteiligung an IMMOFINANZ erlangen wird und dass es sehr wahrscheinlich ist, dass CPIPG durch das Angebot die Mehrheit der Stimmrechte an IMMOFINANZ erlangt. Das vorliegende Angebot bietet im Zusammenhang mit der Kontrollerlangung durch CPIPG eine entsprechende Ausstiegsmöglichkeit für Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen und ein Liquiditätsevent für die IMMOFINANZ-Aktie, insbesondere für größere Aktien-Volumina. Vor diesem Hintergrund betont der Vorstand, dass eine Entscheidung zur Annahme des Angebots von jedem Aktionär und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen selbst, vor allem auch unter Abwägung der Vor- und Nachteile, der individuellen Situation sowie nach Maßgabe der eigenen Einschätzung zu zukünftigen Entwicklungen, zu treffen ist.

Wien, am 15.02.2022

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Dietmar Reindl



Mag. Stefan Schönauer BA