

IMMOFINANZ

Äußerung des Aufsichtsrats

zum freiwilligen öffentlichen Teilangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz

der

CEE Immobilien GmbH, einer 100% Tochtergesellschaft der S IMMO AG

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

1 Struktur des Teilangebots und Verhältnis zur Äußerung des VORSTANDS

1.1 Die BIETERIN und das ANGEBOT

1.1.1 CEE Immobilien GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 217290 w ("**BIETERIN**"), die mittelbar im 100% Eigentum der S IMMO AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 1010 Wien, FN 58358 x ("**S IMMO**"), steht. Die BIETERIN hält nach eigener Auskunft 17.543.937 Stück Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9, 1100 Wien, FN 114425 y ("**IMMOFINANZ**" oder "**ZIELGESELLSCHAFT**"), entsprechend einer Beteiligung am derzeitigen Grundkapital der IMMOFINANZ von rund 14,23%.

1.1.2 Die BIETERIN hat am 6. Dezember 2021 die Absicht bekannt gegeben, ihre aktuelle Beteiligung mittels des an die Aktionäre der IMMOFINANZ gerichteten, freiwilligen öffentlichen Teilangebots gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz ("**ÜbG**") zum Erwerb von bis zu 12.663.043 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ, entsprechend 10,27% der derzeit ausgegebenen Aktien auszubauen. Am 23. Dezember 2021 hat die BIETERIN die Angebotsunterlage veröffentlicht ("**ANGEBOTSUNTERLAGE**") und damit ein Angebot zum Erwerb einer Beteiligung an der IMMOFINANZ von insgesamt rund 24,50% des derzeit ausgegebenen Grundkapitals und der Stimmrechte gelegt, wobei der Angebotspreis je IMMOFINANZ-Aktie EUR 23,00 (*cum* Dividende) beträgt (der "**ANGEBOTSPREIS**") (insgesamt das "**ANGEBOT**").

1.1.3 Das ANGEBOT richtet sich sowohl an die derzeit ausgegebenen Aktien der ZIELGESELLSCHAFT mit der Wertpapierkennnummer (ISIN AT0000A21KS2) als auch an allfällige nach dem 30. November 2021 ausgegebene junge (neue) Aktien der ZIELGESELLSCHAFT, sohin etwa auch an Aktien, die zur allfälligen Bedienung der Wandelschuldverschreibungen 2017-2024 (ISIN XS1551932046) der ZIELGESELLSCHAFT ("**WSV**") durch Kapitalmaßnahmen ausgegeben werden, und zwar unabhängig davon, ob sie dieselbe Wertpapierkennnummer wie die bereits bestehenden Aktien tragen. Die WSV selbst sind nicht Gegenstand des ANGEBOTS.

Diese Angebotsadressaten (mit Ausnahme der BIETERIN und mit dieser gegebenenfalls gemeinsam vorgehende Rechtsträger sowie der ZIELGESELLSCHAFT, soweit sie eigene Aktien hält) werden im Folgenden als "**IMMOFINANZ-AKTIONÄRE**"¹ bezeichnet.

1.1.4 **Die BIETERIN schließt** in der ANGEBOTSUNTERLAGE **nicht aus, ihr Erwerbsvolumen an der IMMOFINANZ insgesamt** (dh auch außerhalb des ANGEBOTS und unabhängig vom allfälligen Ausgleich eines Verwässerungseffekts durch die WSV)

¹ Wenn in der Definition "IMMOFINANZ-AKTIONÄRE" die männliche Form gewählt wurde, so ist dies nicht geschlechtsspezifisch gemeint, sondern geschah dies ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit.

auszubauen, hat das ANGEBOT jedoch nicht unter Vollzugsbedingungen fusionskontrollrechtlicher Freigaben durch die zuständigen Kartellbehörden gestellt.

Hinweis: Die BIETERIN hat am 22. Dezember 2021 beim deutschen Bundeskartellamt zu B1-255/21 jedoch ein Fusionskontrollverfahren zum Erwerb von mindestens **25%** an der IMMOFINANZ beantragt. Das Bundeskartellamt hat am 4. Januar 2022 die Freigabe hierzu erteilt. Darüber hinaus hat die BIETERIN am 30. Dezember 2021 eine Zusammenschlussanmeldung zum Erwerb einer qualifizierten Beteiligung an der IMMOFINANZ **von mehr als 25%, aber nicht mehr als 50%** bei der österreichischen Bundeswettbewerbsbehörde zu BWB/Z-5833 vorgenommen.

- 1.1.5 Das ANGEBOT kann aus heutiger Sicht vom 23. Dezember 2021 bis einschließlich 26. Jänner 2022, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit), ("**ANNAHMEFRIST**") angenommen werden. Eine Nachfrist (*Sell-out phase*) iSv § 19 Abs 3 ÜbG ist im ANGEBOT nicht vorgesehen.

Hinweis: Im Fall der Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebots verlängert sich die ANNAHMEFRIST *ex lege* bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die BIETERIN nicht ihren Rücktritt vom ANGEBOT erklärt. Das Recht zum Rücktritt vom ANGEBOT für den Fall eines konkurrierenden Angebots hat sich die BIETERIN in der ANGEBOTSUNTERLAGE vorbehalten. Die Höchstfrist für alle Angebote für die ZIELGESELLSCHAFT beträgt grundsätzlich 10 Wochen gerechnet ab dem 23. Dezember 2021 (§ 19 Abs 1d ÜbG). Die Übernahmekommission kann bei Vorliegen konkurrierender Angebote jedoch eine angemessene Verlängerung der Annahmefrist auf mehr als 10 Wochen gewähren, soweit die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ dadurch nicht ungebührlich behindert wird.

1.2 Äußerung zum ANGEBOT; Verhältnis zur Äußerung des VORSTANDS

- 1.2.1 Der Vorstand der ZIELGESELLSCHAFT ("**VORSTAND**") und der Aufsichtsrat der ZIELGESELLSCHAFT ("**AUFSICHTSRAT**") haben übernahmerechtlich unverzüglich nach der Veröffentlichung der ANGEBOTSUNTERLAGE begründete Äußerungen zum ANGEBOT zu verfassen. Diese Äußerungen haben insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die von der BIETERIN angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des ANGEBOTS dem Interesse aller Aktionäre der IMMOFINANZ und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das ANGEBOT auf die ZIELGESELLSCHAFT, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der BIETERIN für die ZIELGESELLSCHAFT voraussichtlich haben wird. Falls sich der VORSTAND oder der AUFSICHTSRAT nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des ANGEBOTS unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

- 1.2.2 Der VORSTAND hat eine ausführliche und begründete Äußerung gemäß § 14 ÜbG erstattet. Er hat sich darin mit den formalen Inhalten des ANGEBOTS

auseinandergesetzt, den **ANGEBOTSPREIS** ausführlich beurteilt und als **nicht angemessen** qualifiziert, die weiteren Argumente, welche für und gegen eine Annahme des ANGEBOTS sprechen, dargestellt und letztlich in einer zusammenfassenden Beurteilung die **Annahme des ANGEBOTS** aus heutiger Sicht **nicht empfohlen**. Diese Äußerung des VORSTANDS wird am 10. Jänner 2022 auf den Websites der IMMOFINANZ und der Übernahmekommission veröffentlicht ("**VO-ÄUSSERUNG**"). Der Betriebsrat der IMMOFINANZ hat eine gesonderte Äußerung zum ANGEBOT abgegeben.

- 1.2.3 Wenngleich eine gesamthafte Äußerung von VORSTAND und AUFSICHTSRAT zum ANGEBOT nicht unzulässig wäre und in der Praxis oft nur vom Vorstand eine detaillierte inhaltliche Äußerung verfasst wird, der sich der Aufsichtsrat häufig anschließt, so ist der Aufsichtsrat doch angehalten, zur Ausgewogenheit der Äußerung des Vorstands eine eigene Äußerung zu einem Übernahmeangebot abzugeben, auch mit der Möglichkeit, eine vom Vorstand allenfalls differenzierte Haltung einnehmen zu können.
- 1.2.4 Mit den Ankündigungen des CPI-ANGEBOTS (wie in Punkt 1.2.5 definiert) am 3. Dezember 2021 und des ANGEBOTS am 6. Dezember 2021 hat der AUFSICHTSRAT ua folgende Schritte zur Prüfung und finanziellen Beurteilung des ANGEBOTS gesetzt:
 - (a) Schönherr Rechtsanwälte GmbH wurde als eigene Rechtsberaterin des AUFSICHTSRATS beauftragt, diesen ua aus rechtlicher Sicht in der Analyse des ANGEBOTS zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen.
 - (b) Ithuba Capital AG ("**ITHUBA**") wurde als Finanzberaterin des AUFSICHTSRATS beauftragt, diesen ua aus finanzieller Sicht in der Analyse des ANGEBOTS zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen; diese Beauftragung umfasst insbesondere die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES.
 - (c) Darüber hinaus erfolgte eine intensive Befassung mit dem ANGEBOT, eine finanzielle Beurteilung des ANGEBOTSPREISES (auf Basis der finanziellen Bewertungen durch den VORSTAND sowie der Stellungnahmen von ITHUBA und dem Finanzberater des VORSTANDS) und es wurden Gründe, die für und gegen eine Annahme des ANGEBOTS sprechen, umfassend diskutiert und analysiert.
 - (d) Schließlich erfolgte eine laufende Beurteilung der kurz- und mittelfristigen strategischen Alternativen im Austausch mit dem VORSTAND, den Rechtsberatern und den Finanzberatern. Dieser Prozess wird über die kommenden Wochen fortgesetzt und kann auch zu einer Aktualisierung der vorliegenden Äußerung führen (siehe Punkt 1.4).
- 1.2.5 Der **AUFSICHTSRAT** stimmt nach intensiver Befassung mit dem ANGEBOT und ausführlicher Prüfung, Diskussion und finanzieller Beurteilung (siehe Punkt 1.2.4) mit den Ausführungen in der VO-ÄUSSERUNG grundsätzlich überein und **schließt**

sich der zusammenfassenden Beurteilung und Empfehlung des VORSTANDS an.

In Anbetracht des von der CPI PROPERTY GROUP S.A. am 3. Dezember 2021 angekündigten Pflichtangebots in Bezug auf die IMMOFINANZ ("**CPI-ANGEBOT**") und der bestehenden Kreuzverflechtungen zwischen IMMOFINANZ und S IMMO erachtet es der AUFSICHTSRAT jedoch für sinnvoll, eine **ergänzende Äußerung gemäß § 14 ÜbG** zum ANGEBOT abzugeben.

1.3 Eigenverantwortliche Prüfung durch IMMOFINANZ-AKTIONÄRE

- 1.3.1 Der AUFSICHTSRAT weist darauf hin, dass die in der VO-ÄUSSERUNG und in dieser Äußerung (zusammen die "**ÄUSSERUNGEN**") enthaltene Beschreibung des ANGEBOTS keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und für den Inhalt und die Abwicklung des ANGEBOTS allein die Bestimmungen der ANGEBOTSUNTERLAGE maßgeblich sind. Die in den ÄUSSERUNGEN enthaltenen Wertungen und Empfehlungen binden die IMMOFINANZ-AKTIONÄRE in keiner Weise. Soweit die vorliegende Äußerung auf das ANGEBOT oder die ANGEBOTSUNTERLAGE Bezug nimmt, diese zitiert, zusammenfasst oder wiedergibt, handelt es sich um bloße Hinweise, durch die sich der AUFSICHTSRAT weder das ANGEBOT noch die ANGEBOTSUNTERLAGE zu eigen macht und dieser keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des ANGEBOTS und der ANGEBOTSUNTERLAGE übernimmt.
- 1.3.2 Jedem IMMOFINANZ-AKTIONÄR obliegt es seiner eigenen Verantwortung, die ANGEBOTSUNTERLAGE zur Kenntnis zu nehmen, sich eine Meinung zu dem ANGEBOT zu bilden und erforderlichenfalls die für ihn notwendigen Maßnahmen zu ergreifen. Jeder IMMOFINANZ-AKTIONÄR muss unter Würdigung der Gesamtsituation, seiner individuellen Verhältnisse und seiner persönlichen Einschätzung über die zukünftige Entwicklung des Wertes der IMMOFINANZ und des Börsenpreises der Aktien der IMMOFINANZ eine eigenständige Entscheidung treffen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang er das ANGEBOT annimmt.
- 1.3.3 Die vorliegende Äußerung berücksichtigt nicht individuelle Verhältnisse, Situationen oder Interessenlagen, die einzelne IMMOFINANZ-AKTIONÄRE aufgrund vertraglicher Vereinbarungen, ihrer individuellen steuerlichen Situation, der Größe ihrer Aktienpakete oder anderer Umstände gleich welcher Art haben können, die für die Beurteilung des ANGEBOTS in seiner Gesamtheit oder die Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES oder anderer Aspekte des ANGEBOTS für diese IMMOFINANZ-AKTIONÄRE relevant sein können.
- 1.3.4 Bei der Entscheidung über die Annahme oder Nichtannahme des ANGEBOTS sollten sich die IMMOFINANZ-AKTIONÄRE aller ihnen zur Verfügung stehenden Informations- und Beratungsquellen bedienen und ihre individuellen Belange ausreichend berücksichtigen. Der AUFSICHTSRAT übernimmt keine Verantwortung für diese Entscheidung der IMMOFINANZ-AKTIONÄRE. Sofern die IMMOFINANZ-AKTIONÄRE das ANGEBOT annehmen, sind sie selbst dafür verantwortlich, die in der ANGEBOTSUNTERLAGE dazu beschriebenen Voraussetzungen zu erfüllen und

Pflichten einzuhalten.

1.3.5 Der AUFSICHTSRAT weist darauf hin, dass IMMOFINANZ-AKTIONÄRE, die das ANGEBOT annehmen wollen, prüfen sollten, ob diese Annahme mit etwaigen rechtlichen Verpflichtungen, die sich aus den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen IMMOFINANZ-AKTIONÄRS ergeben, vereinbar ist. Solche individuellen Verpflichtungen der IMMOFINANZ-AKTIONÄRE kann der AUFSICHTSRAT nicht prüfen und / oder bei seiner Empfehlung in der vorliegenden Äußerung berücksichtigen.

1.3.6 Der AUFSICHTSRAT empfiehlt insbesondere allen IMMOFINANZ-AKTIONÄREN, die die ANGEBOTSUNTERLAGE außerhalb der Republik Österreich erhalten oder das ANGEBOT annehmen möchten, aber den Kapitalmarktgesetzen einer anderen Rechtsordnung als der der Republik Österreich unterliegen, sich über die jeweils für sie geltende Rechtslage zu informieren und in Übereinstimmung mit dieser zu verhalten. Der AUFSICHTSRAT empfiehlt weiters allen IMMOFINANZ-AKTIONÄREN, soweit erforderlich, individuelle steuerliche und rechtliche Beratung einzuholen.

1.4 Abschließender Hinweis zur Aktualisierung der vorliegenden Äußerung

1.4.1 Der AUFSICHTSRAT beabsichtigt grundsätzlich keine Aktualisierung dieser Äußerung nach deren Veröffentlichung und übernimmt auch keine Verpflichtung dazu, soweit solche Aktualisierungen nicht nach österreichischem Recht verpflichtend sind.

1.4.2 Der AUFSICHTSRAT behält sich aber in seinem eigenen Ermessen eine Aktualisierung dieser Äußerung und seiner darin vertretenen Position nach deren Veröffentlichung für die Fälle vor, dass (i) die BIETERIN das ANGEBOT ändert oder (ii) das angekündigte konkurrierende CPI-ANGEBOT veröffentlicht oder später geändert wird und sich daraus jeweils eine neue, divergierend zu beurteilende Sachlage ergeben sollte.

1.4.3 Der AUFSICHTSRAT weist im Zusammenhang mit dem angekündigten konkurrierenden CPI-ANGEBOT auch darauf hin, dass abhängig vom Zeitpunkt der Veröffentlichung einer Angebotsunterlage für das CPI-ANGEBOT auch die Äußerungen des VORSTANDS und des AUFSICHTSRATS zum CPI-ANGEBOT im Rahmen der Beurteilung des ANGEBOTS berücksichtigt werden sollten.

2 Äußerung zur Gegenleistung des ANGEBOTS

2.1 Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES durch die IMMOFINANZ-AKTIONÄRE hat der AUFSICHTSRAT – wie schon in Punkt 1.2.4 (b) erwähnt – ITHUBA als unabhängige Finanzberaterin beauftragt, ihn in der Analyse des ANGEBOTS zu beraten und bei der Vorbereitung der vorliegenden Äußerung zu unterstützen; diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES – also einer *Fairness* oder *Inadequacy Opinion* – für die IMMOFINANZ-AKTIONÄRE.

2.2 Dieser Beauftragung entsprechend hat ITHUBA eine solche Stellungnahme zur

finanziellen Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES anhand international gebräuchlicher und von Finanzberatern zur Beurteilung vergleichbarer Transaktionen im Immobiliensektor üblicherweise angewendeter Verfahren erstellt. Die unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen des ANGEBOTS angewendeten Verfahren umfassen unter anderem (i) aus Börsenkursen ableitbare, am Markt beobachtbare Bewertungsmultiplikatoren vergleichbarer Unternehmen, (ii) Analysen zu in vergleichbaren Transaktionen gezahlten Prämien für den Erwerb von Minderheitsbeteiligungen an vergleichbaren Unternehmen, (iii) eine *Discounted Cash Flow*-Bewertung, sowie (iv) sonstige von ITHUBA als relevant erachtete Faktoren, wie die historische Kursentwicklung (*Performance*) der IMMOFINANZ-Aktie, die Relation des ANGEBOTSPREISES zu historischen Kursen und zum Buchwert/EPRA NAVs, Finanzkennzahlen und die aktuelle Geschäftsentwicklung der IMMOFINANZ, die Bewertungen und veröffentlichten Zielkurse (*Target Prices*) in Research-Berichten von Aktien-Analysten, die Relation des ANGEBOTSPREISES zu Finanzkennzahlen der IMMOFINANZ verglichen mit vergleichbaren Transaktionen und die historische Entwicklung der *Funds from Operations* (FFO) der IMMOFINANZ.

In ihrer auf den 8. Jänner 2022 datierten Stellungnahme gelangt ITHUBA zu dem Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme und vorbehaltlich der darin enthaltenen Annahmen und Einschränkungen der gemäß der ANGEBOTUNTERLAGE an die das ANGEBOT annehmenden IMMOFINANZ-AKTIONÄRE zu zahlende ANGEBOTSPREIS in finanzieller Hinsicht nicht angemessen ist ("**INADEQUACY OPINION**").

- 2.3 Der AUFSICHTSRAT hat sich umfassend mit der INADEQUACY OPINION seiner Finanzberaterin ITHUBA befasst, diese mit ihr eingehend erörtert und einer eigenständigen kritischen Würdigung unterzogen.

Der AUFSICHTSRAT hat sich auch umfassend mit den in den Punkten 3.1 bis 3.6 der VO-ÄUSSERUNG dargestellten Beurteilungen und durchgeführten Analysen des ANGEBOTSPREISES durch den VORSTAND sowie mit der in Punkt 3.7 der VO-ÄUSSERUNG dargestellten *Inadequacy Opinion* seiner Finanzberaterin, der Citigroup Global Markets Europe AG ("**CITI**"), befasst und eingehend mit dem VORSTAND und CITI in Aufsichtsratssitzungen erörtert.

- 2.4 Der **AUFSICHTSRAT gelangt** auf den in den Punkten 2.1 bis 2.3 dargestellten Grundlagen **zu dem Schluss, dass der ANGEBOTSPREIS** – in Höhe von EUR 23,00 (*cum* Dividende) je IMMOFINANZ-Aktie in bar – **nicht angemessen ist.**

3 Äußerung zur Strategie der BIETERIN

- 3.1 Grundsätzlich begrüßt der AUFSICHTSRAT Übernahmeangebote, durch die zu einem attraktiven Preis je IMMOFINANZ-Aktie für alle Aktionäre der IMMOFINANZ in IMMOFINANZ investiert wird. Im Zusammenhang mit dem ANGEBOT kommt jedoch – abgesehen von der mangelnden Angemessenheit des ANGEBOTSPREISES – bei der BIETERIN hinzu, dass die Annahme des ANGEBOTS – aufgrund der bestehenden 26,49%-Beteiligung von IMMOFINANZ an S IMMO – zu einer **Verstärkung der bestehenden Kreuzbeteiligungen zwischen IMMOFINANZ und S IMMO** führt.

- 3.2 Im Zusammenhang mit der Ankündigung des ANGEBOTS am 6. Dezember 2021 hat die S IMMO die Auflösung der Kreuzbeteiligungen als ihr strategisches Ziel kommuniziert². In der ANGEBOTSUNTERLAGE erklärt die BIETERIN, auch mit dem ANGEBOT einen – nicht näher konkretisierten – "*Beitrag zu einer Lösung*" im Interesse beider Gesellschaften (also der IMMOFINANZ und der S IMMO) leisten zu wollen³.

Gleichzeitig erklärt die BIETERIN in der ANGEBOTSUNTERLAGE aber, dass das ANGEBOT nicht in Zusammenhang mit konkreten Plänen zu einer Auflösung der Kreuzbeteiligungen, etwa durch Entflechtung oder Verschmelzung, steht⁴.

- 3.3 Die BIETERIN und S IMMO bleiben in ihren Absichten daher unklar. Diese Unklarheit in der Kommunikation verstärkt sich durch den Umstand, dass die BIETERIN kartellrechtliche Freigabeverfahren eingeleitet hat (siehe dazu Punkt 1.1.4), um ihre Beteiligung an der IMMOFINANZ weiter ausbauen zu können.

4 Interessenlagen im VORSTAND und im AUFSICHTSRAT

4.1 Interessenlagen im VORSTAND

Ergänzend zu Punkt 8 der VO-ÄUSSERUNG führt der AUFSICHTSRAT wie folgt aus:

- 4.1.1 Der VORSTAND besteht aktuell aus zwei Mitgliedern: Mag. Dietmar Reindl (COO) und Mag. Stefan Schönauer, BA (CFO). Die Vorstandsmandate von Mag. Reindl und Mag. Schönauer laufen aktuell jeweils bis 30. April 2026.
- 4.1.2 Um eine ausgewogene Interessenlage im Rahmen von Übernahmeangeboten zu erreichen, enthalten die Vorstandsdienstverträge Beendigungsrechte der Mitglieder des VORSTANDS für den Fall von Kontrollwechselereignissen. In diesem Zusammenhang gelten für eine allfällige Beendigung durch ein Vorstandsmitglied entsprechende Vorlauffristen. Beide Mitglieder des VORSTANDS haben bei Beendigung aufgrund eines Kontrollwechselereignisses Anspruch auf Abgeltung von zukünftigen Vergütungsansprüchen für die Restlaufzeit ihrer Vorstandsdienstverträge, maximal jedoch für zwei Jahre. Beide Mitglieder des VORSTANDS haben dem AUFSICHTSRAT mitgeteilt, dass sie nicht beabsichtigen, im Zusammenhang mit dem ANGEBOT allfällige Beendigungsrechte unter ihren Vorstandsdienstverträgen auszuüben.
- 4.1.3 Jedes Mitglied des VORSTANDS hat gegenüber dem AUFSICHTSRAT jeweils bestätigt, dass (i) bei dem Mitglied des VORSTANDS keine Sonderinteressen in Bezug auf die Abwicklung und den Ausgang des ANGEBOTS bestehen, die eine unabhängige Beurteilung des ANGEBOTS beeinträchtigen würden, (ii) dem Mitglied des VORSTANDS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen von der BIETERIN oder mit dieser gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern in Zusammenhang mit dem

² Siehe die *Corporate News* der S IMMO vom 6. Dezember 2021.

³ Siehe Punkt 7.2, Absatz 2, Satz 2, der ANGEBOTSUNTERLAGE.

⁴ Siehe Punkt 7.2, Absatz 2, Satz 1, der ANGEBOTSUNTERLAGE.

ANGEBOT keine Zusagen finanzieller oder nichtfinanzieller Art gemacht oder in Aussicht gestellt wurden, und (iii) dem Mitglied des VORSTANDS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen für einen konkreten Ausgang des ANGEBOTS kein vermögenswerter Vorteil gewährt oder angeboten wurde.

4.2 Interessenlagen der Mitglieder des AUFSICHTSRATS

4.2.1 Weder die BIETERIN noch gemeinsam mit der BIETERIN vorgehende Rechtsträger haben im Zusammenhang mit dem ANGEBOT Vereinbarungen mit Mitgliedern des AUFSICHTSRATS oder mit ihnen im Haushalt lebenden Personen getroffen. Den Mitgliedern des AUFSICHTSRATS und mit ihnen im Haushalt lebenden Personen wurden im Zusammenhang mit dem ANGEBOT (auch für einen konkreten Ausgang des ANGEBOTS) keine geldwerten oder sonstigen Vorteile von der BIETERIN oder gemeinsam mit der BIETERIN vorgehenden Rechtsträgern gewährt, versprochen oder in Aussicht gestellt.

4.2.2 Von den Mitgliedern des AUFSICHTSRATS halten ausschließlich folgende Personen direkt oder indirekt Beteiligungspapiere iSd ÜbG an der IMMOFINANZ:

Mag. Bettina Breiteneder: 50.400 Stk Aktien

Mag. (FH) Philipp Obermair: 150 Stk Aktien

4.2.3 Aus heutiger Sicht beabsichtigt kein Mitglied des AUFSICHTSRATS, das Aktien der IMMOFINANZ hält, das ANGEBOT mit den von ihnen jeweils gehaltenen Aktien an der IMMOFINANZ ganz oder teilweise anzunehmen.

4.2.4 Alle Mitglieder des AUFSICHTSRATS haben an der Diskussion und Abstimmung über die vorliegende Äußerung teilgenommen. Die Beschlussfassung im AUFSICHTSRAT über die vorliegende Äußerung ist in der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 9. Januar 2022 (abends) einstimmig erfolgt.

5 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des AUFSICHTSRATS

5.1 Der **AUFSICHTSRAT gelangt** auf den in Punkt 2 dargestellten Grundlagen **zu dem Schluss, dass der ANGEBOTSPREIS** – in Höhe von EUR 23,00 (*cum* Dividende) je IMMOFINANZ-Aktie in bar – **nicht angemessen ist**.

5.2 Aus diesen finanziellen Gründen sowie den bisher zum ANGEBOT öffentlich kommunizierten nicht stringenten Absichten der BIETERIN betreffend die IMMOFINANZ empfiehlt der AUFSICHTSRAT den IMMOFINANZ-AKTIONÄREN, das (gegenständliche) ANGEBOT nicht anzunehmen. Gleichwohl steht der AUFSICHTSRAT einem konstruktiven Dialog mit der BIETERIN weiterhin offen gegenüber.

Abschließender Hinweis: Die Entscheidung über die Annahme oder Nichtannahme des ANGEBOTS sollte jeder IMMOFINANZ-AKTIONÄR unter Würdigung der Gesamtumstände, seiner individuellen Verhältnisse und seiner persönlichen Einschätzung selbst treffen. Vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften trifft den AUFSICHTSRAT keine Verantwortung für den Fall, dass die Annahme oder Nichtannahme des ANGEBOTS im Nachhinein zu nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen für einen IMMOFINANZ-AKTIONÄR führen sollte.

Wien, am 9. Jänner 2022

Für den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG

Das Präsidium des Aufsichtsrats



Mag. Bettina Breiteneder
(Vorsitzende des Aufsichtsrats)



Prof. Dr. Sven Bienert
(Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)



Michael Mendel
(Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)