

Öffentliches Kaufangebot

von

Talbot Holding AG, Wilen (TG), Schweiz

(per 28. August 2017 eine 100% Tochtergesellschaft der Actium AG, Zürich)

für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien
mit einem Nennwert von je CHF 870

der

ImmoMentum AG, Bahnhofstrasse 12, 8355 Aadorf, Schweiz

Angebotspreis:	<p>Talbot Holding AG, mit Sitz in Wilen (TG), Schweiz, ("Anbieterin" oder "Talbot"), bietet CHF 2'810 netto in bar je Namenaktie der ImmoMentum AG, Bahnhofstrasse 12, 8355 Aadorf, Schweiz ("Gesellschaft" oder "ImmoMentum") mit einem Nennwert von je CHF 870 ("ImmoMentum Aktien", je eine "ImmoMentum Aktie"), abzüglich des Bruttobetrags allfälliger vor dem Vollzug des Kaufangebots auftretender Verwässerungseffekte.</p> <p>Als Verwässerungseffekte gelten namentlich (ohne Beschränkung) Dividendenausschüttungen, Kapitalrückzahlungen, Aufspaltungen, Kapitalerhöhungen oder der Verkauf eigener Aktien zu einem Ausgabe- bzw. Verkaufspreis pro ImmoMentum Aktie unter dem Angebotspreis, der Kauf von eigenen ImmoMentum Aktien zu einem Preis über dem Angebotspreis, die Ausgabe von ImmoMentum Aktien oder irgendwelchen Rechten mit Bezug zu ImmoMentum Aktien im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen sowie die Ausgabe, Zuteilung oder Ausübung von Optionen oder anderen Rechten jeglicher Art zum Erwerb von ImmoMentum Aktien. <i>Die an der Generalversammlung vom 18. Mai 2017 beschlossene Nennwertreduktion von CHF 90 je ImmoMentum Aktie, welche voraussichtlich am 31. August 2017 ausbezahlt wird, wird vom Angebotspreis <u>nicht</u> in Abzug gebracht.</i></p>
Angebotsfrist:	Vom 13. September 2017 bis 10. Oktober 2017, 16:00 Uhr mitteleuropäische Sommerzeit (MESZ) (Verlängerungen der Angebotsfrist vorbehalten).
Finanzberater und durchführende Bank:	UBS Switzerland AG

Namenaktien der ImmoMentum AG

ImmoMentum Namenaktien
nicht angedient
(erste Handelslinie)

Valorennummer:
1.924.492

ISIN:
CH0019244927

Ticker Symbol:
IMMN

ImmoMentum Namenaktien
angedient
(zweite Handelslinie)

Valorennummer:
37.845.012

ISIN:
CH0378450123

Ticker Symbol:
IMMNE

Angebotsprospekt vom 29. August 2017 ("**Angebotsprospekt**")

Angebotsrestriktionen

Allgemein

Das öffentliche Kaufangebot, welches in diesem Angebotsprospekt beschrieben wird ("**Angebot**"), wird weder direkt noch indirekt in einem Land oder einer Rechtsordnung gemacht oder gemacht werden, in welchem / welcher das Angebot widerrechtlich wäre, oder in welchem / welcher es in anderer Weise anwendbares Recht verletzen würde, oder in welchem / welcher die Anbieterin oder einer ihrer Aktionäre verpflichtet wäre, irgendeine Änderung oder Anpassung der Bestimmungen oder Bedingungen des Angebots, ein zusätzliches Gesuch bei staatlichen, regulatorischen oder anderen Behörden oder zusätzliche Handlungen in Bezug auf das Angebot vorzunehmen. Es ist nicht beabsichtigt, das Angebot auf ein solches Land oder eine solche Rechtsordnung zu erstrecken. Dokumente, die in Zusammenhang mit dem Angebot stehen, dürfen weder in solchen Ländern oder Rechtsordnungen vertrieben, noch in solche Länder oder Rechtsordnungen versandt werden und dürfen von keiner natürlichen oder juristischen Person, welche in einem solchen Land oder einer solchen Rechtsordnung wohnhaft oder inkorporiert ist, zum Zweck der Werbung für Käufe von Beteiligungsrechten der Gesellschaft in solchen Ländern oder Rechtsordnungen verwendet werden.

Jede Annahme des Angebots aufgrund von aktivem Werben in, oder sonstiger, Verletzung der vorstehenden Einschränkungen, wird nicht akzeptiert.

Die Annahme des Angebots durch Personen, welche in einem anderen Land als der Schweiz ansässig sind, kann spezifischen Verpflichtungen und Einschränkungen unterliegen. Es liegt in der alleinigen Verantwortung der Adressaten des Angebots, diese Regeln einzuhalten und vor der Annahme des Angebots ihr Vorliegen und ihre Anwendbarkeit entsprechend der Empfehlung ihrer eigenen Berater zu überprüfen.

Öffentliches Kaufangebot der Talbot betreffend ImmoMentum ("Kaufangebot" oder "Angebot")

Talbot ist eine am 3. Juli 2017 gegründete Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht mit Sitz in Wilen (TG). Der Zweck der Talbot ist der Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräusserung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art in der Schweiz und im Ausland.

Actium AG, Limmatstrasse 260, 8005 Zürich ("**Actium**"), welche per 28. August 2017 100% der Talbot hält, verfügt per 28. August 2017 über insgesamt 2'064 ImmoMentum Aktien (entsprechend 5.73% des Aktienkapitals der ImmoMentum). Aktionäre der Actium sind Dr. Till Spillmann ("**TS**"), Adrian Koller ("**AK**") und Ivo von Büren ("**IvB**"), wobei TS die Actium beherrscht.

Im Hinblick auf das mit diesem Angebotsprospekt veröffentlichte Kaufangebot zum Erwerb aller sich im Publikum befindenden ImmoMentum Aktien handeln die folgenden Personen in gemeinsamer Absprache im Sinne von Art. 11 der Verordnung der Übernahmekommission über öffentliche Kaufangebote ("**Übernahmeverordnung**" oder "**UEV**") mit Actium, den drei Aktionären der Actium und der Anbieterin:

- Dr. Urs Wehinger, Erbstrasse 16, 8700 Küsnacht, ("**UW**"), der insgesamt 1'403 ImmoMentum Aktien, entsprechend 3.90% des Aktienkapitals, hält;
- Reiner Edelmann, Weinbergstrasse 11, 9545 Wängi, ("**RE**"), der insgesamt 377 ImmoMentum Aktien, entsprechend 1.05% des Aktienkapitals, hält;
- SerraNova GmbH, Aadorferstrasse 4, 8362 Balzerswil, ("**SerraNova**"), die insgesamt 366 ImmoMentum Aktien, entsprechend 1.02% des Aktienkapitals, hält;
- Robert Düring, Mühlewiesestrasse 40, 8355 Aadorf, ("**RD**"), der insgesamt 739 ImmoMentum Aktien, entsprechend 2.05% des Aktienkapitals, hält;
- Cadina AG, Bahnhofstrasse 12, 8355 Aadorf, ("**Cadina**"), die insgesamt 383 ImmoMentum Aktien, entsprechend 1.06% des Aktienkapitals, hält;
- René Schweri, Brandisstrasse 36, 8702 Zollikon, ("**RS**"), der insgesamt 2'212 ImmoMentum Aktien, entsprechend 6.14% des Aktienkapitals, hält.

Talbot resp. Actium (und die sämtliche Aktien der Actium haltenden TS, AK und IvB) und die mit diesen Gesellschaften im Hinblick auf das Angebot in gemeinsamer Absprache handelnden Personen UW, RE, SerraNova, RD, Cadina und RS halten per 28. August 2017 somit (direkt und indirekt) insgesamt 7'544 ImmoMentum Aktien, entsprechend 20.96% des Aktienkapitals und der Stimmrechte

der ImmoMentum. Unter Berücksichtigung der weiteren insgesamt 514 ImmoMentum Aktien, für welche der Anbieterin Andienungserklärungen verschiedener Aktionäre vorliegen, verfügt Talbot zusammen mit den mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen per Datum dieses Angebotsprospekt über insgesamt 8'058 ImmoMentum Aktien, entsprechend 22.38% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der ImmoMentum.

ImmoMentum ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in Aadorf. Die ImmoMentum Aktien werden seit dem 14. April 2008 an der BX Berne eXchange ("**BX**") gehandelt (Ticker Symbol: IMMN). ImmoMentum ist eine Immobiliengesellschaft.

A Das Angebot

1 Unterbreitung des Angebots

Das Angebot wird mit der Veröffentlichung dieses Angebotsprospekts gemäss Art. 17 ff. UEV unterbreitet. Der Angebotsprospekt wird vor Eröffnung des Handels an der BX am 29. August 2017 in Deutsch und Französisch auf der Webseite der Gesellschaft sowie der Webseite der Übernahmekommission ("**UEK**") veröffentlicht und darüber hinaus in Übereinstimmung mit der Übernahmeverordnung verbreitet.

2 Gegenstand des Angebots

Unter Vorbehalt der Angebotsrestriktionen bezieht sich das Angebot auf alle bis zum Ende der Nachfrist ausgegebenen ImmoMentum Aktien, die weder von der Anbieterin noch von einer mit der Anbieterin in gemeinsamer Absprache handelnden Person gehalten werden.

Das Angebot bezieht sich nicht auf ImmoMentum Aktien, welche von ImmoMentum gehalten werden. Gemäss den Angaben von ImmoMentum hält ImmoMentum per 28. August 2017 insgesamt 89 eigene Aktien.

Entsprechend bezieht sich das Angebot per 28. August 2017 auf insgesamt 28'367 ImmoMentum Aktien, wie der folgenden Übersicht entnommen werden kann:

	ImmoMentum Aktien
Anzahl kotierte Titel (gemäss der Anzahl der im Handelsregister per 28. August 2017 eingetragenen Namenaktien)	36'000
- abzüglich der Beteiligung der Anbieterin und der mit der Anbieterin in gemeinsamer Absprache handelnden Personen	- 7'544
- abzüglich der eigenen Aktien von ImmoMentum (per 28. August 2017)	- 89
Vom Angebot erfasste ImmoMentum Aktien	28'367

Der Anbieterin liegen zudem Andienungserklärungen in Bezug auf insgesamt 514 ImmoMentum Aktien vor, was 1.81% der vom Angebot erfassten ImmoMentum Aktien entspricht.

3 Angebotspreis

Der Angebotspreis beträgt CHF 2'810 netto in bar je ImmoMentum Aktie. Der Angebotspreis wird um den Bruttobetrag allfälliger Verwässerungseffekte hin-

sichtlich der ImmoMentum Aktien reduziert, die bis zum Vollzug des Kaufangebots eintreten.

Als Verwässerungseffekte gelten namentlich (ohne Beschränkung) Dividendenausschüttungen, Kapitalrückzahlungen, Aufspaltungen, Kapitalerhöhungen oder der Verkauf eigener Aktien zu einem Ausgabe- bzw. Verkaufspreis pro ImmoMentum Aktie unter dem Angebotspreis, der Kauf von eigenen ImmoMentum Aktien zu einem Preis über dem Angebotspreis, die Ausgabe von ImmoMentum Aktien oder irgendwelchen Rechten mit Bezug zu ImmoMentum Aktien im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen sowie die Ausgabe, Zuteilung oder Ausübung von Optionen oder anderen Rechten jeglicher Art zum Erwerb von ImmoMentum Aktien. *Da die an der Generalversammlung vom 18. Mai 2017 beschlossene Nennwertreduktion von CHF 90 bereits im Handelsregister eingetragen ist und die ImmoMentum Aktien per Datum dieses Angebotsprospekts bereits Ex-Nennwertreduktion gehandelt werden, wird diese Nennwertreduktion nicht vom Angebotspreis in Abzug gebracht werden.*

Die Kursentwicklung der ImmoMentum Aktie an der BX in den letzten fünf (5) Jahren präsentiert sich wie folgt (Kursangaben beziehen sich auf den tiefsten bzw. höchsten bezahlten Schlusskurs in CHF):

ImmoMentum Aktie	2013	2014	2015	2016	2017**
Tief*	1'910	1'980	2'280	2'500	2'540
Hoch*	2'040	2'315	2'775	2'780	2'695

* Täglicher Schlusskurs in CHF

** 3. Januar 2017 bis 28. August 2017 (letzter Börsentag vor der Publikation des Angebotsprospekts)

Schlusskurs am 25. August 2017 (zweitletzter Börsentag vor der Publikation des Angebotsprospekts, da am letzten Börsentag vor Publikation des Angebotsprospekts kein Abschluss in ImmoMentum Aktien an der BX zustande kam): CHF 2'650

Quelle: BX, Bloomberg

Die ImmoMentum Aktie gilt als illiquides Beteiligungspapier für die Zwecke der Anwendung der börsenrechtlichen Mindestpreisregeln. Somit musste für die Zwecke der Festlegung des übernahmerechtlichen Mindestpreises eine Bewertung der ImmoMentum Aktie durch die Prüfstelle erfolgen.

Die Prüfstelle Ernst & Young AG, Zürich, hat aufgrund einer Bewertung den übernahmerechtlichen Mindestpreis im Sinne von Art. 135 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten und Derivatehandel ("**FinfraG**") per 25. August 2017 berechnet. Bei Anwendung der Net Asset Value-Methode als primäre Bewertungsmethode ergibt sich bei ei-

ner Punktschätzung (vor Nennwertreduktion) von CHF 2'161.50 eine Wertbandbreite von CHF 2'018.40 bis CHF 2'311.80 pro ImmoMentum Aktie. Die Wertbandbreite ergibt sich aus der Variation liegenschaftsspezifischer Bewertungsparameter (d.h. dem Diskontsatz von +/- 0.1%-Punkten). Ein Abzug der Nennwertreduktion, welche bereits im Handelsregister eingetragen ist und voraussichtlich am 31. August 2017 ausbezahlt wird (und die vom Angebotspreis nicht in Abzug gebracht wird), ergäbe einen rechnerischen Wert pro Aktie von CHF 2'071.50 (Mindestpreis nach Nennwertreduktion, d.h. CHF 2'161.50 minus CHF 90) per Bewertungsstichtag.

Der von Talbot angebotene Angebotspreis weist im Verhältnis zu diesem nennwertadjustierten Mindestpreis eine Prämie von 35.65% auf.

Der Mindestpreis im Sinne des Art. 135 Abs. 2 lit. b FinfraG beträgt CHF 2'640. Der von Talbot angebotene Angebotspreis weist im Verhältnis zu diesem Mindestpreis eine Prämie von 6.44% auf.

Der von Talbot angebotene Angebotspreis liegt zudem 36.93% über dem von ImmoMentum per 31. Dezember 2016 ausgewiesenen nennwertadjustierten NAV von CHF 2'052.17 je ImmoMentum Aktie.

4 Karenzfrist

Die Karenzfrist dauert, unter Vorbehalt einer Verlängerung durch die UEK, zehn (10) Börsentage ("**Karenzfrist**") ab Veröffentlichung des Angebotsprospekts, d.h. vom 30. August 2017 bis zum 12. September 2017. Das Angebot kann erst nach Ablauf der Karenzfrist angenommen werden.

5 Angebotsfrist

Unter Vorbehalt einer Verlängerung der Karenzfrist durch die UEK wird das Angebot voraussichtlich für eine Frist von zwanzig (20) Börsentagen nach Ablauf der Karenzfrist zur Annahme offen stehen. Das Angebot wird folglich voraussichtlich vom 13. September 2017 bis 10. Oktober 2017, 16:00 Uhr MESZ, zur Annahme offen stehen ("**Angebotsfrist**").

Die Anbieterin behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist ein- oder mehrmals auf maximal vierzig (40) Börsentage zu verlängern. Eine Verlängerung der Angebotsfrist über vierzig (40) Börsentage hinaus bedarf der vorgängigen Zustimmung der UEK.

6 Nachfrist

Nach Ablauf der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist beginnt für den Fall, dass das Angebot zustande gekommen ist, eine Nachfrist von zehn (10) Börsentagen zur nachträglichen Annahme des Angebots.

Sofern die Karenzfrist und/oder die Angebotsfrist nicht verlängert werden, beginnt die Nachfrist voraussichtlich am 17. Oktober 2017 und endet am 30. Oktober 2017 um 16:00 Uhr MEZ ("**Nachfrist**").

7 Angebotsbedingungen, Verzicht auf die Angebotsbedingungen, Geltungsdauer der Angebotsbedingungen und Aufschub

7.1 Angebotsbedingungen

Das Angebot unterliegt den folgenden Bedingungen ("**Angebotsbedingungen**"):

- (a) Mindestandienungsquote: Der Anbieterin liegen bei Ablauf der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist gültige Annahmeerklärungen für ImmoMentum Aktien vor, deren Anzahl zusammen mit denjenigen ImmoMentum Aktien, die von der Anbieterin und den mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen bei Ablauf der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist direkt oder indirekt gehalten oder kontrolliert werden, mindestens $66 \frac{2}{3}\%$ aller ImmoMentum Aktien entspricht, die bei Ablauf der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist ausgegeben und ausstehend sind.
- (b) Keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen: Nach dem Datum dieses Angebotsprospekts bis zum Ablauf der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist sind keine Umstände oder Ereignisse eingetreten oder offengelegt worden, welche vernünftigerweise **Wesentliche Nachteilige Auswirkungen** auf die ImmoMentum erwarten lassen. Als Wesentliche Nachteilige Unternehmensauswirkung gelten:
 - (i) eine Reduktion des Umsatzes resp. Erfolgs aus dem Vermietungsgeschäft von CHF 715'052 – entsprechend 5% des Umsatzes resp. Erfolgs aus dem Vermietungsgeschäft der ImmoMentum im Geschäftsjahr 2016 gemäss dem Geschäftsbericht der ImmoMentum für das Geschäftsjahr 2016 (in der Höhe von CHF 14'301'041) – oder mehr; oder
 - (ii) eine Reduktion des Jahresgewinns vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von CHF 962'909 – entsprechend 10% des konsolidierten EBITDA der ImmoMentum im Geschäftsjahr 2016 gemäss dem Geschäftsbericht der ImmoMentum für das Geschäftsjahr 2016 (in der Höhe von CHF 9'629'090) – oder mehr; oder
 - (iii) eine Reduktion des Eigenkapitals von CHF 5.5 Millionen – entsprechend 10% des Eigenkapitals der ImmoMentum per 31. Dezember 2016, gemäss dem Geschäftsbericht der ImmoMentum für das Geschäftsjahr 2016 (in der Höhe von CHF 54'609'083) – oder mehr.
- (c) Anerkennung der Anbieterin als Aktionärin mit Stimmrecht in Bezug auf alle ImmoMentum Aktien: Der Verwaltungsrat von ImmoMentum hat beschlos-

sen, Talbot als Aktionärin mit Stimmrecht in das Aktienbuch von ImmoMentum einzutragen in Bezug auf sämtliche ImmoMentum Aktien, welche Talbot (i) vor dem Vollzug halten wird und (ii) im Rahmen des Kaufangebots beim Vollzug des Kaufangebots erwerben wird.

- (d) Wahl von vier (4) neuen von der Anbieterin bezeichneten Mitgliedern des Verwaltungsrats: Eine ausserordentliche Generalversammlung der Gesellschaft hat vier (4) durch die Anbieterin bezeichnete Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft gewählt.
- (e) Keine Verpflichtung zum Erwerb oder zur Veräusserung wesentlicher Vermögenswerte oder zur Aufnahme oder Rückzahlung wesentlicher Fremdkapitalbeträge: Mit Ausnahme jener Verpflichtungen, welche vor oder am Datum dieses Angebotsprospekts öffentlich bekannt gegeben wurden oder die sich aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot oder dessen Vollzug ergeben, hat sich ImmoMentum zwischen dem 31. Dezember 2016 und dem Kontrollübergang auf die Anbieterin nicht verpflichtet, im Betrag oder Wert von insgesamt mehr als CHF 22.7 Millionen (entsprechend 10% des Vermögens der ImmoMentum per 31. Dezember 2016 gemäss dem Geschäftsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 in der Höhe von CHF 226'461'108) Vermögenswerte zu erwerben oder zu veräussern oder Fremdkapital aufzunehmen oder zurückzubezahlen.
- (f) Keine nachteiligen Beschlüsse der Generalversammlung der Aktionäre der Gesellschaft: Die Generalversammlung der Aktionäre der ImmoMentum hat:
 - (i) keine Dividende, andere Ausschüttung oder Kapitalherabsetzung und keinen Kauf, keine Abspaltung, keine Vermögensübertragung und keine andere Veräusserung von Vermögenswerten im Wert oder zu einem Preis von insgesamt mehr als CHF 22.7 Millionen (10% des Vermögens der ImmoMentum per 31. Dezember 2016 gemäss dem Geschäftsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 in der Höhe von CHF 226'461'108 entsprechend) beschlossen oder genehmigt;
 - (ii) keine Fusion, keine Aufspaltung und keine ordentliche, genehmigte oder bedingte Kapitalerhöhung der Gesellschaft beschlossen oder genehmigt; und
 - (iii) keine Prozentvinkulierung und/oder Stimmrechtsbeschränkungen in die Statuten der Gesellschaft eingeführt resp. geändert.
- (g) Keine Untersagung: Es wurde kein Urteil, keine Entscheidung, keine Verfügung und keine andere hoheitliche Massnahme erlassen, welche das Angebot oder dessen Vollzug verhindert, verbietet oder für unzulässig erklärt.

7.2 Verzicht auf Angebotsbedingungen

Die Anbieterin behält sich das Recht vor, ganz oder teilweise auf die vorgenannten Angebotsbedingungen zu verzichten.

7.3 Geltungsdauer der Angebotsbedingungen und Aufschub des Vollzugs

In Bezug auf den zeitlichen Anwendungsbereich der Angebotsbedingungen gilt Folgendes:

- (a) Bedingungen (a) und (b) gelten für den Zeitraum bis zum Ende der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist.
- (b) Bedingungen (c), (d), (e), (f) und (g) gelten für den Zeitraum bis zum Vollzug.
- (c) Sofern eine der Bedingungen (a) oder (b) bis zum Ende der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist weder erfüllt ist, noch auf solche nicht erfüllten Bedingungen verzichtet wurde, behält sich die Anbieterin das Recht vor, das Angebot als nicht zustande gekommen zu erklären.
- (d) Sofern eine der Bedingungen (c), (d), (e), (f) oder (g) bis zum Vollzugsdatum weder erfüllt ist, noch auf solche nicht erfüllten Bedingungen verzichtet wurde, ist die Anbieterin berechtigt, das Angebot als nicht zustande gekommen zu erklären oder den Vollzug um bis zu vier (4) Monate über den Ablauf der Nachfrist hinaus aufzuschieben ("**Aufschub**"). Das Angebot steht während des Aufschubs weiterhin unter den Bedingungen (c), (d), (e), (f) und (g) solange und soweit diese Bedingungen nicht erfüllt sind und auf deren Erfüllung nicht verzichtet wird. Sofern die Anbieterin keine weitere Verschiebung des Vollzugs des Angebots beantragt, oder die UEK diese weitere Verschiebung nicht genehmigt, wird die Anbieterin das Angebot als nicht zustande gekommen erklären, falls die genannten Bedingungen innerhalb des Aufschubes weder erfüllt wurden noch auf deren Erfüllung verzichtet wurde.

B Angaben über die Talbot Holding AG und die Actium AG

1 Firma, Sitz und Zweck der Anbieterin und der Actium

Die Talbot ist eine am 3. Juli 2017 gegründete und privat gehaltene Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht mit Sitz in Wilen (TG).

Der Zweck der Talbot ist der Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräusserung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art in der Schweiz und im Ausland. Talbot kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten, sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen, Vertretungen übernehmen sowie alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sein können, den Zweck der Gesellschaft zu fördern, oder die direkt und indirekt damit im Zusammenhang stehen. Talbot kann Grundstücke erwerben, verwalten und veräussern und Finanzierungsverträge aller Art eingehen.

Zurzeit werden alle Aktien der Talbot von der Actium gehalten.

Actium ist eine am 2. September 2014 gegründete und privat gehaltene Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht mit Sitz in Zürich. Die Actium wird durch TS, AK und IvB gehalten.

Der Zweck der Actium ist der Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräusserung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art in der Schweiz und im Ausland. Zudem kann Actium im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten, sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen, Vertretungen übernehmen sowie alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sein können, den Zweck der Gesellschaft zu fördern. Actium kann auch Grundstücke erwerben, verwalten und veräussern.

Per 28. August 2017 beträgt das Aktienkapital der Actium CHF 100'000, eingeteilt in 2'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 50.

2 Kapitalstruktur der Anbieterin

Per 28. August 2017 beträgt das Aktienkapital der Talbot CHF 100'000, eingeteilt in 100'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.

Vor dem Vollzug des Angebots wird sich das Aktienkapital der Talbot erhöhen.

3 Identität der Aktionäre und Aktionärsgruppen, die über 3% oder mehr der Stimmrechte der Anbieterin verfügen

Per 28. August 2017 hält die Actium 100% des Aktienkapitals der Talbot. Aktionäre der Actium sind TS, der 1'002 Aktien hält, entsprechend 50.10% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Actium, sowie AK und IvB, die je 499 Aktien,

entsprechend je 24.95% des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Actium, halten.

Im Rahmen des Vollzugs des Angebots werden sich weitere Personen, die mit der Talbot und deren direkten und indirekten Aktionären im Hinblick auf dieses Angebot in gemeinsamer Absprache handeln, an der Talbot beteiligen, dies teilweise durch Einlage eines Teils der von diesen Personen gehaltenen ImmoMentum Aktien.

4 Letzte veröffentlichte Geschäftsberichte der Anbieterin

Die Talbot und die Actium veröffentlichen als privat gehaltene Gesellschaften keine Geschäftsberichte.

5 Personen, die mit der Anbieterin in gemeinsamer Absprache handeln

Alle Personen und Gesellschaften sowie die kontrollierenden Aktionäre der betreffenden Gesellschaften, die mit Actium am 28. August 2017 den Aktionärsbindungsvertrag betreffend Talbot ("**ABV**") abgeschlossen haben (siehe zu dieser Vereinbarung nachfolgende Ziffer B.6) sowie die drei Aktionäre der Actium (TS, AK und IvB), gelten als im Sinne von Art. 33 der Verordnung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten und Derivatehandel ("**FinfraV-FINMA**") mit Talbot in gemeinsamer Absprache handelnde Personen.

In gemeinsamer Absprache im Sinne von Art. 33 FinfraV-FINMA mit Actium und den Aktionären der Actium handeln (die Beteiligung an der Zielgesellschaft ist per 28. August 2017 angegeben):

- UW, der insgesamt 1'403 ImmoMentum Aktien, entsprechend 3.90% des Aktienkapitals, hält;
- RE, der insgesamt 377 ImmoMentum Aktien, entsprechend 1.05% des Aktienkapitals, hält;
- SerraNova, die zu 95% von RE gehalten wird und insgesamt 366 ImmoMentum Aktien, entsprechend 1.02% des Aktienkapitals, hält;
- RD, der insgesamt 739 ImmoMentum Aktien, entsprechend 2.05% des Aktienkapitals, hält;
- Cadina, die von RD gehalten wird und insgesamt 383 ImmoMentum Aktien, entsprechend 1.06% des Aktienkapitals, hält;
- RS, der insgesamt 2'212 ImmoMentum Aktien, entsprechend 6.14% des Aktienkapitals, hält.

Gestützt auf die am 28. August 2017 abgeschlossene Transaktionsvereinbarung zwischen Talbot einerseits und ImmoMentum andererseits handelt ab dem 28. August 2017 auch die Gesellschaft in gemeinsamer Absprache nach Art. 11 UEV mit Talbot im Hinblick auf dieses Kaufangebot.

6 Aktionärbindungsvertrag

Am 28. August 2017 haben die Anbieterin, Actium, UW, RE, SerraNova, RD, Cadina und RS den ABV abgeschlossen, welcher einerseits verschiedene Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Kaufangebot regelt und andererseits die Grundzüge der Corporate Governance der Zielgesellschaft und der Talbot sowie gegenseitige Rechte und Pflichten in Bezug auf Transaktionen in Aktien der Talbot regelt.

Die einzelnen Regelungen im ABV sind zusammenfassend dargelegt wie folgt:

Regelungen im Zusammenhang mit dem Kaufangebot

Die wesentlichen Regelungen im Zusammenhang mit dem Kaufangebot sind wie folgt:

- Die Parteien sind zum Schluss gekommen, dass das Angebot im besten Interesse der Zielgesellschaft und der Publikumsaktionäre ist und vereinbaren, das Angebot gemäss dem Angebotsprospekt am Handelstag nach der Unterzeichnung des ABV zu veröffentlichen. Actium soll die Leitung bei der Durchführung des Angebots übernehmen. Allfällige Änderungen des Angebots besprechen die Parteien untereinander, wobei Actium bestimmte Rechte und Pflichten hat, v.a., was eine allfällige Erhöhung des Angebots betrifft.
- Die Parteien des ABV haben sich verpflichtet, nicht mit einem Drittanbieter in Kontakt zu treten oder selbständig direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache handelnd ein Drittangebot zu lancieren. Die Parteien des ABV haben sich verpflichtet, jederzeit die Mindestpreisregel und die Best Price Rule einzuhalten.
- Die Parteien sind sich einig, dass nach Vollzug des Angebots ein Squeeze-out (übernahmerechtlich oder fusionsrechtlich) angestrebt wird und die Gesellschaft, sobald es die regulatorischen Rahmenbedingungen zulassen, dekotiert werden soll.
- Gleichzeitig mit dem Abschluss des ABV haben die Parteien sich verpflichtet, gemischte Einlagen vorzunehmen, gemäss welchen sie nach Zustandekommen des Angebots eine bestimmte Anzahl ImmoMentum Aktien zum Wert des Angebotspreises in die Talbot einlegen und die übrigen Aktien an der ImmoMentum zum Angebotspreis an Talbot veräussern, und zwar wie folgt:

- RE und SerraNova, RD und Cadina sowie UW legen entsprechend dem Endergebnis des Kaufangebots so viele ImmoMentum Aktien in Talbot (zum Wert des Angebotspreises) ein, dass sie im Zeitpunkt des Vollzugs des Kaufangebots je 6% der Aktien an Talbot halten werden. Die restlichen – nicht eingelegten – ImmoMentum Aktien werden an Talbot zum Angebotspreis verkauft.
- Actium tätigt eine Einlage in bar, deren Höhe vom Ergebnis des Kaufangebots abhängig ist und legt alle von ihr gehaltenen 2'064 ImmoMentum Aktien zum Wert des Angebotspreises in Talbot ein.
- RS tätigt eine Einlage in bar, deren Höhe vom Ergebnis des Kaufangebots abhängig ist und legt insgesamt 2'212 ImmoMentum Aktien zum Wert des Angebotspreises in Talbot ein.

Unter der Annahme, dass Talbot im Rahmen des Angebots alle Aktien erwerben kann, auf welche sich das Angebot bezieht, werden sich die Beteiligungsverhältnisse an der Talbot wie folgt präsentieren:

- Actium: 57%
- RS: 25%
- UW: 6%
- RE / SerraNova: 6%
- RD / Cadina: 6%

Corporate Governance Regelungen

Die wesentlichen Corporate Governance Regelungen betreffend Talbot sind wie folgt:

- Die Parteien vereinbarten, dass sich der Verwaltungsrat wie folgt zusammensetzt: TS, RS, AK, IvB und RE.
- In Bezug auf die Generalversammlung gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Schweizer Obligationenrechts, insbesondere Art. 703 und Art. 704 OR.
- In der Generalversammlung benötigen die folgenden wichtigen Geschäfte die Zustimmung von mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und – solange UW, RE und RD (die "**Gründer-Aktionäre**") zusammen mindestens 12% an Talbot halten – zwei Gründer-Aktionären, falls alle drei Gründer-Aktionäre Aktionäre sind, respektive einem Gründer-Aktionär, falls noch zwei Gründer-Aktionäre Aktionäre der Talbot sind:
 - Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsentzug (ausser im Restrukturierungsfall);
 - Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften;

- Wechsel der Revisionsstelle; und
- wichtige Statutenänderungen (wie Sitzverlegung oder Änderung von Übertragbarkeitsbestimmungen).

Die wesentlichen Corporate Governance Regelungen betreffend die Zielgesellschaft ImmoMentum sind wie folgt:

- Die Parteien vereinbarten, dass sich der Verwaltungsrat der ImmoMentum wie folgt zusammensetzt: UW (Präsident), TS (Vizepräsident), RE (Delegierter des VR), RS, RD, AK und IvB. Die Zusammensetzung des VR kann sich während drei (3) Jahren nach Angebotsvollzug nicht gegen den Willen einer dieser Personen ändern.
- Für wichtige Geschäfte (nachfolgend zusammengefasst) wurde ein besonderes Quorum vereinbart: In der GL, dem VR und der GV der Zielgesellschaft benötigen die folgenden wichtigen Geschäfte grundsätzlich die Zustimmung von mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und – solange die Gründer-Aktionäre zusammen mindestens 12% an Talbot halten – zwei Gründer-Aktionären, falls alle drei Gründer-Aktionäre Aktionäre sind, respektive einem Gründer-Aktionär, falls noch zwei Gründer-Aktionäre Aktionäre der Talbot sind:
 - gewisse Fälle des Erwerbs und der Veräusserung von Liegenschaften;
 - grössere Sanierungsprojekte und andere Investitionen ausserhalb eines vorab gemeinsam vereinbarten Sanierungsplans;
 - Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsentzug (ausser im Restrukturierungsfall);
 - Wechsel der Revisionsstelle;
 - Änderung der Finanzierung der Zielgesellschaft sowie die Gewährung von Darlehen;
 - gewisse Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den Aktionären; und
 - wichtige Statutenänderungen oder Änderungen des Organisationsreglements.
- In Bezug auf die Generalversammlung finden grundsätzlich die Bestimmungen des Schweizer Obligationenrechts Anwendung.
- Die Geschäftsleitung der ImmoMentum wird durch RE (Delegierter des VR bzw. CEO) wahrgenommen. Die Zusammensetzung und die Entschädigung der Geschäftsleitung (s. dazu den Bericht des Verwaltungsrats) kann in den ersten drei (3) vollen Geschäftsjahren nach dem Angebotsvollzug nur mit Zustimmung des betroffenen Mitglieds der Geschäftsleitung abgeändert werden. Die Entschädigung des CEO wird tiefer sein als bisher.

- Die Cadina ist weiterhin als Portfolio Managerin während den ersten drei (3) vollen Geschäftsjahren nach dem Angebotsvollzug tätig. Die Entschädigung der Cadina wird tiefer sein als bisher (s. dazu den Bericht des Verwaltungsrats).

Regelungen betreffend Transaktionen in Aktien der Talbot und der ImmoMentum

Im Wesentlichen ist über Transaktionen in Talbot sowie ImmoMentum Aktien Folgendes geregelt:

- Es werden die zugelassenen Übertragungsarten für Aktien der Talbot und der ImmoMentum abschliessend geregelt. Die Aktien an Talbot und der Zielgesellschaft dürfen während drei (3) Jahren nach Vollzug des Angebots ohne Zustimmung sämtlicher Aktionäre der Talbot grundsätzlich nicht übertragen werden. Aktienübertragungen dürfen, abgesehen von wenigen Ausnahmen, erst nach Ablauf von drei (3) Jahren nach dem Vollzug des Angebots, und vor dem Ablauf von zehn (10) Jahren, nur erfolgen, wenn nicht mindestens zwei Gründer-Aktionäre einen solchen Verkauf schriftlich ablehnen. Nach Ablauf von zehn (10) Jahren ab Vollzug des Angebots besteht dieses Ablehnungsrecht nicht mehr. Auf jeden Fall ist für einen Kauf vorausgesetzt, dass die verkaufende Partei sicherstellt, dass der Erwerber die Rechte und Pflichten des ABV in Bezug auf die verkauften Aktien eingeht. Ein Verkauf ist zudem nur unter Berücksichtigung der Mitverkaufs- und Vorkaufsrechte und der Mitverkaufspflicht erlaubt:
 - o Vorkaufsrecht (sog. "Right of First Refusal"): Beabsichtigt eine Partei, Aktien zu verkaufen, hat die andere Partei proportional zu ihrer bestehenden Beteiligung das Recht, die Aktien zu denselben Konditionen, zu denen ein Dritter die Aktien kaufen könnte, zu erwerben.
 - o Mitverkaufsrecht (sog. "Tag-along Right"): Sofern Actium Aktien der Talbot verkaufen will, haben RS, UW, RE/SerraNova und RD/Cadina das Recht, von Actium zu verlangen, dass sie ihre Aktien proportional an die betreffende dritte Partei zu denselben Konditionen verkaufen können, wie Actium selbst verkaufen kann.
 - o Mitverkaufspflicht (sog. "Drag-along Right"): Haben Aktionäre, die nach Ablauf von drei (3) Jahren seit Vollzug zusammen mindestens 93.5%, nach Ablauf von zehn (10) Jahren seit Vollzug des Angebots mindestens 87.5% oder nach Ablauf von fünfzehn (15) Jahren mindestens 70% der Aktien an Talbot halten, die Möglichkeit ihre Aktien an einen Dritten zu verkaufen oder Talbot mit einer anderen Gesellschaft zu fusionieren, so haben sie das Recht, die übrigen Aktionäre zum Mitverkauf ihrer Aktien zu denselben Bedingungen zu verpflichten. Die übrigen Aktionäre haben das Recht, in einem solchen Fall von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

- Im Weiteren ist ein Kaufrecht vorgesehen: In den folgenden Fällen haben die anderen Parteien ein zu ihrem bisherigen Besitz proportionales Kaufrecht an den Aktien der betreffenden Partei: Ein Aktionär der Talbot begeht eine schwerwiegende Verletzung des ABV oder geht in (Privat-)Konkurs.
- Vereinbart ist zudem ein Verkaufsrecht der Gründer-Aktionäre: Frühestens nach Ablauf von fünf (5) Jahren ab dem Vollzug des Angebots und längstens bis zum 15. Jahrestag können die Gründer-Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen ein Verkaufsrecht ausüben und damit alle im Zeitpunkt des Vollzugs des Angebots von ihnen direkt und indirekt (über SerraNova resp. Cadina) gehaltenen Talbot Aktien an die Actium oder einen von Actium bezeichneten Dritten verkaufen. Nach Auffassung der Parteien reflektiert die Formel für die Berechnung des Preises im Falle der Ausübung des Verkaufsrechts, ausgehend vom Net Asset Value der Talbot per Vollzug des Angebots, einen angemessenen aktuellen Marktwert von ImmoMentum.

7 Käufe und Verkäufe von Aktien und Beteiligungsderivaten

Während der letzten zwölf (12) Monate vor dem Datum dieses Angebotsprospekts, d.h. vom 28. August 2016 bis zum 28. August 2017, haben die Anbieterin und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen (ohne Berücksichtigung der Transaktionen, die ImmoMentum ausgeführt hat) insgesamt 386 ImmoMentum Aktien erworben. Der höchste bezahlte Kaufpreis für eine seit dem 27. August 2016 erworbene ImmoMentum Aktie betrug CHF 2'640.

Während der letzten zwölf (12) Monate vor dem Datum dieses Angebotsprospekts, d.h. vom 28. August 2016 bis zum 28. August 2017, haben die Anbieterin und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen (ohne Berücksichtigung der Transaktionen, die ImmoMentum ausgeführt hat) keine ImmoMentum Aktien verkauft und keine Beteiligungsderivate mit Bezug auf ImmoMentum Aktien erworben oder verkauft.

8 Beteiligung an ImmoMentum

Per 28. August 2017 sind insgesamt 36'000 Namenaktien der ImmoMentum mit einem Nennwert von je CHF 870 ausgegeben und kotiert. Das Aktienkapital von ImmoMentum (wie es per 28. August 2017 im Handelsregister eingetragen ist) beträgt per 28. August 2017 CHF 31'320'000.

Talbot und die mit Talbot in gemeinsamer Absprache handelnden Personen (ImmoMentum einbezogen resp. zuzüglich 89 eigene Aktien, die ImmoMentum hält) halten per 28. August 2017 insgesamt 7'633 ImmoMentum Aktien, entsprechend 21.20% des Aktienkapitals und der Stimmrechte von ImmoMentum (berechnet auf der Grundlage des im Handelsregister per 28. August 2017 eingetragenen Aktienkapitals). Zudem liegen Talbot Andienungserklärungen vor, die 1.81% der vom Angebot erfassten ImmoMentum Aktien ausmachen.

Talbot und die mit Talbot in gemeinsamer Absprache handelnden Personen halten per 28. August 2017 keine Beteiligungsderivate mit Bezug auf ImmoMentum Aktien.

II Finanzierung

Die Finanzierung des Angebots erfolgt durch (i) einen Bankkredit an die Anbieterin (im Umfang von CHF 73.5 Millionen) und durch (ii) eigene Mittel.

C Angaben über die ImmoMentum AG (Zielgesellschaft)

1 Name, Sitz, Aktienkapital, Geschäftstätigkeit und Geschäftsberichte

ImmoMentum ist eine schweizerische Aktiengesellschaft gemäss Art. 620 ff. OR mit Sitz in Aadorf. Die Aktien der ImmoMentum sind seit April 2008 an der BX kotiert.

Die Gesellschaft bezweckt die Anlage ihres Vermögens in ausgewählte Immobilien in der Schweiz, den Handel mit Immobilien sowie die Promotion von Immobilienprojekten. Die Gesellschaft kann sich ferner an anderen Unternehmen in der Immobilienbranche beteiligen und Zweigniederlassungen errichten, sämtliche Finanz-, Vermittlungs-, Brokerage-, Agentur-, Kommission- und Provisionsgeschäfte durchführen sowie schliesslich alle übrigen Geschäfte tätigen, welche geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern oder zu erleichtern.

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 31'320'000 und ist eingeteilt in 36'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 870. Die Gesellschaft verfügt über ein genehmigtes Kapital in der Höhe von CHF 17'280'000. Die Statuten sehen kein bedingtes Kapital vor.

ImmoMentum ist als Investmentgesellschaft konstituiert und hat keine Angestellten. Alle operativen Tätigkeiten werden im Auftragsverhältnis an Drittparteien delegiert, die diese im Interesse der Gesellschaft und im Interesse der Aktionäre ausführen. Insbesondere hat der Verwaltungsrat das Mandat für das Portfolio-Management an die Cadina übertragen. Die Verwaltung der einzelnen Objekte ist an externe Verwaltungsgesellschaften delegiert. Per 31. Dezember 2016 beinhaltete das Liegenschaftsportfolio der ImmoMentum insgesamt 32 Objekte mit total 827 Mietwohnungen und einer Gewerbefläche von 12'048 m² sowie eine Bauparzelle in Rickenbach bei Wil.

Die Geschäftsberichte von ImmoMentum für die am 31. Dezember 2014, am 31. Dezember 2015 und am 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahre (Jahresrechnung, Corporate Governance Bericht und Vergütungsbericht) können kostenlos bei der ImmoMentum AG, Bahnhofstrasse 12, Aadorf (Telefon: 052 204 07 77, Fax: 052 204 07 08; Email: info@immomentum.ch) bezogen werden und sind zudem im Internet abrufbar unter <http://www.immomentum.ch/investor-relations/berichterstattung>.

2 Absichten der Anbieterin betreffend ImmoMentum, deren Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Talbot beabsichtigt, mit dem vorliegenden Kaufangebot, gemeinsam mit den mit Talbot im Hinblick auf dieses Kaufangebot in gemeinsamer Absprache handelnden Personen, die vollständige (100%) Kontrolle über ImmoMentum zu erreichen. Das Kaufangebot wird aber alleine von Talbot lanciert. Keine weiteren Parteien haften für die Bezahlung des Angebotspreises oder für andere Verpflichtungen im

Zusammenhang mit dem Kaufangebot. Talbot und die mit Talbot in gemeinsamer Absprache handelnden Personen beabsichtigen, den Verwaltungsrat von ImmoMentum zu ergänzen. ImmoMentum hat sich in der Transaktionsvereinbarung verpflichtet, zu einer ausserordentlichen Generalversammlung einzuladen und den Aktionären die Zuwahl von TS (als Mitglied und Vizepräsident), RS, AK und IvB (jeweils als Mitglied) in den Verwaltungsrat vorzuschlagen. Sofern diese Personen gewählt werden, besteht der Verwaltungsrat im Fall des Zustandekommens des Angebots aus folgenden Personen:

- Dr. Urs Wehinger (VRP)
- Dr. Till Spillmann (Vizepräsident)
- Reiner Edelmann (Delegierter des VR)
- Robert Düring
- René Schweri
- Adrian Koller
- Ivo von Büren

Talbot beabsichtigt, dass im Interesse der Kontinuität der Geschäftsführung Herr Reiner Edelmann für mindestens drei (3) Jahre weiterhin Delegierter des Verwaltungsrats bleibt. Im Interesse aller Stakeholder der Gesellschaft hat Talbot zudem die Absicht, die Beauftragung der Cadina als Portfolio-Managerin für mindestens drei (3) Jahre in ihrer Funktion zu behalten.

Für den Fall, dass die Anbieterin zusammen mit den mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen nach dem Vollzug des Angebots mehr als 98% der Stimmrechte an ImmoMentum hält, beabsichtigt die Anbieterin, die Kraftloserklärung der verbleibenden ImmoMentum Aktien im Sinne von Art. 137 FinfraG zu beantragen.

Sollte die Anbieterin zufolge des Angebots nach dem Vollzug zwischen 90% und 98% der Stimmrechte von ImmoMentum halten, beabsichtigt die Anbieterin, ImmoMentum mit der Anbieterin bzw. einer direkten schweizerischen Tochtergesellschaft der Anbieterin zu fusionieren, wobei die verbleibenden Publikumsaktionäre von ImmoMentum keine Anteile an der übernehmenden Gesellschaft, sondern eine Abfindung (in bar) erhalten würden. Die Schweizer Steuerfolgen einer solchen Abfindungsfusion können für die in der Schweiz steuerlich ansässigen Personen, die ihre ImmoMentum Aktien im Privatvermögen halten, und für ausländische Investoren deutlich negativer ausfallen als die Steuerfolgen einer Annahme des Angebots.

Sodann beabsichtigt die Anbieterin – und zwar unabhängig von der Beteiligungshöhe – nach dem Vollzug des Angebots ImmoMentum dazu anzuhalten, bei der BX die Dekotierung der ImmoMentum Aktien gemäss den Bestimmungen der BX zu beantragen.

Die Strategie für die Zeit nach erfolgter Übernahme orientiert sich im Grundsatz am bisher vom (Portfolio)Management verfolgten Ansatz, d.h. Ausrichtung auf

renditestarke Wohnliegenschaften in B-Lagen gemäss den Anlagekriterien und den weiteren internen Reglementen (einschliesslich IKS). Ziel ist die Erzielung von langfristig konstanten jährlichen Gewinnen.

Die Aktionäre beabsichtigen, langfristig eine gleichmässige, jährliche Dividendenausschüttung zu ermöglichen. Ob dies möglich ist, hängt von den effektiv erarbeiteten Gewinnen und dem notwendigen Schuldendienst für die finanzierenden Banken ab.

3 Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und deren Aktionären sowie ImmoMentum, deren Organen und Aktionärinnen und Aktionären

3.1 Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Angebot zwischen der Anbieterin und deren Aktionären sowie ImmoMentum

Vertraulichkeitsvereinbarung

Am 14. Juni 2017 schlossen Actium, ImmoMentum, RE, RD und UW eine für diese Art von Transaktion übliche Vertraulichkeitsvereinbarung ab, worin sich die Parteien im Wesentlichen verpflichteten, einander offengelegte, nicht öffentlich zugängliche Informationen vertraulich zu behandeln.

Transaktionsvereinbarung

Am 28. August 2017 schlossen die Anbieterin und Actium einerseits sowie ImmoMentum andererseits eine Transaktionsvereinbarung ab, welche vom Verwaltungsrat der ImmoMentum einstimmig genehmigt wurde und worin im Wesentlichen Folgendes vereinbart wurde (das Folgende ist eine Zusammenfassung der wesentlichsten Bestimmungen):

- Die Anbieterin hat sich dazu verpflichtet, das Angebot zu unterbreiten, und ImmoMentum und deren Verwaltungsrat verpflichten sich, das Angebot ganz allgemein zu unterstützen und den Aktionären zur Annahme zu empfehlen, u.a. mittels der im Bericht des Verwaltungsrats gemäss Abschnitt E (*Bericht des Verwaltungsrats von ImmoMentum gemäss Art. 132 FinfraG*) enthaltenen Empfehlung.
- Während der Geltungsdauer der Transaktionsvereinbarung darf sich ImmoMentum nicht um ein Angebot einer Drittpartei oder eine Transaktion bemühen, welche allenfalls mit dem Angebot konkurriert ("**Non-Solicitation**"). ImmoMentum darf jedoch als Reaktion auf eine unerbetene indikative schriftliche Offerte für eine Transaktion, welche der Verwaltungsrat in guten Treuen und in Übereinstimmung mit seiner gesetzlichen Treue- und Interessenwahrungspflicht als für die Aktionäre von ImmoMentum besser beurteilt als das Angebot ("**Besseres Angebot**"), einem solchen Drittanbieter, welcher ein Besseres Angebot macht, Informationen zur Verfügung stellen und sich an Diskussionen und Verhandlungen mit solch einer Drittpartei beteiligen oder

eine Dritttransaktion abschliessen. Dem Verwaltungsrat ist es nicht gestattet, eine Due Diligence zu gewähren, eine Dritttransaktion zu genehmigen oder abzuschliessen resp. seine Angebotsempfehlung zuungunsten der Anbieterin zu ändern, ausser im Zusammenhang mit einem Besseren Angebot und nachdem der Anbieterin mindestens fünf (5) Börsentage Zeit eingeräumt wurden, um ein verbessertes Angebot abzugeben, welches für die Aktionäre von ImmoMentum mindestens so vorteilhaft ist wie das Bessere Angebot.

- ImmoMentum hat sich verpflichtet, jederzeit ab Unterzeichnung der Transaktionsvereinbarung bis sechs (6) Monate nach Ablauf der Nachfrist (wie in Abschnitt A6 [*Nachfrist*] definiert), die in Art. 10 UEV enthaltenen Regeln einzuhalten und dafür zu sorgen, dass ihre Tochtergesellschaften diese einhalten und alles unterlassen, was zur Anwendung der Best Price Rule führen könnte.
- Die Parteien haben übliche Verpflichtungen übernommen, um auf die Erfüllung der Angebotsbedingungen hinzuwirken.
- ImmoMentum hat sich dazu verpflichtet, ihr Geschäft im Rahmen des ordentlichen Geschäftsganges und in Übereinstimmung mit der bisherigen Praxis weiter zu führen und gewisse Rechtsgeschäfte nur mit Zustimmung der Anbieterin zu vollziehen oder abzuschliessen, so insbesondere keine Immobilien oder Grundstücke zu veräussern oder zu erwerben und keine Finanzverbindlichkeiten aufzunehmen oder bestehende Verträge zu verändern.
- Die Parteien haben gewisse für eine Transaktionsvereinbarung übliche Zusagen und Gewährleistungen abgegeben.
- ImmoMentum hat sich dazu verpflichtet, vor Vollzug des Angebots eine ausserordentliche Generalversammlung durchzuführen und die Wahl der von der Anbieterin vorgeschlagenen Personen als Mitglieder des Verwaltungsrates der ImmoMentum zu traktandieren und den Aktionären die Wahl dieser Personen zu beantragen.
- Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, der Anbieterin den Betrag von insgesamt CHF 1.5 Mio. als Kostenersatz (namentlich Ersatz der Finanzierungskosten, der Kosten der Prüfstelle und der Kosten für die verschiedenen Beratungsleistungen) zu leisten, sofern das Kaufangebot nicht zustande kommt oder nicht vollzogen wird.
- Die Transaktionsvereinbarung kann unter bestimmten Voraussetzungen beendet werden, insbesondere (i) durch schriftliche Übereinkunft beider Parteien, (ii) durch jede Partei, falls das Kaufangebot nicht zustande kommt; oder (iii) durch die Anbieterin, falls die Gesellschaft wesentliche Verpflichtungen gemäss der Vereinbarung verletzt, so namentlich die allgemeine Unterstützung des Kaufangebots und die Regeln über die Zusammenarbeit und Non-Solicitation.

Management Vertrag

Actium und ImmoMentum schliessen nach Vollzug des Angebots einen Management Vertrag betreffend Beratung in den Bereichen Strategie und Finanzplanung für eine Dauer von mindestens drei (3) Jahren ab. Actium wird für die entsprechenden Dienstleistungen mit einer quartalsweisen Management Fee von CHF 75'000 zzgl. Mehrwertsteuer entschädigt.

Andienungserklärungen resp. -vereinbarungen

Am 28. August 2017 haben sich Susanne Wehinger, Claudia Büchi Wehinger, Pascal Edelmann und Jan Edelmann in Andienungsvereinbarungen gegenüber der Talbot je einzeln verpflichtet, die von Ihnen gehaltenen ImmoMentum Aktien in das Kaufangebot anzudienen resp. im Rahmen des Kaufangebots an Talbot zu verkaufen und nicht auf eine andere Weise über ihre Aktien zu verfügen. Diese vier Andienungserklärungen erfassen insgesamt 514 ImmoMentum Aktien, entsprechend 1.81% der vom Angebot erfassten Aktien.

3.2 Keine weiteren Vereinbarungen

Abgesehen von den vorstehend zusammengefassten Vereinbarungen und dem ABV bestehen keine Vereinbarungen im Zusammenhang mit oder in Bezug auf das Angebot zwischen der Anbieterin und deren Aktionären einerseits und ImmoMentum und deren Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und Aktionären andererseits.

3.3 Vertrauliche Informationen

Die Anbieterin bestätigt im Sinne des Art. 23 Abs. 2 UEV, dass mit Ausnahme von Informationen, die in diesem Angebotsprospekt, im Bericht des Verwaltungsrates von ImmoMentum oder sonst wie öffentlich bekannt gemacht wurden, weder die Anbieterin noch die mit der Anbieterin in gemeinsamer Absprache handelnden Personen direkt oder indirekt von ImmoMentum vertrauliche Informationen über ImmoMentum erhalten haben, welche die Entscheidung der Empfänger des Angebots massgeblich beeinflussen könnten.

D Bericht der Prüfstelle gemäss Art. 128 FinfraG vom 28. August 2017

Bericht der Prüfstelle gemäss Art. 128 des Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel („FinfraG“)

Als gemäss FinfraG anerkannte Prüfstelle für die Prüfung von öffentlichen Kaufangeboten haben wir den Angebotsprospekt der Talbot Holding AG ("**Talbot**" oder die "**Anbieterin**") geprüft. Der Bericht des Verwaltungsrates der Zielgesellschaft und die Fairness Opinion der BDO AG bildeten nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Für die Erstellung des Angebotsprospektes ist die Anbieterin verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, den Angebotsprospekt zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die übernahmerechtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 880, wonach eine Prüfung nach Art. 128 FinfraG so zu planen und durchzuführen ist, dass die formelle Vollständigkeit des Angebotsprospektes gemäss FinfraG und dessen Verordnungen festgestellt sowie wesentliche falsche Angaben im Angebotsprospekt als Folge von Verstössen oder Irrtümern erkannt werden, wenn auch bei nachstehenden Ziffern 3 bis 6 nicht mit derselben Sicherheit wie bei den Ziffern 1 bis 2. Wir prüften die Angaben im Angebotsprospekt mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Einhaltung des FinfraG und dessen Verordnungen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unsere Aussage bildet.

Nach unserer Beurteilung

1. hat die Anbieterin die erforderlichen Massnahmen getroffen, damit am Vollzugstag die notwendigen Finanzmittel zur Verfügung stehen;
2. sind die Bestimmungen über Kontrollwechsel-Angebote, insbesondere die Mindestpreisvorschriften, eingehalten;

Ausserdem sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass:

3. die Empfänger des Angebots nicht gleich behandelt werden;
4. der Angebotsprospekt nicht vollständig und wahr ist;
5. der Angebotsprospekt nicht dem FinfraG und dessen Verordnungen entspricht;
6. die Bestimmungen über die Wirkungen der Voranmeldung des Angebots nicht eingehalten sind.

Dieser Bericht ist weder eine Empfehlung zur Annahme oder Ablehnung des Angebotes noch eine Bestätigung (*Fairness Opinion*) hinsichtlich der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises.

Ernst & Young AG

Louis Siegrist

Marc Filleux

E Bericht des Verwaltungsrates von ImmoMentum gemäss Art. 132 FinfraG

Der Verwaltungsrat der ImmoMentum AG ("**Verwaltungsrat**") mit Sitz in Aadorf, Thurgau ("**ImmoMentum**"), nimmt hiermit gemäss Art. 132 Abs. 1 FinfraG und den Art. 30–32 der Übernahmeverordnung ("**UEV**") Stellung zum öffentlichen Kaufangebot ("**Angebot**") der Talbot Holding AG, einer Gesellschaft mit Sitz in Wilen (TG), Schweiz ("**Anbieterin**"), welche im Hinblick auf dieses Angebot mit weiteren Personen in gemeinsamer Absprache im Sinne von Art. 12 UEV ("**Anbietergruppe**") handelt, für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien von ImmoMentum mit einem Nennwert von je CHF 870 (je eine "**ImmoMentum Aktie**").

1 Empfehlung

Nach eingehender Prüfung des Angebots und unter Berücksichtigung der Fairness Opinion von BDO AG, Zürich, welche einen integrierten Bestandteil dieses Berichts bildet (siehe Ziff. 2.1), hat der Verwaltungsrat einstimmig beschlossen, den Aktionären der ImmoMentum das Angebot der Anbieterin zur Annahme zu empfehlen.

2 Begründung

2.1 Angebotspreis und Fairness Opinion

Der von der Anbieterin offerierte Angebotspreis beträgt CHF 2'810 netto in bar je ImmoMentum Aktie ("**Angebotspreis**").

Der Verwaltungsrat hat BDO AG, Zürich, als unabhängige Expertin mit der Erstellung und Unterbreitung einer Fairness Opinion zur Angemessenheit des Angebotspreises aus finanzieller Sicht beauftragt. Basierend auf und vorbehaltlich der darin genannten Annahmen hat BDO AG in ihrer Fairness Opinion vom 28. August 2017 mittels DCF Analyse eine Wertbandbreite von CHF 1'920 bis CHF 2'452 je ImmoMentum Aktie ermittelt inklusive einem Abschlag von 5% für die fehlende Liquidität der Aktie und ist auf Basis der Wertplausibilisierung mit weiteren Methoden zum Schluss gekommen, dass der Angebotspreis aus finanzieller Sicht als fair und angemessen anzusehen ist.

Die Fairness Opinion kann in deutscher und französischer Sprache kostenlos bei ImmoMentum AG, Bahnhofstrasse 12, 8355 Aadorf, Schweiz (Tel: +41 (0)52 204 07 77, Fax: +41 (0)52 204 07 78, E-Mail: info@immomentum.ch) bestellt werden und ist auch unter <<http://www.immomentum.ch/investor-relations>> abrufbar.

2.2 Angemessenheit des Angebotspreises und Illiquidität der ImmoMentum Aktie

Der von der Anbieterin angebotene Preis von netto CHF 2'810 in bar pro ImmoMentum Aktie beinhaltet eine Prämie von 36.93% gegenüber dem von ImmoMentum nennwertadjustierten Net Asset Value von CHF 2'052.17 per 31. Dezember 2016.

Der angebotene Preis liegt zudem 35.65% über dem von der Prüfstelle aufgrund einer Bewertung der ImmoMentum Aktie festgelegten übernahmerechtlichen Mindestpreis in der Höhe von CHF 2'071.50 per 25. August 2017 (unter Berücksichtigung der Nennwertreduktion, welche voraussichtlich am 31. August 2017 zur Auszahlung gelangt und vom Angebotspreis nicht in Abzug gebracht wird).

In ihrer Fairness-Opinion vom 28. August 2017 verwendete die BDO AG als primäre Bewertungsmethode die Discounted Cash Flow (DCF) Methode und unterzog die Ergebnisse einer Sensitivitätsanalyse und einer Plausibilisierung mittels anderer Methoden und ist zum Schluss gekommen, dass der Angebotspreis aus finanzieller Sicht fair und angemessen ist. Bei dieser Beurteilung berücksichtigte BDO AG auch, dass es aufgrund der Illiquidität der ImmoMentum Aktien an der BX Berne eXchange unmöglich ist, ohne entsprechende erhebliche negative Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft, fortlaufend Aktien zu verkaufen oder eine grosse Anzahl Aktien auf einmal zu veräussern; demgegenüber eröffnet das Kaufangebot den Publikumsaktionären die Möglichkeit, sämtliche von ihnen gehaltenen Aktien zu einem attraktiven Preis zu verkaufen.

2.3 Squeeze-Out und Dekotierung

Für den Fall, dass die Anbieterin nach dem Vollzug des Angebots ("**Vollzug**") mehr als 98% der Stimmrechte an ImmoMentum halten wird, beabsichtigt die Anbieterin, die Kraftloserklärung der verbleibenden ImmoMentum Aktien im Sinne von Art. 137 FinfraG zu beantragen.

Für den Fall, dass die Anbieterin nach dem Vollzug zwischen 90% und 98% der Stimmrechte an ImmoMentum halten wird, beabsichtigt die Anbieterin, eine Abfindungsfusion gestützt auf Art. 8 Abs. 2 und Art. 18 Abs. 5 des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung durchzuführen, in deren Rahmen die verbliebenen Minderheitsaktionäre von ImmoMentum mit einer Barabfindung oder einer anderen Abgeltung, jedoch nicht mit Anteilen an der übernehmenden Gesellschaft, entschädigt würden. Bei einer allfälligen Abfindungsfusion kann die Abfindung auch tiefer sein als der Angebotspreis und die Steuerfolgen können für gewisse Aktionäre ungünstiger sein als bei einer Annahme des Angebots.

Die Anbieterin beabsichtigt, ImmoMentum nach Vollzug ein Gesuch um Dekotierung der ImmoMentum Aktien von der BX Berne eXchange einreichen zu lassen.

Die Dekotierung kann die Handelbarkeit der ImmoMentum Aktien erheblich erschweren.

2.4 Erwarteter Verschuldungsgrad und zukünftige Dividendenpolitik

Die Anbieterin hat den Verwaltungsrat darüber informiert, dass sie beabsichtigt, den Verschuldungsgrad der ImmoMentum signifikant zu erhöhen. Als Folge dieser zu erwartenden signifikant höheren Verschuldung der Gesellschaft und den entsprechend höheren Zahlungen für den Schuldendienst ist es die Absicht der Anbieterin als Aktionärin der ImmoMentum, in näherer Zukunft sofern überhaupt aufgrund der Geschäftsentwicklung zulässig, nur stark reduzierten Dividenden an die Aktionäre der ImmoMentum zuzustimmen.

2.5 Schlussfolgerung

Gestützt auf die vorstehend zusammengefassten Überlegungen ist der Verwaltungsrat zum Schluss gekommen, dass das Angebot im Interesse von ImmoMentum und ihrer Anspruchsgruppen liegt und empfiehlt aus den dargelegten Gründen den Aktionären, das Angebot anzunehmen.

3 Nach dem schweizerischen Übernahmerecht erforderliche zusätzliche Informationen

3.1 Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der ImmoMentum

Der Verwaltungsrat von ImmoMentum setzt sich zurzeit aus Dr. Urs Wehinger (Präsident), Reiner Edelmann und Robert Düring zusammen.

Der Verwaltungsrat ist für die Anlagestrategie der ImmoMentum verantwortlich. Als Delegierter des Verwaltungsrates ist Reiner Edelmann für die Geschäftsführung der ImmoMentum zuständig. Der Cadina AG, beherrscht von Robert Düring, wurde vom Verwaltungsrat das Mandat für das Portfolio-Management übertragen. Die Cadina AG ist für das Management des Immobilienportfolios im Rahmen der definierten Anlagestrategie verantwortlich. In dieser Funktion ist die Cadina AG auch für Umbauten, Erschliessungs- und Sanierungskonzepte zuständig. Cadina AG kann auch für die Realisierung von Bauvorhaben als Generalunternehmer oder Totalunternehmer fungieren.

ImmoMentum hat sich in einer Transaktionsvereinbarung gegenüber der Anbieterin verpflichtet, zu einer ausserordentlichen Generalversammlung einzuladen und den Aktionären die Zuwahl der Herren Dr. Till Spillmann, René Schweri, Adrian Koller und Ivo von Büren in den Verwaltungsrat vorzuschlagen.

3.2 Mögliche Interessenkonflikte der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung der ImmoMentum

a) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats der ImmoMentum (und gewisse von ihnen beherrschte Gesellschaften) haben mit den übrigen Mitgliedern der Anbietergruppe am 28. August 2017 einen Aktionärsbindungsvertrag abgeschlossen, welcher einerseits das Angebot und andererseits die Grundzüge der Corporate Governance der ImmoMentum und der Anbieterin nach Abschluss des Kaufangebots regelt. Unmittelbar vor dem Vollzug des Kaufangebots werden die Mitglieder des Verwaltungsrats aufgrund der Einlage eines Teils ihrer Beteiligungen an der ImmoMentum zu Aktionären der Anbieterin. Infolge des Aktionärsbindungsvertrags und der damit verbundenen zukünftigen Aktionärsstellung bei der Anbieterin haben die Mitglieder des Verwaltungsrats in Bezug auf dieses Kaufangebot einen Interessenkonflikt im Sinne des Übernahmerechts. Damit die Andienungsempfehlung gemäss Ziffer 1 dieses Berichts unter objektiven Gesichtspunkten beschlossen werden konnte, hat der Verwaltungsrat deshalb durch BDO AG eine Fairness Opinion erstellen lassen.

b) Auswirkungen des Angebots auf Arbeitsverträge und ähnliche Vereinbarungen mit Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung der ImmoMentum und diesen nahestehenden Gesellschaften

In einer Transaktionsvereinbarung vom 28. August 2017 hat die Anbieterin mit Blick auf die Sicherstellung der Kontinuität der Geschäftsführung mit der ImmoMentum vereinbart, dass die Zusammensetzung der Geschäftsleitung und deren Entschädigung sowie die Portfolio Managerin in den ersten drei (3) vollen Geschäftsjahren nach dem Vollzug des Kaufangebots nur mit Zustimmung des betroffenen Mitglieds der Geschäftsleitung resp. der Portfolio Managerin abgeändert werden kann. Im Aktionärsbindungsvertrag haben sich dessen Parteien auf die folgenden (reduzierten) Entschädigungen der Geschäftsleitung sowie der Portfolio Managerin der ImmoMentum geeinigt:

- Als CEO und Delegierter des Verwaltungsrats soll Reiner Edlmann weiterhin für die operative Geschäftsführung zuständig und verantwortlich sein, dies für eine Entschädigung von CHF 112'500 pro Quartal (zuzüglich Mehrwertsteuer).
- Für das Portfolio Management soll weiterhin die Cadina AG tätig sein, dies für eine fixe Management-Fee von CHF 112'500 pro Quartal (zuzüglich Mehrwertsteuer).

3.3 Mögliche finanzielle Auswirkungen des Angebots auf die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung der ImmoMentum

a) Von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung der ImmoMentum gehaltene ImmoMentum Aktien

Die Mitglieder des Verwaltungsrats halten direkt und indirekt über von ihnen beherrschte Gesellschaften die nachfolgend aufgeführte Anzahl Aktien von ImmoMentum:

- Dr. Urs Wehinger: 1'403 ImmoMentum Aktien
- Reiner Edelmann: 743 ImmoMentum Aktien
- Robert Düring: 1'122 ImmoMentum Aktien

ImmoMentum hat keine Beteiligungspläne oder ähnliche Programme für Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

b) Vereinbarung zur Einlage in und Verkauf an die Anbieterin

Die Mitglieder des Verwaltungsrats der ImmoMentum haben sich (in Bezug auf sämtliche von ihnen (direkt und indirekt) gehaltenen Aktien) im Rahmen des Aktionärbindungsvertrags gegenseitig und gegenüber der Anbieterin verpflichtet, eine bestimmte Anzahl von ImmoMentum Aktien gemäss separat abzuschliessenden gemischten Einlageverträgen zum Wert des Angebotspreises in die Anbieterin einzulegen und die übrigen Aktien zum Angebotspreis an die Anbieterin zu verkaufen. Die Anzahl der einzulegenden Aktien ist vom Endergebnis des Kaufangebots abhängig und wird derart bestimmt, dass jedes Mitglied des Verwaltungsrates infolge der Einlage direkt oder indirekt je 6% an der Anbieterin halten wird.

4 Für die Entscheidung des Verwaltungsrates relevante Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und ImmoMentum sowie zwischen der Anbieterin und den Aktionären von ImmoMentum

4.1 Vertraulichkeitsvereinbarung

Am 14. Juni 2017 hat die ImmoMentum mit der Anbieterin eine für diese Art von Transaktion übliche Vertraulichkeitsvereinbarung abgeschlossen (s. dazu Abschnitt C.3.1 des Angebotsprospekts).

4.2 Transaktionsvereinbarung

Am 28. August 2017 schlossen die Anbieterin und Actium AG einerseits sowie ImmoMentum andererseits eine Transaktionsvereinbarung ab, welche im Hinblick auf die Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebots übliche Pflichten und Rechte der Vertragsparteien statuiert (s. zu den wesentlichen Regelungen dieser Transaktionsvereinbarung Abschnitt C.3.1 des Angebotsprospekts).

4.3 Aktionärbindungsvertrag

Am 28. August 2017 haben die Actium AG, Dr. Urs Wehinger, Reiner Edelmann, die Serranova AG, Robert Düring, die Cadina AG und René Schweri sowie die Anbieterin einen Aktionärbindungsvertrag abgeschlossen, welcher einerseits verschiedene Modalitäten des öffentlichen Kaufangebots und andererseits die Grundzüge der Corporate Governance der ImmoMentum und der Anbieterin nach Vollzug des Angebots regelt (s. zu den wesentlichen Regelungen des Aktionärbindungsvertrags Abschnitt B.6 des Angebotsprospekts).

5 Absichten von bedeutenden Aktionären von ImmoMentum

Mit Ausnahme von Herrn Helmut Köchler, welcher nach Kenntnis der Gesellschaft zusammen mit ihm nahestehenden Personen zurzeit über insgesamt 1'750 ImmoMentum Aktien verfügt und dessen Absichten der Verwaltungsrat nicht kennt, sind die Absichten der Aktionäre, die eine Beteiligung von 3% und mehr an der ImmoMentum halten, in diesem Bericht beschrieben.

6 Abwehrmassnahmen

Der Verwaltungsrat hat keine Abwehrmassnahmen gegen das Angebot ergriffen und beabsichtigt auch nicht in Zukunft, Abwehrmassnahmen gegen das Angebot zu ergreifen oder solche Abwehrmassnahmen einer Generalversammlung von ImmoMentum vorzuschlagen.

7 Finanzberichterstattung; Angaben über wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten

Der Geschäftsbericht 2016 sowie die Geschäftsberichte der vorangegangenen Geschäftsjahre können auf der Webseite von ImmoMentum (<http://www.immomentum.ch/investor-relations/berichterstattung>) eingesehen werden. Abgesehen von der diesem Bericht zugrundeliegenden Transaktion und ausser soweit vor oder am Tag dieses Berichts (einschliesslich in diesem Bericht) offengelegt, hat der Verwaltungsrat keine Kenntnis von wesentlichen Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder der Geschäftsaussichten von ImmoMentum seit dem 1. Januar 2017, welche die Entscheidung der Aktionäre der ImmoMentum betreffend das Angebot beeinflussen könnten.

Den Halbjahresbericht 2017 (Finanzbericht per 30. Juni 2017) wird ImmoMentum spätestens am 26. September 2017 veröffentlichen.

F Rechte der Aktionäre der ImmoMentum

Antrag auf Erhalt der Parteistellung (Art. 57 UEV)

Aktionäre der ImmoMentum, die seit dem Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Angebotsprospekts mindestens 3% der Stimmrechte an der ImmoMentum, ob ausübbar oder nicht (eine "**Qualifizierte Beteiligung**"), halten (jeder ein "**Qualifizierter Aktionär**"), erhalten Parteistellung, wenn sie dies bei der UEK beantragen. Der Antrag eines Qualifizierten Aktionärs muss innerhalb von fünf (5) Börsentagen nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Angebotsprospekts bei der UEK (Stockerstrasse 54, 8002 Zürich; Fax: +41 (0)44 283 17 40) eingehen. Die Frist beginnt am ersten Börsentag nach der Veröffentlichung des Angebotsprospekts zu laufen. Gleichzeitig mit dem Antrag ist der Nachweis der Qualifizierten Beteiligung des Antragstellers zu erbringen. Die UEK kann jederzeit den Nachweis verlangen, dass der Qualifizierte Aktionär weiterhin eine Qualifizierte Beteiligung hält. Die Parteistellung eines Qualifizierten Aktionärs bleibt auch für allfällige weitere im Zusammenhang mit dem Angebot ergehende Verfügungen der UEK bestehen, sofern der Qualifizierte Aktionär weiterhin eine Qualifizierte Beteiligung hält.

Einsprache (Art. 58 UEV)

Ein Qualifizierter Aktionär, der bis zu diesem Zeitpunkt nicht am Verfahren teilgenommen hat, kann Einsprache gegen die Verfügung der UEK (siehe Abschnitt G unten) erheben. Die Einsprache muss innerhalb von fünf (5) Börsentagen nach dem Datum der Veröffentlichung der Verfügung der UEK bei der UEK (Stockerstrasse 54, 8002 Zürich; Fax: +41 (0)44 283 17 40) eingereicht werden. Die Frist beginnt am ersten Börsentag nach der Veröffentlichung der Verfügung der UEK auf der Webseite der UEK zu laufen. Die Einsprache muss einen Antrag und eine summarische Begründung sowie den Nachweis der Qualifizierten Beteiligung gemäss Art. 56 UEV enthalten.

G Verfügung der Übernahmekommission

Am 28. August 2017 hat die Übernahmekommission folgende Verfügung erlassen:

1. Das öffentliche Kaufangebot von Talbot Holding AG an die Aktionäre von ImmoMentum AG entspricht den gesetzlichen Bestimmungen über öffentliche Kaufangebote.
2. Es wird festgestellt, dass der beabsichtigte Aktionärsbindungsvertrag (inklusive Anhänge) zwischen den Aktionären und den zukünftigen Aktionären der Talbot Holding AG bei einem Angebotspreis von CHF 2'810 je Namenaktie der ImmoMentum AG den Vorschriften des FinfraG und den ausführenden Verordnungen entspricht und namentlich weder die übernahmerechtlichen Mindestpreisregeln noch die Best Price Rule verletzt.
3. Diese Verfügung wird am Tag der Publikation des Angebotsprospekts auf der Webseite der Übernahmekommission veröffentlicht.
4. Die Gebühr zu Lasten von Talbot Holding AG beträgt CHF 75'000.

H Durchführung des Kaufangebots

1 Information / Anmeldung

Die Aktionäre von ImmoMentum werden durch ihre Depotbank über das Angebot informiert. Aktionäre, die das Angebot annehmen wollen, sind gebeten, gemäss den Instruktionen ihrer Depotbank zu verfahren.

2 Durchführende Bank

Die UBS Switzerland AG ist mit der Durchführung des Angebots beauftragt und ist als abwickelnde Bank tätig.

3 Angediente ImmoMentum Aktien

Angediente ImmoMentum Aktien erhalten die separate Valorennummer 37.845.012 (Ticker Symbol: IMMNE). Die BX hat die Zulassung einer zweiten Handelslinie für die angedienten ImmoMentum Aktien ab dem Beginn der Angebotsfrist bewilligt. ImmoMentum Aktien, die im Rahmen des Angebots angedient worden sind, können auf dieser zweiten Handelslinie an der BX gehandelt werden. Im Zusammenhang mit Käufen oder Verkäufen von ImmoMentum Aktien auf der zweiten Handelslinie werden handelsübliche Börsenabgaben und Kommissionsgebühren erhoben, welche durch den Käufer bzw. den Verkäufer zu tragen sind. Es wird erwartet, dass der Handel auf der zweiten Handelslinie per Ende der Nachfrist eingestellt wird. Sollte der Vollzug aufgeschoben werden, wird die zweite Handelslinie über das Ende der Nachfrist hinaus weiter bestehen und wenige Tage vor dem Vollzug geschlossen werden. Der Anbieter wird in der definitiven Meldung des Endergebnisses darüber informieren.

4 Auszahlung des Angebotspreises / Vollzugstag

Die Auszahlung des Angebotspreises für die während der Angebotsfrist und der Nachfrist gültig angedienten ImmoMentum Aktien erfolgt voraussichtlich am 10. November 2017.

5 Kosten und Abgaben

Die Andienung bzw. der Verkauf von ImmoMentum Aktien im Rahmen des Angebots, welche bei Banken in der Schweiz deponiert sind, erfolgt während der Angebotsfrist und der Nachfrist (welche von allfälligen Verlängerungen abhängig sind) spesenfrei. Die bei der Andienung bzw. beim Verkauf anfallende eidgenössische Umsatzabgabe wird von Talbot getragen.

6 Mögliche Steuerfolgen

Im Allgemeinen ziehen die Annahme des Angebots und der Verkauf von ImmoMentum Aktien die folgenden Steuerfolgen nach sich:

- a) Aktionäre von ImmoMentum, die in der Schweiz steuerpflichtig sind und ihre ImmoMentum Aktien im Privatvermögen halten, realisieren gemäss den allgemeinen Grundsätzen des schweizerischen Einkommenssteuerrechts einen steuerfreien privaten Kapitalgewinn bzw. gegebenenfalls einen nicht abzugsfähigen Kapitalverlust. Vorbehalten bleibt der Fall eines Verkaufs einer Beteiligung von mindestens 20% des Aktienkapitals von ImmoMentum durch einen oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre von ImmoMentum (indirekte Teilliquidation). Aktionäre von ImmoMentum mit Beteiligungen unter 20% sind davon in der Regel nicht betroffen, sofern sie ihre ImmoMentum Aktien im Rahmen des Kaufangebots andienen. Betreffend allfällige Grundstückgewinnsteuern, siehe unten Abschnitt d).
- b) Aktionäre von ImmoMentum, die in der Schweiz steuerpflichtig sind und ihre ImmoMentum Aktien im Geschäftsvermögen halten, erzielen gemäss den allgemeinen Grundsätzen des schweizerischen Einkommens- und Gewinnsteuerrechts einen steuerbaren Kapitalgewinn oder einen abzugsfähigen Kapitalverlust. Diese Steuerfolgen sind für Einkommenssteuerzwecke ebenfalls auf Personen anwendbar, welche als gewerbsmässige Wertschriftenhändler qualifizieren. Betreffend allfällige Grundstückgewinnsteuern, siehe unten Abschnitt d).
- c) Aktionäre von ImmoMentum, die nicht in der Schweiz steuerpflichtig sind, erzielen kein der schweizerischen Einkommens- bzw. Gewinnsteuer unterworfenen Einkommen, vorausgesetzt, dass die ImmoMentum Aktien keiner schweizerischen Betriebsstätte oder Geschäftstätigkeit in der Schweiz zugeordnet werden können. Betreffend allfällige Grundstückgewinnsteuern, siehe unten Abschnitt d).
- d) Grundstückgewinnsteuern: ImmoMentum qualifiziert sich steuerlich als Immobiliengesellschaft. Der Verkauf von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft kann unter gewissen Voraussetzungen beim Verkäufer eine Grundstückgewinnsteuerpflicht in denjenigen Kantonen auslösen, in denen die Grundstücke der ImmoMentum liegen. Diese beschränkte Steuerpflicht kann sowohl in der Schweiz ansässige Aktionäre, als auch solche Aktionäre betreffen, die ansonsten nicht in der Schweiz steuerpflichtig sind, wobei allfällig anwendbare Doppelbesteuerungsabkommen zu berücksichtigen sind. Die Anbieterin hat mit Bezug auf einen Grossteil der Immobilienbestände steuerliche Vorausbescheide erhalten, wonach das Angebot bzw. dessen Annahme durch die Aktionäre von ImmoMentum in den betreffenden Kantonen keine Grundstückgewinnsteuern auslöst. Obwohl keine dahingehende Indikation

vorliegt, kann in gewissen Kantonen (in denen sich jedoch wertmässig nur ein geringer Teil der Grundstücke befindet) nicht ausgeschlossen werden, dass der Verkauf von Aktien der ImmoMentum zu Grundstückgewinnsteuern für die dort gelegenen Grundstücke führen.

- e) Handänderungssteuern: Die Annahme des Angebotes bzw. der Verkauf von ImmoMentum Aktien kann in gewissen Kantonen, in denen Grundstücke der ImmoMentum gelegen sind, zur Erhebung von Handänderungssteuern führen. Die Anbieterin hat von einigen der betroffenen Kantone steuerliche Vorausbescheide erhalten, wonach in diesen Kantonen keine Handänderungssteuern anfallen werden. Soweit in den übrigen betroffenen Kantonen aufgrund der Annahme des Angebotes Handänderungssteuern zu entrichten sind, werden diese vollständig von der Anbieterin übernommen.
- f) Der Verkauf von ImmoMentum Aktien im Rahmen des Kaufangebots löst ungeachtet des Steuerdomizils des andienenden Aktionärs von ImmoMentum keine Schweizer Verrechnungssteuerfolgen aus.
- g) Die Annahme des Angebots unterliegt der eidgenössischen Umsatzabgabe von bis zu 0.15% des Angebotspreises, falls eine Partei oder Vermittlerin als Effekthändler im Sinne des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben ("**StG**") qualifiziert. Soweit aufgrund der Annahme des Angebotes eine Umsatzabgabe anfällt, wird diese vollständig von der Anbieterin übernommen.

Allen Aktionären von ImmoMentum und an ImmoMentum Aktien wirtschaftlich Berechtigten wird ausdrücklich empfohlen, einen eigenen Steuerberater hinsichtlich der für sie geltenden schweizerischen und gegebenenfalls ausländischen steuerlichen Auswirkungen dieses Kaufangebots zu konsultieren.

I Indikativer Zeitplan

29. August 2017	Publikation des Angebotsprospekts
30. August 2017	Beginn der Karenzfrist
12. September 2017	Ende der Karenzfrist
13. September 2017	Beginn der Angebotsfrist Eröffnung der zweiten Handelslinie an der BX für angediente ImmoMentum Aktien
10. Oktober 2017	Ende der Angebotsfrist, 16:00 Uhr MESZ*
11. Oktober 2017	Provisorische Meldung des Zwischenergebnisses*
16. Oktober 2017	Definitive Meldung des Zwischenergebnisses*
17. Oktober 2017	Beginn der Nachfrist*
30. Oktober 2017	Ende der Nachfrist, 16:00 Uhr MEZ* Schliessung der zweiten Handelslinie an der BX für angediente ImmoMentum Aktien
31. Oktober 2017	Provisorische Meldung des Endergebnisses*
3. November 2017	Definitive Meldung des Endergebnisses*
Anfangs November 2017	Ausserordentliche Generalversammlung
10. November 2017	Vollzug des Angebots*

* Die Anbieterin behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist gemäss Abschnitt A.5 (*Angebotsfrist*) einmalig oder mehrmals zu verlängern, was zu einer Verschiebung der obigen Daten führen würde. Die Anbieterin behält sich zudem vor, den Vollzug gemäss Abschnitt A.7.3 (*Geltungsdauer der Angebotsbedingungen und Aufschub des Vollzugs*) zu verschieben.

J Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das Angebot und sämtliche daraus resultierenden gegenseitigen Rechte und Pflichten unterstehen schweizerischem materiellem Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Angebot ist Zürich 1, Schweiz.

K Veröffentlichungen

Der Angebotsprospekt sowie alle übrigen Publikationen im Zusammenhang mit diesem Angebot werden auf der Homepage der Gesellschaft (<<http://www.immomentum.ch/investor-relations>>) veröffentlicht und in elektronischer Form bedeutenden Informationsdienstleistern sowie der Übernahme-kommission zugestellt.

Der Angebotsprospekt kann in deutscher und französischer Sprache kostenlos angefordert werden bei UBS AG, Prospectus Library, Postfach, 8098 Zürich, Schweiz, E-Mail: swiss-prospectus@ubs.com, Tel.: +41 (0)44 239 47 03, Fax: +41 (0)44 239 69 14.