



## **BERICHT**

des Sachverständigen gemäß §§ 13f Übernahmegesetz  
der

### **IMMOFINANZ AG, Wien**

als Zielgesellschaft des freiwilligen öffentlichen Teilangebotes  
gem § 4ff ÜbG der SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
2. Beurteilung des Angebots	3
2.1. Allgemeines	3
2.2. Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben gem. § 7 ÜbG	4
2.3. Angebotspreis	6
2.4. Zusammengefasste Beurteilung des Angebots	7
3. Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates	8
4. Zusammenfassende Beurteilung	11

## Anlagen

- 1 Äußerung des Aufsichtsrates vom 27. April 2018
- 2 Äußerung des Vorstandes vom 26. April 2018
- 3 Freiwilliges Übernahmeangebot gem §§ 4ff ÜbG der SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l. an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG veröffentlicht am 18. April 2018
- 4 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe

## Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
COO	Chief Operation Officer
EUR	EURO
ff	fortfolgende
FH	Fachhochschule
gem.	gemäß
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
iSd	im Sinne des
iVm	in Verbindung mit
ÜbG	Übernahmegesetz
z.B.	zum Beispiel

## 1. Auftrag und Auftragsdurchführung

Mit Schreiben vom 17. April 2018 wurden wir vom Vorstand der

**IMMOFINANZ AG, Wien,**

(„IMMOFINANZ“ oder „Zielgesellschaft“)

beauftragt, als Sachverständige gemäß §§ 13f Übernahmegesetz („ÜbG“) tätig zu werden und demgemäß die Zielgesellschaft während des gesamten Übernahmeverfahrens zu beraten und die Äußerung der Verwaltungsorgane der IMMOFINANZ zu prüfen. Die diesbezügliche Zustimmung des Aufsichtsrates zur Bestellung des Sachverständigen, welche gemäß § 13 letzter Satz ÜbG erforderlich ist, liegt vor.

Unsere Gesellschaft ist gegenüber der Zielgesellschaft im Sinne der einschlägigen Vorschriften des ÜbG sowie der berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig. Der gemäß § 13 iVm § 9 Abs 2 lit a ÜbG geforderte Versicherungsschutz liegt vor.

Für die Durchführung des Auftrages wurden die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB, siehe Anlage 4) vereinbart.

Für die ordnungsgemäße Durchführung dieses Auftrages ist Herr Mag. Nikolaus Schaffer, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Gemäß § 14 Abs 2 ÜbG hat der Sachverständige der Zielgesellschaft seine Beurteilung

- des Angebotes,
- der Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft sowie
- der Äußerung des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft

schriftlich zu erstatten, wobei auch die Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit der Angebotsunterlagen zu beurteilen ist. Der Vorstand der IMMOFINANZ hat durch Unterfertigung einer Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass er uns alle ihm zur Verfügung stehenden und für die Beurteilung der Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebots, der Äußerungen des Vorstandes und der Äußerung des Aufsichtsrates erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt hat.

Wir haben unsere Arbeiten vom 17. April 2018 bis 27. April 2018 in unserem Büro in Wien sowie in den Geschäftsräumlichkeiten der IMMOFINANZ in 1100 Wien, Wienerbergstraße 11, durchgeführt.

## **Deloitte.**

Im Rahmen der Auftragsdurchführung haben wir Gespräche mit der Zielgesellschaft und mit den von ihr beauftragten Rechtsberatern geführt.

Als Unterlagen für unsere Tätigkeit standen uns zur Verfügung:

- Freiwilliges Übernahmeangebot gem §§ 4ff ÜbG der SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l. („Starwood“ oder „Bieterin“) an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG vom 30. März 2018, veröffentlicht am 18. April 2018 („Angebot“; siehe Anlage 3)
- Die von VICTORIAPARTNERS GmbH, Frankfurt/Main, im Auftrag des Vorstandes der Zielgesellschaft erstellte Analyse zur Angemessenheit des Angebotspreises und die daraus abgeleitete Stellungnahme („Fairness Opinion“, datiert 23. April 2018)
- Veröffentlichungen der Zielgesellschaft auf Ihrer Homepage (Aktienbestände und -kurse, Jahres- und Quartalsabschlüsse, Ad-hoc Meldungen, etc.)
- Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung der IMMOFINANZ am 11. Mai 2018
- Abfragen in Datenbanken (z.B. CapitalIQ).

## 2. Beurteilung des Angebots

### 2.1. Allgemeines

Das Grundkapital der IMMOFINANZ am Tag der Veröffentlichung des freiwilligen Angebotes (18. April 2018) beträgt EUR 1.120.852.699 und ist in 1.120.852.699 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt.

Der Bestand an eigenen Aktien der IMMOFINANZ belief sich zum 20. April 2018 auf 5.200.000 Stück, was einem Anteil am Grundkapital von 0,46 % entsprach.

Zu Punkt 10 der Tagesordnung der Hauptversammlung der IMMOFINANZ am 11. Mai 2018 liegen Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung vor.

- a) Neueinteilung des Grundkapitals durch einen Reverse Aktiensplit im Verhältnis 10 : 1
- b) Beschlussfassung der Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln um EUR 750.000.000 und
- c) Herabsetzung des dann neu entstandene Grundkapitals um EUR 1.758.767.430 nach den Vorschriften der ordentlichen Kapitalherabsetzung gemäß §§ 175ff AktG zum Zweck der Einstellung in nicht gebundene Rücklagen und zur Wiederherstellung des anteiligen Betrags am Grundkapital pro Aktie auf EUR 1,00.

Bei Zustimmung zu diesen Beschlussanträgen in der genannten Hauptversammlung würde sich die Stückanzahl der Aktien auf 112.085.269 Stück ändern. In diesem Falle würde die Anzahl der Angebotsaktien 5.604.264 Stück betragen.

Die Bieterin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, errichtet nach dem Recht von Luxemburg. Die Bieterin wurde als „Special Purpose Vehicle“ gegründet und verfügt über ein Grundkapital von EUR 12.000. Nach den Angaben im freiwilligen Übernahmeangebot ist der „Global Ultimate Parent“ die Starwood XI Management GP, LLC, mit Sitz in Delaware.

Zu gemeinsam mit der Bieterin vorgehenden Rechtsträgern werden im freiwilligen Übernahmeangebot keine weiteren Informationen gegeben, da dies nach Ansicht der Bieterin und unter Verweis auf § 7 Z 12 ÜbG für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sei. Die Richtigkeit dieser Einschätzung kann von uns nicht geprüft bzw. plausibilisiert werden.

Per 18. April 2018 verfügen die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger nach den Angaben im freiwilligen Übernahmeangebot über keine Beteiligung an der Zielgesellschaft.

## **Deloitte.**

Das freiwillige öffentliche Angebot ist ein Teilangebot und richtet auf den Erwerb von 56.042.635 Stück Aktien der Zielgesellschaft (ISIN AT0000809058), die an der Wiener Börse im „ATX-Segment“ zum amtlichen Handel zugelassen sind. Die Aktien sind auch um Main Market an der Warschauer Börse zugelassen. Das Angebot betrifft somit bis zu 5 % des Grundkapitals der IMMOFINANZ.

Die Annahmefrist für das Angebot beträgt sechs Wochen. Das Angebot kann daher von 18. April 2018 (Tag der Veröffentlichung) bis einschließlich 30. Mai 2018 angenommen werden. Die Bieterin behält sich ausdrücklich eine Verlängerung der Annahmefrist vor.

### **2.2. Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben gem. § 7 ÜbG**

Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir zu beurteilen, ob das Angebot die erforderlichen Mindestangaben gem. § 7 ÜbG enthält. Diesbezüglich haben wir keine Würdigung der Richtigkeit, Vollständigkeit bzw. Umsetzungsmöglichkeit der getätigten Aussagen vorgenommen, sondern lediglich überprüft, ob die gesetzlich geforderten Angaben im Angebot enthalten sind.

Die vorgenommene Analyse lässt sich wie folgt darstellen, wobei bei der entsprechenden gesetzlichen Bestimmung auf die entsprechende Stelle im Angebot Bezug genommen wird.

ÜbG	Regelungsinhalt	Referenz im Angebot
§ 7 Z.1	Angaben zum Inhalt des Angebots	4.1. Kaufgegenstand
§ 7 Z.2	Angaben zum Bieter, insbesondere, wenn es sich um eine Gesellschaft handelt, Rechtsform, Firma und Sitz der Gesellschaft; weiters Angaben über mittelbare und unmittelbare Beteiligungen am Bieter im Sinn der §§ 91f BörseG und seine Zugehörigkeit zu einem Konzern;	3.1. Angaben zu Bieterin 3.2. Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger
§ 7 Z.3	Beteiligungspapiere, die Gegenstand des Angebots sind;	4.1. Kaufgegenstand
§ 7 Z.4	Die für jedes Beteiligungspapier gebotene Gegenleistung sowie die bei der Bestimmung der Gegenleistung angewandte Bewertungsmethode, in den Fällen des § 26 die Grundlagen der Berechnung; weiters Angaben über die Durchführung des Angebots, insbesondere über die zur Entgegennahme von Annahmeerklärungen und zur Erbringung der Gegenleistung beauftragten Stellen;	4.2. Angebotspreis 4.3. Berechnung des Angebotspreises
§ 7 Z.5	Gegebenenfalls den prozentuellen Mindest- und Höchstanteil oder die Mindest- und Höchstzahl der Beteiligungspapiere, zu deren Erwerb sich der Bieter verpflichtet, sowie eine Darstellung der Zuteilungsregelung im Sinn des § 20;	4.1. Kaufgegenstand (Teilangebot, kein Angebot für Wandelschuldverschreibungen) 6.12 Überzeichnung des Angebots
§ 7 Z.6	Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft, über die der Bieter und mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger bereits verfügen oder zu deren zukünftigem Erwerb sie berechtigt oder verpflichtet sind	3.3. Aktienbesitz der Bieterin
§ 7 Z.7	Bedingungen und Rücktrittsvorbehalte, an die das Angebot gebunden ist;	5.1.1. Kartellrechtliche Freigabe 5.1.2. Keine wesentliche Nachteilige Veränderung
§ 7 Z.8	Die Absichten des Bieters in Bezug auf die künftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und, soweit vom Angebot betroffen, des Bieters, sowie in Bezug auf die Weiterbeschäftigung ihrer Arbeitnehmer und ihrer Geschäftsleitung einschließlich etwaiger wesentlicher Änderungen der Beschäftigungsbedingungen; dies betrifft insbesondere die strategische Planung des Bieters für diese Gesellschaften und deren voraussichtliche Auswirkungen auf Arbeitsplätze und Standorte;	7. Zukünftige Strategie für die Zielgesellschaft
§ 7 Z.9	Frist für die Annahme des Angebots und für die Erbringung der Gegenleistung;	6.1. Annahmefrist 6.6. Zahlung des Kaufpreises und Übereignung ("Settlement")
§ 7 Z.10	Im Fall einer Gegenleistung in Form von Wertpapieren Angaben zu diesen Wertpapieren gemäß § 7 KMG und §§ 74 ff BörseG	nicht anwendbar, da Barleistung vorgesehen
§ 7 Z.11	Bedingungen der Finanzierung des Angebots durch den Bieter	8.1. Finanzierung des Angebotes
§ 7 Z.12	Angaben zu den Rechtsträgern, die gemeinsam mit dem Bieter oder, soweit diesem bekannt, gemeinsam mit der Zielgesellschaft vorgehen, im Fall von Gesellschaften auch deren Rechtsform, Firma und Sitz sowie deren Verhältnis zum Bieter beziehungsweise zur Zielgesellschaft; Angaben über vom Bieter kontrollierte Rechtsträger (§ 1 Z 6 zweiter Satz) können entfallen, wenn die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind;	3.2. Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger
§ 7 Z.13	Angaben über die gebotene Entschädigung, wenn Rechte aufgrund der Durchbrechung von Beschränkungen gemäß § 27a entzogen werden, sowie Einzelheiten über die Art, in der die Entschädigung zu zahlen ist, und die Methode, nach der sie bestimmt wird;	nicht anwendbar
§ 7 Z.14	Angabe des nationalen Rechts, dem die Verträge unterliegen, die zwischen dem Bieter und den Inhabern der Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft durch die Annahme des Angebots zustande kommen, sowie die Angabe des Gerichtsstands.	8.2. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

## 2.3. Angebotspreis

Der im öffentlichen freiwilligen Angebot enthaltene Angebotspreis beträgt EUR 2,10 je Stück Aktie cum Dividende 2017. „Cum Dividende 2017“ bedeutet, dass die annehmenden Aktionäre zusätzlich zum Angebotspreis keine Dividende für das Wirtschaftsjahr vom 1. Jänner 2017 bis zum 31. Dezember 2017 erhalten. Der Beschlussantrag zur Dividende an die Hauptversammlung der Zielgesellschaft am 11. Mai 2018 lautet auf die Ausschüttung einer Dividende je Aktie in Höhe von EUR 0,07. Da davon auszugehen ist, dass der Dividendenstichtag vor dem Settlement des Übernahmeangebots liegen wird, wird sich der dann auszubezahlende Angebotspreis auf EUR 2,03 reduzieren.

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4ff ÜbG. § 26 ÜbG findet damit keine Anwendung. Die Bieterin ist hinsichtlich der Höhe des Angebotspreises an keine Mindestpreisregeln gebunden. Die Preisgestaltung liegt im Ermessen der Bieterin.

Die Aktien der IMMOFINANZ werden an der Wiener Börse, Amtlicher Handel, Prime Market (ISIN AT0000809058) bzw. im Segment „Main Market“ an der Börse Warschau gehandelt. Am 21. März 2018, dem Tag vor der Bekanntgabe der Angebotsabsicht, lag der Börsenkurs der IMMOFINANZ an der Wiener Börse bei EUR 2,008. Der Angebotspreis liegt somit 4,58 % über dem Schlusskurs für Aktien der Zielgesellschaft am 21. März 2018.

Der nach dem gesamten Handelsvolumen gewichtete durchschnittliche Börsenkurs während der letzten sechs Monate vor dem 22. März 2018 (Tag der Bekanntgabe der Angebotsabsicht) beträgt EUR 2,05 je Aktie. Der Angebotspreis von EUR 2,10 übersteigt somit diesen Kurs um EUR 0,05 oder 2,44 %.

Die Bieterin hat auf Grundlage der verfügbaren Informationen über die Zielgesellschaft eine Werteinschätzung aufgrund Ihrer Branchenexpertise vorgenommen. Die Bieterin hat daher zur Ermittlung des Angebotspreises keine unabhängige Unternehmensbewertung für die Zielgesellschaft erstellen lassen, sondern die über die Zielgesellschaft veröffentlichten Informationen analysiert und auf Grundlage der Erfahrungen der Bieterin im Immobiliensektor bewertet. Zu den durch die Bieterin angewandten Bewertungsmethoden zur Ermittlung des Angebotspreises werden im freiwilligen Übernahmeangebot keine Angaben gemacht.

Unter Abschnitt 4.4 der Angebotsunterlage wird der Angebotspreis in Relation zu den historischen Kursen dargestellt, in Abschnitt 4.5. werden nach Ansicht der Bieterin

## **Deloitte.**

Wir haben die zahlenmäßigen Angaben mit den uns zugänglichen Unterlagen überprüft und konnten diese Zahlenangaben nachvollziehen.

### **2.4. Zusammengefasste Beurteilung des Angebots**

Als Sachverständiger der IMMOFINANZ gem. §§ 13f ÜbG können wir die formale Vollständigkeit des Angebots bestätigen. Die im § 7 ÜbG festgelegten Mindestangaben sind im Angebot enthalten.

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4ff ÜbG. § 26 ÜbG findet damit keine Anwendung. Die Bieterin ist hinsichtlich der Höhe des Angebotspreises an keine Mindestpreisregeln gebunden. Die Preisgestaltung liegt somit im Ermessen der Bieterin.

### 3. Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Die Äußerungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes der Zielgesellschaft haben gemäß § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:

- eine Beurteilung, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung tragen
- eine Beurteilung, welche Auswirkung das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer, die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird.

Falls sich Vorstand und Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Der Vorstand der Zielgesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Dr. Oliver Schumy (CEO, Vorsitzender des Vorstandes)
- Mag. Stefan Schönauer Bakk. (CFO, Mitglied des Vorstandes)
- Mag. Dietmar Reindl (COO, Mitglied des Vorstandes)

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Dr. Michael Knap (Vorsitzender)
- Dr. Rudolf Fries (Stellvertreter Vorsitzender)
- Mag. Christian Böhm
- Nick J.M. van Ommen, MBA
- Mag. Horst Popolorum
- KR Wolfgang Schischek
- Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair (vom Betriebsrat entsandt)
- Werner Ertelthalner (vom Betriebsrat entsandt)
- Larissa Lielacher (vom Betriebsrat entsandt)

## **Deloitte.**

Der Vorstand hat zum öffentlichen freiwilligen Angebot der Bieterin am 26. April 2018 eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG („Äußerung“) abgegeben, der sich der Aufsichtsrat am 27. April 2018 in seiner Äußerung inhaltlich voll angeschlossen hat. Diese Äußerungen sind diesem Bericht als Anlage 1 und 2 angeschlossen. In der Äußerung des Vorstandes wird zu den laut § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere vorzunehmenden Beurteilungen Stellung genommen.

Der Vorstand hat eine abschließende Empfehlung gegen die Annahme des Angebots abgegeben, der sich der Aufsichtsrat angeschlossen hat. Die Argumente für die Ablehnung des Angebotes sind in der Äußerung des Vorstandes im Punkt 9 dargelegt.

Der Vorstand der IMMOFINANZ hat zur Beurteilung der Angemessenheit des Angebotspreises ein externes Beratungsunternehmen (VICTORIAPARTNERS GmbH, Frankfurt/Main) beauftragt eine Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises abzugeben. Zu diesem Zweck hat VICTORIAPARTNERS GmbH eine „stand-alone“ Bewertung der Zielgesellschaft auf Basis international gebräuchlicher und unter Finanzberatern üblicherweise herangezogener Bewertungsmethoden durchgeführt. In der Beurteilung kommt VICTORIAPARTNERS GmbH zum Ergebnis, dass der Angebotspreis von EUR 2,10 je IMMOFINANZ Aktie nicht angemessen ist („Fairness Opinion“).

Wir haben mit der Zielgesellschaft die dargestellten Argumente für die Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes unter Berücksichtigung der wesentlichen Gesichtspunkte besprochen und uns hierfür Nachweise und Aufklärungen beschafft. Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß §§ 13f ÜbG die vorliegenden Äußerungen des Vorstandes und Aufsichtsrates der Zielgesellschaft und die Grundlagen, auf denen diese Äußerungen basieren, analysiert.

Wir haben keine eigene Bewertung der Zielgesellschaft vorgenommen. Der Buchwert je Aktie der Zielgesellschaft liegt auf Basis des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 bei EUR 2,53, der EPRA NAV zum 31. Dezember 2017 bei EUR 2,86. Der Buchwert je Aktie liegt somit um 20,5 %, der EPRA NAV um 36,2 % über dem Angebotspreis.

Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß § 13f ÜbG die vorliegenden Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft analysiert. Hierbei haben wir keine Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit dieser Äußerungen begründen. Die vorgebrachten Argumente und die daraus abgeleitete Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes sind für uns schlüssig und nachvollziehbar.

## **Deloitte.**

Die Äußerung des Vorstandes enthält die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile. Die vorgebrachten Argumente versetzen die Aktionäre der Zielgesellschaft in die Lage, eine eigenständige Einschätzung der Sachlage im Hinblick auf die Annahme oder Ablehnung des vorliegenden Angebotes vornehmen zu können.

Der Vorstand weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass seine Äußerung kein Ersatz dafür sein kann, dass sich jeder Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ selbst und auf eigene Verantwortung unter Heranziehung sämtlicher Informationsquellen mit dem Angebot auseinandersetzt, um auf dieser Basis eine Entscheidungsgrundlage für die Annahme oder Nicht-Annahme herbeizuführen.

## 4. Zusammenfassende Beurteilung

Als Sachverständiger der Zielgesellschaft gemäß §§ 13f Übernahmegesetz erstatten wir zum öffentlichen freiwilligen Angebot gemäß §§ 4ff Übernahmegesetz der SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l. vom 30. März 2018, veröffentlicht am 18. April 2018 und zu den vom Vorstand und vom Aufsichtsrat der IMMOFINANZ dazu vorgelegten Äußerungen vom 26. April 2018 bzw. 27. April 2018 folgende abschließende Beurteilung:

Wir können die formale Vollständigkeit des Angebots bestätigen. Die im § 7 ÜbG festgelegten Mindestangaben sind im Angebot enthalten.

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4ff ÜbG. § 26 ÜbG findet damit keine Anwendung. Die Bieterin ist hinsichtlich der Höhe des Angebotspreises an keine Mindestpreisregeln gebunden. Die Preisgestaltung liegt somit im Ermessen der Bieterin.

Der Vorstand der Zielgesellschaft hat eine abschließende Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes abgegeben und stellt die wesentlichen Argumente für die Ablehnung des Angebotes in seiner Äußerung dar.

Die Äußerung des Vorstandes enthält die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Äußerung der Beurteilung des Vorstandes vollinhaltlich angeschlossen.

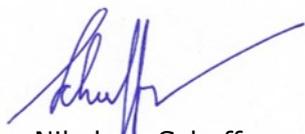
Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß §§ 13f ÜbG die vorliegenden Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft analysiert. Hierbei haben wir keine Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit dieser Äußerungen begründen. Die vorgebrachten Argumente und die daraus abgeleitete Empfehlung zur Ablehnung des Angebotes sind für uns schlüssig und nachvollziehbar.

## **Deloitte.**

Die vorgebrachten Argumente versetzen die Aktionäre der Zielgesellschaft in die Lage, eine eigenständige Einschätzung der Sachlage im Hinblick auf die Annahme oder Ablehnung des vorliegenden Angebotes vornehmen zu können.

Wien, am 27. April 2018

### **Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**



Mag. Nikolaus Schaffer  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Friedrich Wiesmüller  
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

**Äußerung des Aufsichtsrats**

der

**IMMOFINANZ AG**

zum

**freiwilligen öffentlichen Teilangebot**

(§§ 4 ff Übernahmegesetz)

der SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.

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

Die Bieterin hat am 18.04.2018 ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („**ÜbG**“) an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, FN 114425 y (im Folgenden auch „**IMMOFINANZ**“ oder „**Zielgesellschaft**“) für den Erwerb von bis zu 56.042.635 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000809058) erstattet (das „**Angebot**“). Dazu hat die Bieterin am 18.04.2018 eine Angebotsunterlage veröffentlicht (die „**Angebotsunterlage**“).

Das Angebot der Bieterin ist auf den Erwerb von bis zu rund 5% der Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien von IMMOFINANZ gerichtet. Das sind derzeit 56.042.635 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien (Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG).

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

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG sind Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft verpflichtet, innerhalb von zehn Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist, begründete Äußerungen zum erstatteten Angebot zu verfassen. Die Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots im Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere deren Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planungen des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird. Falls sich Vorstand oder 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.

Von den Mitgliedern des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ werden zum Zeitpunkt dieser Äußerung IMMOFINANZ-Aktien wie folgt gehalten bzw zugerechnet:

- Dr. Michael Knap 1.294 Stück
- Dr. Rudolf Fries\* 69.781.813 Stück
- Nick J.M. van Ommen, MBA 125.000 Stück
- Mag. Horst Populorum 62.480 Stück
- KR Wolfgang Schischek 201.500 Stück
- Mag. Christian Böhm 10.000 Stück
- Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair  
(vom Betriebsrat entsandt) 500 Stück

\* Bestand der „Fries-Gruppe“, worunter die FRIES Familien-Privatstiftung, die Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung und Mitglieder der Familie Fries zu verstehen sind.

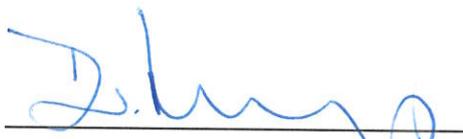
Das Angebot wird hinsichtlich des von den Aufsichtsratsmitgliedern gehaltenen oder zugerechneten Aktienbesitzes nicht angenommen.

Der Vorstand der IMMOFINANZ hat eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG verfasst. Diese Äußerung des Vorstands der IMMOFINANZ wurde dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht. Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ stimmt mit der erstatteten Äußerung des Vorstands überein und schließt sich dieser an.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erklären, dass ihnen von der Bieterin für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebots keine vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt wurden. Keinem Mitglied des Aufsichtsrats wurde für den Fall des Scheiterns des Angebots ein vermögenswerter Vorteil angeboten oder gewährt.

Wien, am 27.04.2018

Für den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Michael Knap  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Äußerung des Vorstandes**

der

**IMMOFINANZ AG**

zum

**freiwilligen öffentlichen Teilangebot**  
(§§ 4 ff Übernahmegesetz)

der

SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.

## Inhaltsübersicht

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

## Vorbemerkung

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

Die Bieterin hat am 18.04.2018 ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („**ÜbG**“) an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, FN 114425 y (im Folgenden auch „**IMMOFINANZ**“ oder „**Zielgesellschaft**“) für den Erwerb von bis zu 56.042.635 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000809058) erstattet (das „**Angebot**“). Dazu hat die Bieterin eine Angebotsunterlage am 18.04.2018 veröffentlicht (die „**Angebotsunterlage**“).

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

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

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

Diese Äußerung des Vorstandes der IMMOFINANZ wird gemäß § 14 Abs 1 ÜbG erstattet. Nach dieser Bestimmung ist der Vorstand der Zielgesellschaft verpflichtet, unverzüglich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, jedenfalls binnen 10 Börssetagen ab Angebotsveröffentlichung und 5 Börssetage vor Ende der Annahmefrist, eine begründete Äußerung zum Angebot zu verfassen. Diese Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebotes dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die IMMOFINANZ,

insbesondere auf die Arbeitnehmer (betreffend Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen, Standortfragen), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der Bieterin für die IMMOFINANZ voraussichtlich haben wird. Falls sich der Vorstand nicht in der Lage sieht, eine abschließende Empfehlung abzugeben, hat der Vorstand jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen. Der Vorstand der Zielgesellschaft hat sich entschieden, die Empfehlung gemäß Punkt 9.3 abzugeben.

Einschätzungen des Vorstands in dieser Äußerung über den Angebotspreis oder Entwicklungen der IMMOFINANZ beziehen sich auch auf zukünftige Entwicklungen und basieren auf Annahmen im Zeitpunkt der Abgabe dieser Äußerung, die naturgemäß mit Beurteilungsunsicherheiten verbunden sind. Für deren Zutreffen wird keine Haftung übernommen. Die Entwicklung der IMMOFINANZ sowie deren Konzerngesellschaften kann durch verschiedenste Faktoren beeinflusst werden, etwa die Entwicklungen des Finanzmarktes, die allgemeine oder branchenspezifische Wirtschaftslage oder Änderungen des Wettbewerbsumfelds, etc. Im Zusammenhang mit Rechtsfragen ist zu beachten, dass die österreichische Übernahmekommission und andere Entscheidungsinstanzen zu anderen Beurteilungen gelangen können.

Der Vorstand weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Äußerung auch Angaben der Bieterin aus dem Angebot enthält, die der Vorstand nicht umfassend auf ihre Richtigkeit überprüfen kann und dies auch nicht getan hat.

Diese Äußerung kann folglich kein Ersatz dafür sein, dass sich jeder Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ selbst und auf eigene Verantwortung unter Heranziehung sämtlicher Informationsquellen mit dem Angebot auseinandersetzt, um auf dieser Basis eine Entscheidungsgrundlage für die Annahme oder Nicht-Annahme des Angebots herbeizuführen.

Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ wird gemäß § 14 ÜbG ebenfalls eine Äußerung zu dem Angebot erstatten. IMMOFINANZ hat Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG bestellt. Der Sachverständige wird eine Beurteilung des Angebots, der vorliegenden Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft sowie der Äußerung des Aufsichtsrats erstatten.

Die vorliegende Äußerung des Vorstands, die Äußerung des Aufsichtsrats und die Beurteilung durch den Sachverständigen sind unter anderem auf der Internetseite der Zielgesellschaft ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)) veröffentlicht.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Angaben zur IMMOFINANZ AG**

IMMOFINANZ ist eine nach österreichischem Recht errichtete Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 114425 y.

IMMOFINANZ ist ein führender gewerblicher Immobilieninvestor und -entwickler in Zentral- und Osteuropa. Das Immobilienportfolio umfasst 239 Immobilien mit einem Buchwert von rund EUR 4,2 Mrd (Stand 31.12.2017).

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

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

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

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

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

## **1.2 Grundkapital, Aktien und Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ**

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

Die Aktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000809058) sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen und notieren im Segment „Prime Market“. Die Aktien der IMMOFINANZ sind auch im Main Market (*rynek podstawowy*) an der Warschauer Börse zugelassen. Die Marktkapitalisierung beträgt rund EUR 2.38 Mrd (Schlusskurs EUR 2,124 an der Wiener Börse vom 26.04.2018).

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

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

<sup>\*)</sup> FRIES Familien-Privatstiftung, Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung und Mitglieder der Familie Fries (zusammen „Fries-Gruppe“).

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

<sup>\*\*\*)</sup> Die PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH ist indirekte 100%-Tochtergesellschaft der CAI (Stand gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 02.11.2017).

## 1.3 Eigene Aktien, Aktienrückkaufprogramm 2018

### 1.3.1 Bestand an eigenen Aktien

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

### 1.3.2 Aktienrückkaufprogramm 1/2018

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

Das Volumen des Aktienrückkaufprogramms 1/2018 umfasst bis zu 15.000.000 Stück Aktien, entsprechend rund 1,34% des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft.

Preisobergrenze je Aktie (höchster Gegenwert) beträgt (kumulativ) (i) 15% über dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Tages-Schlusskurs der Aktien der vorangegangenen zehn Handelstage an der Wiener Börse; und (ii) EUR 2,81.

Für die Durchführung des Aktienrückkaufprogramms wurde ein Kreditinstitut beauftragt, das im Rahmen der Bedingungen des Aktienrückkaufprogramms allein die Entscheidung über den Zeitpunkt des Erwerbs von IMMOFINANZ-Aktien trifft (Art 3 Delegierte Verordnung (EU) 2016/1052 der Kommission vom 08. März 2016).

Der Rückkauf von IMMOFINANZ-Aktien erfolgt ausschließlich über die Wiener Börse und unter Einhaltung der Handelsbedingungen gemäß Art 3 Delegierte Verordnung (EU) 2016/1052 der Kommission vom 08. März 2016, nach denen der Preis nicht über dem des letzten unabhängig getätigten

Abschlusses oder (sollte dieser höher sein) über dem des derzeit höchsten unabhängigen Angebots auf den Handelsplätzen, auf denen der Kauf stattfindet, liegen darf.

Bis einschließlich 20.04.2018 wurden insgesamt 5.200.000 Stück Aktien rückgekauft. Veröffentlichungen und Details zum Aktienrückkaufprogramm 1/2018, insbesondere durchgeführte Transaktionen, werden auf der Website der IMMOFINANZ (<http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm/>) veröffentlicht.

## 1.4 Weitere Beteiligungspapiere: Wandelschuldverschreibungen

IMMOFINANZ hat derzeit die folgende Wandelschuldverschreibung begeben, die zum Umtausch in Inhaberaktien der IMMOFINANZ berechtigt:

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

<sup>1</sup> Put Option für Inhaber (Put-Datum: 24.01.2022)

Wandelschuldverschreibungen sind gemäß § 1 Z 4 ÜbG als Beteiligungspapiere zu qualifizieren. Das gegenständliche Angebot ist ein Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG. Das Angebot muss sich als Teilangebot – anders als ein Pflichtangebot oder ein freiwilliges Angebot zur Kontrollerlangung – nicht auf den Erwerb sämtlicher Beteiligungspapiere beziehen.

Das Angebot bezieht sich nicht auf die IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen. Allerdings sind Lieferaktien (d.h. Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibung ausgegeben werden) Gegenstand des Angebots, sofern die entsprechenden Lieferaktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.

## 1.5 Die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger

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

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

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

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

### 1.5.2 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemäß § 1 Z 6 ÜbG sind gemeinsam vorgehende Rechtsträger natürliche oder juristische Personen, die mit dem Bieter auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch Koordination der Stimmrechte. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung im Sinne von § 22 Abs 2

und Abs 3 ÜbG an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird (widerlegbar) vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen.

Gemäß Angebotsunterlage sind gemeinsam vorgehende Rechtsträger in diesem Sinne sämtliche von der Bieterin kontrollierte Gesellschaften, sowie Gesellschaften, welche die Bieterin kontrolliert (siehe voranstehend zu Punkt 1.5.1 zur Gesellschafterstruktur der Bieterin und die Übersichtsdarstellung in der Angebotsunterlage (Seite 9)). Von der Bieterin ist in der Angebotsunterlage in diesem Zusammenhang auf § 7 Z 12 ÜbG verwiesen worden, wonach Angaben zu gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern entfallen können, soweit diese für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

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

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

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

## **2. Angebot von SOF-11**

### **2.1 Kaufgegenstand**

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

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

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

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

Überschreitet der Umfang der Annahmeerklärungen die Zahl der Angebotsaktien, dann sind die Annahmeerklärungen gemäß § 20 ÜbG verhältnismäßig zu berücksichtigen. Die Annahme des Angebots erfolgt in diesem Fall gemäß einer Zuteilungsquote, die sich aus dem Quotient der Anzahl der

Angebotsaktien und der Anzahl der im Zuge des Angebots angedienten Aktien ermittelt. Die jeweilige Annahmeerklärung eines Aktionärs wird im Verhältnis dieser Zuteilungsquote reduziert. Bei Annahme des Angebots ist es daher nicht sicher, ob die Annahmeerklärungen vollständig bedient werden.

## 2.2 Angebotspreis

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

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

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

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

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein freiwilliges Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG). Die Regelungen zum gesetzlichen Mindestpreis gemäß § 26 ÜbG gelten nicht. Die Festsetzung der Höhe des Angebotspreises liegt im Ermessen der Bieterin.

Die Bieterin schließt im Angebot eine nachträgliche Erhöhung des Angebotspreises nicht ausdrücklich aus. Die Bieterin kann daher den Angebotspreis während der Laufzeit des Angebots verbessern und das Angebot zugunsten der Beteiligungspapierinhaber auch sonst ändern (§ 15 Abs 1 ÜbG).

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

## 2.3 Abwicklungsspesen und Steuern

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

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

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

## 2.4 Aufschiebende Bedingungen für das Angebot

Das Angebot der Bieterin steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen:

### 2.4.1 Kartellrechtliche Freigabe

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

### 2.4.2 Keine wesentliche nachteilige Veränderung bei IMMOFINANZ

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

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

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

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

### **2.4.3 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der aufschiebenden Bedingungen**

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

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

Das Angebot wird im Fall, dass die genannten Bedingungen nicht innerhalb der in der jeweiligen Bedingung genannten Frist erfüllt worden sind, unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 2.4.2 (keine wesentliche nachteilige Veränderung) verzichtet und die aufschiebende Bedingung gemäß Punkt 2.4.1 (kartellrechtliche Freigabe) wurde erfüllt.

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

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

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

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

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

Sollte ein konkurrierendes Angebot abgegeben werden, verlängert sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG die Annahmefrist des ursprünglichen Angebots automatisch bis zum Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat. Der Vorstand weist darauf hin, dass sich die Bieterin das Recht zum Rücktritt von diesem Angebot für den Fall eines konkurrierenden Angebots vorbehalten hat (siehe Punkt 2.7).

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

## 2.6 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses

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

## 2.7 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten

Wird während der Laufzeit des Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind Aktionäre gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens 4 (vier) Börsen-tage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist (§ 19 Abs 1 ÜbG) zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich zu erfolgen und ist an die jeweilige Depotbank oder die im Angebot angegebene Annahme- und Zahlstelle zu richten.

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

## 3. Beurteilung des Angebotspreises durch den Vorstand

Der Angebotspreis beträgt EUR 2,10 je Angebotsaktie (siehe Punkt 2.2). Das vorliegende Angebot ist ein freiwilliges Teilangebot (§§ 4 ff ÜbG). Die Bieterin kann daher den Angebotspreis frei bestimmen.

Die Aktien der IMMOFINANZ sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen. Weiters sind die Aktien auch im Main Market (*rynek podstawowy*) an der Warschauer Börse zugelassen. Die nachstehend angeführten Börsenkurse beziehen sich jeweils auf Börsenkurse an der Wiener Börse.

Am 22.03.2018 hat die Bieterin bekanntgegeben, dass ein freiwilliges öffentliches Teilangebot für bis zu 55.831.570<sup>1</sup> Stück Aktien der IMMOFINANZ zum Angebotspreis von EUR 2,10 (Euro zwei Komma zehn) an die Aktionäre der IMMOFINANZ erstattet wird. Der Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie am 21.03.2018 betrug EUR 2,008 (Handelstag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht). Der Angebotspreis von EUR 2,10 je Angebotsaktie liegt um rund 4,6% über dem Schlusskurs der Aktie am 21.03.2018.

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

### 3.1 Angebotspreis in Relation zu durchschnittlichen Börsenkursen

Die volumengewichteten Durchschnittskurse (Volume Weighted Average Price – „VWAP“) je IMMOFINANZ-Aktie der letzten drei, sechs und zwölf Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, sowie die Beträge und die Prozentsätze, um die der Angebotspreis diese Kurse jeweils überschreitet, betragen bis einschließlich des Schlusskurses vom 21.03.2018:

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

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

Quelle: ThomsonReuters

### 3.2 Angebotspreis in Relation zu Buchwert und EPRA NAV

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

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

### 3.3 Analystenbewertungen der IMMOFINANZ-Aktie

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

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

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

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

### 3.4 Angebotspreis in Relation zu ausgewählten europäischen Unternehmenstransaktionen

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

### 3.5 Bewertung von IMMOFINANZ

Zur Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises hat der Vorstand der IMMOFINANZ einen bankenunabhängigen, auf den Immobiliensektor spezialisierten Finanzberater, VICTORIAPARTNERS GmbH, Frankfurt („VICTORIAPARTNERS“), beauftragt, IMMOFINANZ in Bezug auf die Analyse des Angebots zu beraten und sie bei der Vorbereitung der Äußerung des Vorstands zu unterstützen. Diese Beauftragung umfasst auch die Abgabe einer Stellungnahme zur finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises.

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

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

## 4. Darstellung der Interessen von IMMOFINANZ und deren Stakeholder

### 4.1 Gründe der Bieterin für das Angebot

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

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

## **4.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin betreffend IMMOFINANZ**

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

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

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

## **4.3 Auswirkung auf IMMOFINANZ und die Aktionärsstruktur**

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

## **4.4 Auswirkungen auf Beschäftigung, Standortfragen**

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

## **4.5 Auswirkung auf Gläubiger und das öffentliche Interesse**

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

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

## **4.6 Finanzierung**

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

## 5. Sachverständige gemäß § 13 ÜbG

IMMOFINANZ hat Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse1/Freyung 1010 Wien zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG zu ihrer Beratung während des Verfahrens und zur Prüfung der Äußerungen der Verwaltungsorgane als unabhängigen Sachverständigen bestellt.

## 6. Berater der IMMOFINANZ

IMMOFINANZ als Zielgesellschaft wird im Zusammenhang mit dem Angebot durch VICTORIAPARTNERS GmbH, Frankfurt, beraten.

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

## 7. Weitere Auskünfte

Auskünfte zu dieser Äußerung des Vorstandes der IMMOFINANZ erteilt Frau Bettina Schragl, Head of Corporate Communications & Investor Relations unter der Telefonnummer +43 (0)1 880 90 2290 und der E-Mail-Adresse investor@immofinanz.com.

Weitere Informationen zur IMMOFINANZ sind auf deren Website [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com) abrufbar.

## 8. Interessenlage von Mitgliedern des Vorstands der IMMOFINANZ

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

Zwischen der Bieterin und der IMMOFINANZ bestehen keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen.

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

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

Die Vorstandsmitglieder werden das Angebot für ihre Aktien nicht annehmen.

Die Mitglieder des Vorstands erklären, dass ihnen von der Bieterin für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebots keine vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt wurden. Keinem Mitglied des Vorstands wurde für den Fall des Scheiterns des Angebots ein vermögenswerter Vorteil angeboten oder gewährt.

## 9. Position des Vorstands der IMMOFINANZ zum Angebot

### 9.1 Beurteilung des Angebotspreises

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

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

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

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

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

### 9.2 Mit der Zuteilungsbeschränkung des Teilangebots verbundene Risiken

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

Das Angebot ist nur auf bis zu 56.042.635 Stück Aktien gerichtet, entsprechend rund 5,00% des derzeitigen Grundkapitals der IMMOFINANZ. Im Falle von Angebotsannahmen über diese Aktienzahl hinaus erfolgt nur eine anteilige Annahme des Angebots gemäß der Zuteilungsquote.

Ein Aktionär, der das Angebot annimmt, hat daher das Risiko, dass nicht sämtliche Aktien zum Angebotspreis veräußert werden. Bis zum Ablauf der Annahmefrist bleiben zudem sämtliche Aktien, für die das Angebot angenommen wurde, gesperrt. Dies bedeutet, dass der Aktionär aufgrund der Sperre seiner Aktien über diese während der Annahmefrist nicht verfügen, insbesondere diese nicht über die Börse veräußern kann. Diese Umstände sollten nach Einschätzung des Vorstands wegen des derzeitigen Kursniveaus der Aktie knapp am Angebotspreis besonders beachtet werden.

### 9.3 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung des Vorstands

Vorauszuschicken ist, dass die Entscheidung, ob das Angebot für einen Aktionär der IMMOFINANZ im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, jeder Aktionär nur aufgrund seiner individuellen Situation (unter anderem abhängig von: Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung, Veranlagungsstrategie, steuerliche Situation etc.) selbst treffen kann. Zudem ist diese Entscheidung auch wesentlich von der vom jeweiligen Aktionär erwarteten künftigen Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. des Immobiliensektors abhängig. Die Inhaber von Beteiligungspapieren der IMMOFINANZ müssen daher selbst über die

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

Die vom Vorstand zu verfassende Äußerung zum Angebot hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung tragen, und der Vorstand hat eine abschließende Empfehlung abzugeben (§ 14 Abs 1 ÜbG).

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

Der Vorstand der IMMOFINANZ gelangt aus den in dieser Äußerung dargelegten Gründen zu der Ansicht, dass das Angebot dem Interesse aller Aktionäre der IMMOFINANZ nicht angemessen Rechnung trägt. Unter Berücksichtigung der laufenden Geschäftstätigkeit und des Geschäftsausblicks der IMMOFINANZ sowie der Stellungnahme (Fairness Opinion) von VICTORIAPARTNERS kommt der Vorstand der IMMOFINANZ zu dem Schluss, dass der Angebotspreis von EUR 2,10 (*cum* Dividende) je Angebotsaktie nicht angemessen ist. Der Vorstand empfiehlt daher den Aktionären der IMMOFINANZ, das Angebot nicht anzunehmen.

Wien, am 26.04.2018

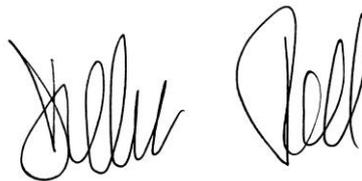
**Der Vorstand der IMMOFINANZ AG**



Dr. Oliver Schumy



Mag. Stefan Schönauer Bakk.



Mag. Dietmar Reindl

**HINWEIS:**

**AKTIONÄRE DER IMMOFINANZ AG, DEREN SITZ, WOHNSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, SOLLTEN DIE IN PUNKT 8.3 AUFGEFÜHRTE INFORMATION GENAU LESEN**

**NOTE:**

**SHAREHOLDERS OF IMMOFINANZ AG WHOSE CORPORATE SEAT, PLACE OF RESIDENCE, REGISTERED OFFICE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 8.3 OF THIS OFFER DOCUMENT.**



**FREIWILLIGES ÜBERNAHMEANGEBOT  
(§§ 4 ff Übernahmegesetz)  
("Angebot")**

der  
**SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.**  
2-4 rue Eugène Ruppert  
L-2453, Luxembourg  
(die "**Bieterin**")

an die Aktionäre der

**IMMOFINANZ AG**  
Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Austria  
ISIN AT0000809058  
("**Zielgesellschaft**")

## Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Inhalte dieses Angebots und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen.

Bieterin	SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ( <i>société à responsabilité limitée</i> ), errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg ( <i>Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg</i> ) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg.	Punkt 3.1
Zielgesellschaft	IMMOFINANZ AG (" <b>IMMOFINANZ</b> "), eine österreichische Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425y. Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 1.120.852.699 und ist in 1.120.852.699 Inhaberaktien (" <b>Aktien</b> ") unterteilt.	Punkt 2.2
Kaufgegenstand	Erwerb von bis zu 56.042.635 (sechshundertfünfunddreißig Millionen zweiundvierzigtausend sechshundertfünfunddreißig) auf Inhaber lautende Stückaktien der Zielgesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie (ISIN AT0000809058), die insgesamt bis zu 5% am Grundkapital der Zielgesellschaft entsprechen. <sup>1</sup>	Punkt 4.1
Angebotspreis	EUR 2,10 (zwei Euro und zehn Cent) <sup>2</sup> für jede Aktie an IMMOFINANZ (ISIN AT0000809058), <i>cum</i> Dividende für das Geschäftsjahr 2017 (sowie, zur Vermeidung von Missverständnissen, <i>cum</i> Dividende betreffend jeder weiteren Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntmachung dieses Angebots erklärt wird).	Punkt 4.2

<sup>1</sup> Hinweis: Am 13. April 2018 hat die IMMOFINANZ die Tagesordnung für ihre 25. Ordentliche Hauptversammlung am 11. Mai 2018 veröffentlicht. Die Tagesordnung enthält den Punkt Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1 ("**Reverse Stock Split**") Sofern die Hauptversammlung den Reverse Stock Split beschließt und dieser vor dem Settlement (wie in diesem Angebot definiert) abgeschlossen wird, beträgt die Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien (wie in diesem Angebot definiert) 5.604.264, entsprechend 5% der neuen Aktiengesamtzahl der IMMOFINANZ nach Durchführung des Reverse Stock Split.

<sup>2</sup> Sofern der Reverse Stock Split vor dem Settlement (wie in diesem Angebot definiert) eingetragen wird, beträgt der Angebotspreis EUR 21 (einundzwanzig Euro) je Kaufgegenständlicher Aktie.

Der Angebotspreis pro Aktie wird daher um den Betrag einer allfälligen, zwischen Bekanntmachung dieses Angebots und Settlement erklärten Dividende pro Aktie reduziert, sofern das Settlement dieses Angebots nach dem relevanten Dividendenstichtag erfolgt.

Top-up

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger innerhalb von 9 (neun) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien (über die Börse oder außerbörslich) und wird hierfür eine höhere als in diesem Angebot enthaltene Gegenleistung gewährt oder vereinbart, so wird die Bieterin den Angebotspreis nachträglich aufstocken und allen Annehmenden Aktionären den Differenzbetrag nachzahlen.

Annahmefrist

18. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018, 17:00 Ortszeit Wien, somit 6 (sechs) Wochen. Die Bieterin behält sich das Recht vor, diese Annahmefrist zu verlängern.

Punkt 6.1

Aufschiebende Bedingungen

Dieses Angebot steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen (für weitere Details siehe Punkt 5):

Punkt 5

(i) Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Zusammenschlusses von den zuständigen Wettbewerbsbehörden in Deutschland bis zum 90sten Kalendertag nach Ende der Annahmefrist (somit bis spätestens 28. August 2018) (Siehe Punkt 5.1.1);

(ii) Bei IMMOFINANZ ist keine wesentliche nachteilige Veränderung, einschließlich aber nicht beschränkt auf Verschmelzungen, Spaltungen oder Abspaltungen betreffend IMMOFINANZ, eingetreten; (siehe Punkt 5.1.2);

Annahme des Angebots

Die Annahme dieses Angebots ist schriftlich zu erklären und an die Depotbank des jeweiligen Aktionärs der Zielgesellschaft zu adressieren. Die Annahmeerklärung gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am 2. (zweiten) Börsentag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung

Punkt 6.3

(das ist die Einbuchung der AT0000A20E86 und die Ausbuchung der ISIN AT0000809058) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet hat.

Überzeichnung	Für den Fall, dass die Anzahl der Eingelieferten Aktien die Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien übersteigt, werden alle rechtzeitig übermittelten Annahmeerklärungen nur verhältnismäßig zur Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien gemäß § 20 ÜbG berücksichtigt. Sollte diese Regel den Erwerb von Bruchteilen von Aktien erfordern, so wird die Anzahl nach freien Entscheidung der Annahme- und Zahlstelle auf die nächste vollständige Zahl abgerundet.	Punkt 6.12
Annahme- u. Zahlstelle	Raiffeisen Centrobank AG, Tegetthoffstrasse 1, 1010 Wien, FN 117507f.	Punkt 6.2

## **Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage**

Zusammenfassung des Angebots .....	1
Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage.....	4
1. Definitionen.....	5
2. Hintergrund.....	7
3. Angaben zur Bieterin und den gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern .....	8
4. Kaufangebot.....	10
5. Aufschiebende Bedingungen .....	13
6. Annahme und Abwicklung des Angebots.....	14
7. Zukünftige Strategie für die Zielgesellschaft .....	18
8. Sonstige Angaben .....	20
9. Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG .....	23

## 1. DEFINITIONEN

Aktien oder Aktie	Bedeutet die auf Inhaber lautenden Stückaktien der IMMOFINANZ, welche an der Wiener Börse im "ATX" Segment amtlicher Handel und an der Warschauer Börse im Segment "WIG" notieren (ISIN AT0000809058).
Angebotspreis	Hat die in Punkt 4.2 festgelegte Bedeutung.
Annahmefrist	Hat die in Punkt 6.1 festgelegte Bedeutung.
Annahmeerklärung	Eine schriftliche Erklärung über die Annahme des Angebots durch Aktionäre der Zielgesellschaft gegenüber jenem Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder jenem Kreditinstitut (Depotbank), welches das Wertpapierdepot des betreffenden Aktionärs der IMMOFINANZ führt und bei dem die Aktien hinterlegt sind.
Annehmender Aktionär	Hat die in Punkt 6.3 festgelegte Bedeutung.
Annahme- und Zahlstelle	Raiffeisen Centrobank AG, Tegetthoffstrasse 1, 1010 Wien, FN 117507f.
Aufschiebende Bedingungen und Aufschiebende Bedingung	Hat die in Punkt 5.1 festgelegte Bedeutung.
Bieterin oder Starwood Bidco	SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ( <i>société à responsabilité limitée</i> ) errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg ( <i>Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg</i> ) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg.
Börsentag	Ein Tag, an dem der Handel mit Aktien an der Wiener Börse stattfindet.
CA IMMO	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, eine österreichische Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 75895 k.

CA IMMO Übernahmeangebot	Hat die in Punkt 3.1 festgelegte Bedeutung.
Depotbank	Ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder Kreditinstitut, bei dem Aktionäre der Zielgesellschaft ihr Wertpapierdepot führen und ihre Aktien hinterlegt haben.
Eingelieferte Aktien	Hat die in Punkt 6.3 festgelegte Bedeutung.
Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger	Hat die in Punkt 3.2 festgelegte Bedeutung.
IMMOFINANZ oder Zielgesellschaft	IMMOFINANZ AG, eine österreichische Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425 y.
Kaufgegenständliche Aktien	Hat die in Punkt 4.1 festgelegte Bedeutung.
Long Stop Date	Hat die in Punkt 5.1.1 festgelegte Bedeutung.
Namensaktie(n)	Bedeutet die 4 (vier) Namensaktien an CA Immo, welche derzeit von IMMOFINANZ gehalten werden.
Reverse Stock Split	Die Aktienzusammenlegung für IMMOFINANZ Aktien im Verhältnis 10:1, die in der 25. Ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ am 11. Mai 2018 beschlossen werden soll.
SOF-XI	Hat die in Punkt 2.1 festgelegte Bedeutung.
Starwood	Hat die in Punkt 2.1 festgelegte Bedeutung.
Settlement	Hat die Punkt 6.6 festgelegte Bedeutung.
ÜbG	Bedeutet das Übernahmegesetz.
ÜbK	Bedeutet die Österreichische Übernahmekommission.
Wandelschuldverschreibungen	Hat die Punkt 2.3 festgelegte Bedeutung.

## **2. HINTERGRUND**

### **2.1 Ausgangslage**

Die Bieterin ist SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*), errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg.

Die Bieterin ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. SOF-11 International, SCSp ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als Starwood Global Opportunity Fund XI ("**SOF-XI**"), einem Discretionary Fund mit einem Fondsvermögen in Höhe von circa USD 7,56 Milliarden, bekannt sind. SOF-XI wird von mit Starwood Capital Group ("**Starwood**"), einer sich im Privatbesitz befindenden weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft mit mehr als 80 Partnern, verbundenen Unternehmen kontrolliert (siehe Punkt 3.1). Seit Gründung von Starwood im Jahr 1991 hat Starwood mehr als USD 44 Milliarden an Eigenkapital aufgebracht und Vermögenswerte bestehend aus 7,2 Millionen Quadratmetern Büroräumlichkeiten, 5,0 Millionen Quadratmetern Einzelhandelsflächen, 3,7 Millionen Quadratmetern Industriegelände, 50.000 Wohnhäuser/Baufelder, 170.000 Wohnungen und 2.900 Hotels verwaltet. Derzeit verwaltet Starwood ein Vermögen (Assets under Management) von rund USD 56 Milliarden.

### **2.2 Zur Zielgesellschaft**

IMMOFINANZ AG ist eine österreichische Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425 y. Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt zum 30. März 2018 EUR 1.120.852.699 und ist in 1.120.852.699 Aktien unterteilt. Die Aktien notieren an der Wiener Börse im "ATX" Segment Amtlicher Handel und an der Warschauer Börse, Segment "WIG" unter ISIN AT0000809058.

IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern mit Hauptsitz in Wien und Fokus auf die Segmente Einzelhandel und Büro in sieben Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Polen. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien.

### **2.3 Wandelschuldverschreibung**

Nach Kenntnis der Bieterin hat IMMOFINANZ Wandelschuldverschreibungen (ISIN XS1551932046) begeben, die in Aktien der Zielgesellschaft gewandelt werden können (die "**Wandelschuldverschreibungen**"). Die Wandelschuldverschreibungen sind nicht Gegenstand dieses Angebots. Jedoch

sind im Einklang mit den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen Lieferaktien (d.h. Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden) Gegenstand dieses Angebots und können daher während der Annahmefrist in dieses Angebot eingeliefert werden, sofern die entsprechenden Aktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.

## 2.4 Derzeitige Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Am Handelstag vor der Einreichung dieser Angebotsunterlage bei der Österreichischen Übernahmekommission ("**ÜbK**") stellt sich die Beteiligungsstruktur der Zielgesellschaft unter Berücksichtigung der gemäß § 135 Börsegesetz veröffentlichten Beteiligungsmeldungen wie folgt dar:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %
S IMMO AG*	133.883.589 Aktien (davon 14.944.894 als Finanzinstrument)	11,94%
Fries-Gruppe**	69.781.813 Aktien	6,23%
CA IMMO	54.805.566 Aktien	4,89%
Erste Asset Management GmbH***	55.406.117 Aktien	4,94%
Streubesitz	806,975,614 Aktien	72,00%
Total	1.120.852.699 Aktien	100,00%

\* Veröffentlichung vom 27. März 2018

\*\* Laut Website der IMMOFINANZ

\*\*\* Veröffentlichung vom 21. März 2018

## 3. ANGABEN ZUR BIETERIN UND DEN GEMEINSAM VORGEHENDEN RECHTSTRÄGERN

### 3.1 Angaben zur Bieterin

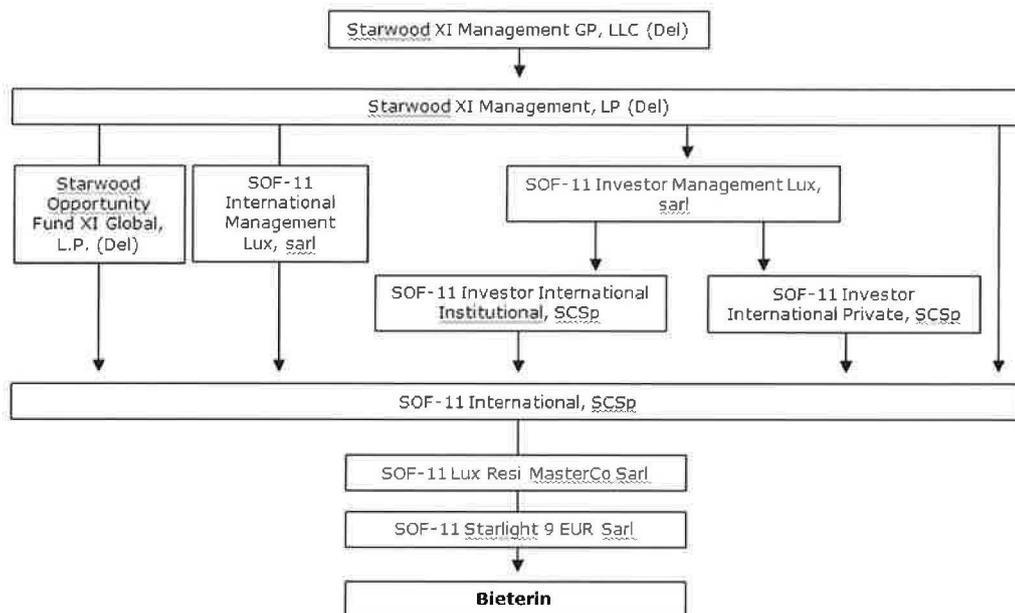
Die Bieterin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*) errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg. Die Bieterin wurde als *Special Purpose Vehicle* gegründet und wird durch ihre Geschäftsführer (*gérants*) Julien Petitfrère and François-Pierre Sagbo vertreten. Das Grundkapital von Starwood Bidco beträgt EUR 12.000.

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

Die Bieterin hält derzeit keine Beteiligung an der Zielgesellschaft. Parallel zu diesem Angebot hat die Bieterin ein öffentliches Übernahmeangebot für bis zu 26% des ausgegebenen Grundkapitals der CA IMMO gelegt (das "**CA IMMO Übernahmeangebot**"). Dieses Angebot sowie das CA IMMO Übernahmeangebot sind voneinander unabhängig.

Zur Klarstellung: IMMOFINANZ kann die von ihr gehaltenen CA IMMO Inhaberaktien in das CA IMMO Übernahmeangebot einliefern (vgl. Punkt 5.1.2 (v)).

Struktur der Bietergesellschaft:



### 3.2 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Abmachung zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch Koordination der Stimmrechte. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs. 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird (widerleglich) vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen ("**Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger**").

In diesem Sinne sind Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger sämtliche von der Bieterin kontrollierte Gesellschaften sowie Gesellschaften, welche die Bieterin kontrollieren (siehe Punkt 3.1 oben). In diesem Zusammenhang verweist die Bieterin auf § 7 Z 12 ÜbG, wonach Angaben zu Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträgern entfallen können soweit diese für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

### **3.3 Aktienbesitz und Stimmrechte der Bieterin und der mit ihr Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage**

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hält die Bieterin keine Beteiligung an der Zielgesellschaft. Weder das Management der Bieterin, noch mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger halten Beteiligungspapiere an der Zielgesellschaft.

Die Bieterin behält sich das Recht vor parallel zu diesem Angebot weitere Aktien zu erwerben, wobei der Kaufpreis gleich hoch oder niedriger sein soll als der Angebotspreis. In diesem Zusammenhang verweist die Bieterin auch auf § 16 ÜbG. Die Bieterin wird die ÜbK über sämtliche Erwerbe von Aktien während der Angebotsfrist informieren. Die Anzahl Kaufgegenständlicher Aktien (wie unten definiert) wird durch allfällige Parallelerwerbe nicht gekürzt

### **3.4 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft**

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bestehen keine persönlichen Beziehungen oder sonstige wesentliche Beziehungen zwischen der Bieterin und mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträgern einerseits und der Zielgesellschaft und der Geschäftsleitung der Zielgesellschaft andererseits.

## **4. KAUFANGEBOT**

### **4.1 Kaufgegenstand: Aktien der IMMOFINANZ**

Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb von bis zu 56.042.635 (sechshundertfünfunddreißig Millionen zweiundvierzigtausend sechshundertfünfunddreißig)<sup>3</sup> auf Inhaber lautende Stückaktien der Zielgesellschaft, zugelassen zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse, mit einer Zweitnotierung an der Warschauer Börse (ISIN AT0000809058), die nicht von der Bieterin oder mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträger gehalten werden (die "**Kaufgegenständliche Aktien**"). Dies entspricht im Zeitpunkt, in dem diese Angebotsunterlage der ÜbK zum ersten Mal übermittelt wurde, einem Anteil von bis zu 5% am Grundkapital der Zielgesellschaft. Jede Aktie entspricht einem rechnerischen Anteil von EUR 1,00 am Grundkapital der IMMOFINANZ.

Die Wandelschuldverschreibungen sind nicht Gegenstand dieses Angebots. Im Einklang mit den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen sind jedoch Lieferaktien (d.h. Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibung ausgegeben werden) Gegenstand dieses

---

<sup>3</sup> Hinweis: Am 13. April 2018 hat die IMMOFINANZ die Tagesordnung für ihre 25. Ordentliche Hauptversammlung am 11. Mai 2018 veröffentlicht. Die Tagesordnung enthält den Punkt Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1 ("**Reverse Stock Split**") Sofern die Hauptversammlung den Reverse Stock Split beschließt und dieser vor dem Settlement (wie in diesem Angebot definiert) abgeschlossen wird, beträgt die Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien (wie in diesem Angebot definiert) 5.604.264, entsprechend 5% der neuen Aktiengesamtzahl der IMMOFINANZ nach Durchführung des Reverse Stock Split.

Angebots und können daher während der Annahmefrist in dieses Angebot eingeliefert werden, sofern die entsprechenden Aktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.

## 4.2 Angebotspreis

Die Bieterin bietet den Inhabern der Kaufgegenständlichen Aktien den Erwerb der Kaufgegenständlichen Aktien gemäß den Bestimmungen dieses Angebots zum Preis von EUR 2,10 (zwei Euro und zehn Cent)<sup>4</sup> je Aktie an ("**Angebotspreis**").

Der Angebotspreis bezieht sich auf die Kaufgegenständlichen Aktien mit Dividendenberechtigung für das Geschäftsjahr 2017 der IMMOFINANZ (sowie, zur Vermeidung von Missverständnissen, auf jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntmachung dieses Angebots erklärt wird). Dementsprechend wird der Angebotspreis um den Betrag einer allfälligen zwischen Bekanntmachung dieses Angebots und Settlement erklärten Dividende pro Aktie reduziert, sofern das Settlement dieses Angebots nach dem relevanten Dividendenstichtag stattfindet. Zum Beispiel: Sofern die Hauptversammlung der Zielgesellschaft eine Dividende in Höhe von EUR 0,07 pro Aktie beschließt, welche an sämtliche Aktionäre der IMMOFINANZ zu zahlen ist, wobei der Dividendenstichtag vor dem Settlement liegt, erhält jeder Aktionär, der seine Aktien einliefert, einen um EUR 0,07 reduzierten Angebotspreis; d.h. EUR 2,03 je Kaufgegenständlicher Aktie.

## 4.3 Berechnung des Angebotspreises

Dieses Angebot ist ein freiwilliges Angebot gemäß § 4 ff ÜbG. Die Bieterin ist daher berechtigt den Angebotspreis in ihrem freien Ermessen festzulegen. Die Mindestpreisbestimmungen von § 26 ÜbG sind nicht anwendbar. Die Bieterin hat auf Grundlage der verfügbaren Informationen über die Zielgesellschaft eine Werteinschätzung aufgrund der Branchenexpertise der Bieterin vorgenommen.

**Top Up:** Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger allerdings innerhalb von 9 (neun) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien (über die Börse oder außerbörslich) und wird hierfür eine höhere als in diesem Angebot enthaltene Gegenleistung gewährt oder vereinbart, so wird die Bieterin den Angebotspreis nachträglich aufstocken und allen Annehmenden Aktionären den Differenzbetrag nachzahlen.

Die Bieterin hebt hervor, dass sie vor Veröffentlichung dieses Angebots keine Referenztransaktionen getätigt hat. Weiters liegt der nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichtete durchschnittliche Börsenkurs der letzten sechs Monate unter dem Angebotspreis. Daher würden die Mindestpreisbestimmungen des ÜbG, wären sie anwendbar, von der Bieterin eingehalten werden.

---

<sup>4</sup> Sofern der Reverse Stock Split vor dem Settlement (wie in diesem Angebot definiert) eingetragen wird, beträgt der Angebotspreis EUR 21 (einundzwanzig Euro) je Kaufgegenständlicher Aktie.

#### 4.4 Angebotspreis für Kaufgegenständliche Aktien in Relation zu historischen Kursen

Am letzten Börsentag vor Veröffentlichung der Absicht dieses Angebot abzugeben (21.03.2018), schloss die Aktien an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 2,008. Der Angebotspreis übersteigt diesen Tagesschlusskurs daher um EUR 0,092, was einer Prämie von 4,58% entspricht.

Untenstehende Tabelle zeigt den nach jeweiligen Handelsvolumina gewichteten durchschnittlichen Börsenkurs je Aktie der letzten 3 (drei), 6 (sechs), 12 (zwölf), und 24 (vierundzwanzig) Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht:

	3 Monate <sup>1)</sup>	6 Monate <sup>2)</sup>	12 Monate <sup>3)</sup>	24 Monate <sup>4)</sup>
VWAP	EUR 1,99	EUR 2,05	EUR 2,03	EUR 1,96
Prämie (Angebotspreis abzüglich VWAP)	EUR 0,11 / 5,53%	EUR 0,05 / 2,44%	EUR 0,07 / 3,45 %	EUR 0,14 / 7,14 %

Quelle: Bloomberg, FactSet, Wiener Börse vom 19.03.2018

1) Periode: 22.12.2017 bis 21.03.2018 (incl.)

2) Periode: 22.09.2017 bis 21.03.2018 (incl.)

3) Periode: 22.03.2017 bis 21.03.2018 (incl.)

4) Periode: 22.03.2016 bis 21.03.2018 (incl.)

#### 4.5 Wichtige Finanzkennzahlen und derzeitige Geschäftsentwicklung der Zielgesellschaft

Ausgewählte Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft für die letzten 3 (drei) Jahre in EUR, welche den IFRS Konzernabschlüssen entnommen sind.

Kennzahl	2014/2015	2015/2016	2016*	2017
IFRS NAV pro Aktie	3,73	2,99	2,75	2,53
EPRA NNNNAV pro Aktie	3,94	3,32	2,97	2,84
EPRA NAV pro Aktie	4,19	3,39	3,12	2,86
FFO I pro Aktie	0,12	0,04	0,04	0,07
Dividende pro Aktie	0,00	0,06	0,06	0,07**
EBIT in EURm	216	-51,6	37,7	111,6
EPS	-0,35	-0,4	-0,19	-0,51

Quelle: Bloomberg, Factset, 22.03.2018.

\* Rumpfgeschäftsjahr (8 Monate)

\*\* Veröffentlichung der IMMOFINANZ vom 29.03.2018

Die folgende Tabelle zeigt den jeweiligen Jahreshöchstkurs sowie den tiefsten Jahreskurs der Aktien der IMMOFINANZ in EUR:

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Hoch</b>	2,88	3,03	2,84	2,17	2,29	2,15
<b>Tief</b>	2,33	2,02	1,99	1,62	1,70	1,88

Quelle: FactSet vom 22.03.2018.

Weitere Informationen über IMMOFINANZ sind auf der Website der Zielgesellschaft verfügbar ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)). Informationen auf dieser Website sind nicht Teil dieser Angebotsunterlage.

## **5. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN**

**5.1** Dieses Angebot steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen ("**Aufschiebende Bedingungen**" und jeweils einzeln eine "**Aufschiebende Bedingung**"):

### **5.1.1** Kartellrechtliche Freigabe

Diese Transaktion wird bis spätestens 90 (neunzig) Kalendertage nach Ablauf der Annahmefrist, d.h. nicht später als bis zum 28. August 2018 ("**Long Stop Date**") von den zuständigen Wettbewerbsbehörden in Deutschland freigegeben, oder die gesetzliche Wartefrist in Deutschland ist bis zum Long Stop Date abgelaufen, sodass die Transaktion auch ohne ausdrückliche Zustimmung der zuständigen Wettbewerbsbehörden durchgeführt werden darf, oder die Wettbewerbsbehörden in Deutschland haben sich betreffend der Transaktion für nicht zuständig erklärt.

### **5.1.2** Keine wesentliche Nachteilige Veränderung

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

- i. IMMOFINANZ hat eine Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet;
- ii. Mit Ausnahme von Aktien, die zur Bedienung von Ansprüchen von Inhabern der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden, wurde das eingetragene Grundkapital der IMMOFINANZ erhöht oder die Hauptversammlung der IMMOFINANZ, oder der Vorstand der IMMOFINANZ oder der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ haben einen Beschluss gefasst, dessen Durchführung, zu einer entsprechenden Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft, ausgenommen (i) einer Erhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Umwandlung von Gewinnen, Gewinnrücklagen oder Rückstellungen) oder (ii) Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung nach §§ 159ff und 169ff AktG, führen würde;

- iii. Die Hauptversammlung der IMMOFINANZ beschließt eine Änderung der Satzung, welche die mit den IMMOFINANZ Aktien verbundenen Rechte oder die Natur (Gattung) der Aktien ändern würde;
  - iv. Die Hauptversammlung der IMMOFINANZ beschließt eine Liquidation, Verschmelzung, Spaltung oder Abspaltung.
- 5.2** Die Bieterin wird ohne Verzögerung in dem in dieser Angebotsunterlage für Veröffentlichungen vorgesehenen Medium, Mitteilung über die Erfüllung oder Nichterfüllung der Aufschiebenden Bedingungen machen (siehe 6.10).
- 5.3** Die Bieterin behält sich das Recht vor auf jede der Aufschiebenden Bedingungen einzeln oder gemeinsam zu verzichten, sodass diese als erfüllt gelten. Auf die Erfüllung der gesetzlichen Aufschiebenden Bedingung gemäß Punkt 5.1.1 betreffend die kartellrechtliche Freigabe kann nicht verzichtet werden. Sofern die Aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5.1.1 bis 5.1.2 nicht innerhalb der auf die jeweiligen Bedingungen anwendbaren Frist erfüllt sind, wird dieses Angebot unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat auf die Erfüllung der Aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5.1.2 verzichtet und die Aufschiebende Bedingung gemäß Punkt 5.1.1 wurde erfüllt.

## **6. ANNAHME UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS**

### **6.1 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 6 (sechs) Wochen. Das Angebot kann daher von 18. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018, 17:00 Ortszeit Wien angenommen werden. Die Bieterin behält sich ausdrücklich die Verlängerung dieser Annahmefrist vor. Die gemäß diesem Absatz definierte Frist ist die „**Annahmefrist**“.

### **6.2 Annahme- und Zahlstelle**

Mit der Abwicklung des Angebots, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistung hat die Bieterin die Raiffeisen Centrobank AG, registriert unter FN 117507f, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Tegetthoffstrasse 1, 1010 Wien beauftragt.

### **6.3 Annahme des Angebots**

Die Bieterin empfiehlt den Aktionären der Zielgesellschaft, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens 3 (drei) Börsentage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen.

Aktionäre der IMMOFINANZ können dieses Angebot nur durch schriftliche Annahmeerklärung gegenüber der jeweiligen Depotbank annehmen ("**Annahmeerklärung**"). Die Annahmeerklärung hat die Anzahl der vom betreffenden Aktionär ("**Annehmender Aktionär**") eingeliferten Aktien ("**Eingelieferte Aktien**") zu spezifizieren. Die Depotbank leitet diese Annahme

des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Aktien, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weiter und wird die eingereichten Aktien mit der ISIN AT0000809058 vom Zeitpunkt des Einlangens der Mitteilung über die Annahme des Angebots sowie der Einbuchung als „IMMOFINANZ AG - Zum Verkauf eingereichte Aktien“ unter ISIN AT0000A20E86 gesperrt halten.

Bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft wurde für die zum Verkauf eingereichten Aktien die ISIN AT0000A20E86 „IMMOFINANZ AG – Zum Verkauf eingereichte Aktien“ beantragt. Bis zur Übertragung des Eigentums an den zum Verkauf eingereichten Aktien verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen Aktien (wenngleich mit anderer ISIN) im Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs gesperrt und sind nicht handelbar; sie werden jedoch neu eingebucht und als „IMMOFINANZ AG – Zum Verkauf eingereichte Aktien“ gekennzeichnet.

Die Annahmeerklärung gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am 2. (zweiten) Börsentag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der AT0000A20E86 und die Ausbuchung der ISIN AT0000809058) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet hat.

Mit der Annahmeerklärung weist und ermächtigt der Annehmende Aktionär seine Depotbank und mögliche Zwischendepotstellen an, der Annahme- und Zahlstelle und dem Bieter fortlaufend Informationen in Bezug auf die Anzahl der Eingelieferten Aktien zukommen zu lassen.

#### **6.4 Rechtsfolgen der Annahme**

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag über die Eingelieferten Aktien zwischen jedem annehmenden Aktionär der Zielgesellschaft und der Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande. Dieser Kaufvertrag wird mit Erfüllung der Aufschiebenden Bedingungen wirksam. Sofern die Aufschiebenden Bedingungen nicht innerhalb der in dieser Angebotsunterlage genannten Fristen erfüllt werden, wird der durch Annahme dieses Angebots zustande gekommene aufschiebend bedingte Kaufvertrag zum Erwerb der Eingelieferten Aktien nicht wirksam.

#### **6.5 Keine Nachfrist**

Die Annahmefrist wird nicht durch die 3 (drei) monatige Nachfrist verlängert, da keine der in § 19 Abs 3 ÜbG genannten Bedingungen zutrifft.

#### **6.6 Zahlung des Angebotspreises und Übereignung ("Settlement")**

Der Angebotspreis wird jenen Aktionären der Zielgesellschaft, die das Angebot angenommen haben, spätestens am 10. (zehnten) Börsentag nach Ablauf der

Annahmefrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots Zug-um-Zug gegen Übertragung der Aktien ausgezahlt. Unter der Annahme, dass die Aufschiebenden Bedingungen bei Ende der ursprünglichen Annahmefrist erfüllt sind, findet das Settlement bis zum 14. Juni 2018 statt. Sollten die Aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5 nicht bis zum Ende der Annahmefrist erfüllt sein, verschiebt sich der Tag des Settlement entsprechend, wobei das Settlement spätestens 10 (zehn) Börsentage nach Erfüllung der letzten Aufschiebenden Bedingung stattfindet.

## **6.7 Abwicklungsspesen / Steuern**

Die Bieterin übernimmt die mit der Abwicklung (Settlement) dieses Angebots unmittelbar in Zusammenhang stehenden angemessenen Kosten und Gebühren der Depotbanken, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von EUR 8,00 (acht) je Depot. Die Depotbanken erhalten daher zur Abdeckung etwaiger Kosten, wie insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, Kundenprovisionen, Spesen, etc. eine einmalige pauschale Vergütung von EUR 8,00 (acht) je Depot und werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Annahme- und Zahlstelle in Verbindung zu setzen.

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger übernehmen irgendeine Haftung gegenüber einem Aktionär der Zielgesellschaft oder Dritten für Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige ähnliche Abgaben oder anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots im Inland oder Ausland. Diese sind vom jeweiligen Aktionär der Zielgesellschaft selbst zu tragen.

Den Aktionären der Zielgesellschaft wird empfohlen, vor Annahme des Angebots eine ihre individuellen steuerlichen Verhältnisse berücksichtigende unabhängige steuerliche Beratung in Bezug auf mögliche steuerliche Auswirkungen ihrer Annahme dieses Angebots einzuholen.

## **6.8 Gewährleistung**

Jeder Annehmende Aktionär leistet in Bezug auf die Eingelieferten Aktien Gewähr, dass im Zeitpunkt der Annahme und am Tag des Settlements:

- Der Annehmende Aktionär berechtigt ist, dieses Angebot anzunehmen und seine Verpflichtungen darunter zu erfüllen;
- Das Settlement dieses Angebots durch den Annehmenden Aktionär und die Erfüllung seiner Verpflichtungen gemäß diesem Angebot nicht im Widerspruch zu allfällige Verpflichtungen, Bedingungen oder Bestimmungen, denen der Annehmende Aktionär unterworfen ist, steht und gegen solche auch nicht verstößt;
- Der Annehmende Aktionär ist der alleinige rechtliche und wirtschaftliche Eigentümer der Eingelieferten Aktien und diese sind frei von allfälligen Lasten und anderen Rechten Dritter; und

- Im Zeitpunkt des Settlements erwirbt die Bieterin unbelastetes Eigentum an den eingelieferten Aktien und allen damit zusammenhängenden Rechten, einschließlich des unbeschränkten Stimmrechts und den Rechten auf allfällige Dividenden (einschließlich einer allfälligen Dividende für 2017, sofern das Settlement vor dem relevanten Dividendenstichtag für 2017 erfolgt).

## **6.9 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten**

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind die Aktionäre der Zielgesellschaft gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens 4 (vier) Börsentage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist (§ 19 Abs. 1 ÜbG) zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Annahme- und Zahlstelle zu richten.

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

## **6.10 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Die Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung und auf den Websites der Zielgesellschaft ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)) sowie der ÜbK ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht.

## **6.11 Gleichbehandlung / Verbesserungsmöglichkeit**

Die Bieterin bestätigt, dass der Angebotspreis für alle Inhaber von Aktien gleich ist.

Die Bieterin und die mit ihr Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ende der Annahmefrist keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Aktien zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die ÜbK gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

Gibt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Angebot noch annehmen können oder das Angebot bereits angenommen haben.

Jede Verbesserung dieses Angebots gilt auch für jene, die dieses Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger innerhalb von 9 (neun) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien und wird hierfür eine höhere als in diesem Angebot enthaltene Gegenleistung gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen Annehmenden Aktionären zur Nachzahlung des Differenzbetrags verpflichtet.

Obenstehende Bestimmung gilt nicht, wenn (i) die Bieterin oder mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger im Rahmen eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz eine höhere Gegenleistung für Aktien an der Zielgesellschaft bezahlen oder (ii) ihr Bezugsrecht im Rahmen einer Kapitalerhöhung ausüben (§ 16 Abs 7 ÜbG).

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich durch die Bieterin veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen 10 Börsen Tagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen. Tritt der Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist nicht ein, wird die Bieterin eine entsprechende Erklärung an die ÜbK richten. Der Sachverständige der Bieterin wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

## **6.12 Überzeichnung des Angebots**

Für den Fall, dass die Anzahl der eingelieferten Aktien die Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien übersteigt, werden alle rechtzeitig übermittelten Annahmeerklärungen nur verhältnismäßig zur Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien gemäß § 20 ÜbG berücksichtigt. Sollte diese Bestimmung den Erwerb von Bruchteilen von Aktien erfordern, so liegt die Anzahl in der freien Entscheidung der Annahme und Zahlstelle, abgerundet zur nächsten vollständigen Zahl.

Zum Beispiel: Das Angebot ist auf den Erwerb von nicht mehr als 56.042.635 Aktien gerichtet. Sofern die Bieterin Annahmeerklärungen für z.B. 70.000.000 Aktien erhält, dies entspricht beinahe 25% mehr Aktien als die Bieterin erwerben möchte, so werden die Verkäufer jener Aktien, die die Zahl von 56.042.635 Aktien überschreiten, von diesem Angebot nicht ausgeschlossen. Stattdessen werden alle Annahmeerklärungen anteilig entsprechend der Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien berücksichtigt und zur darunterliegenden vollen Zahl abgerundet. In anderen Worten, wenn einer der Verkäufer dieses Angebot für 1.100 Aktien angenommen hat, so werden nur 880 (gerundet) Aktien, das sind  $1.100/1,249 = 880,70$ , daher auf 880 abgerundet, berücksichtigt und gemäß diesem Angebot verkauft.

## **7. ZUKÜNFTIGE STRATEGIE FÜR DIE ZIELGESELLSCHAFT**

### **7.1 Wirtschaftliche Gründe für das Angebot**

Starwood ist eine private Alternative Investmentgesellschaft mit einem weltweiten Fokus auf Immobilien. Seit ihrer Gründung hat sie rund USD 3,8 Milliarden Eigenkapital in Europa investiert. Starwoods gesamtes Investmentportfolio in Europa umfasst unterschiedliche Branchen, einschließlich

Büroimmobilien, Einzelhandel, Industrie, Aktienportfolios, operative Geschäfte und Fremdkapitalfinanzierung und hat eine Kapitalisierung von insgesamt USD 8 Milliarden erreicht.

Starwood kann auf eine lange Geschichte erfolgreichen Wachstums im Bezug auf Investitionen in börsennotierte Gesellschaften zurückblicken, einschließlich Starwood Property Trust (NYSE: STWD), Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. (NYSE: HOT), Equity Residential (NYSE: EQR), Starwood Waypoint Residential Trust (NYSE: SWAY), TRI Pointe Homes (NYSE: TPH), iStar Financial (NYSE: SFI) und Starwood European Real Estate Finance (LSE: SWEF). Weitere Informationen finden sie unter <http://starwoodcapital.com/investments/#public-offerings>.

Dieses Angebot eröffnet der Bieterin nunmehr die Möglichkeit über den Weg eines Teilangebots gemäß § 4 ff ÜbG in den österreichischen und CEE Einzelhandel- und Büroimmobilienmarkt investiert zu sein.

## **7.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten / Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen**

Die Bieterin beabsichtigt im Rahmen dieses Angebots eine Minderheitsbeteiligung an der Zielgesellschaft zu erwerben. Aus Sicht der Bieterin, hat ein erfolgreiches Angebot keine Auswirkungen auf die Standorte und die Belegschaft (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten).

Nachstehend werden wesentliche Aspekte der derzeitigen Absichten der Bieterin und Starwood betreffend ein Investment in und die Unterstützung der Zielgesellschaft dargestellt:

- Starwood sieht sich als langfristiger Investor in der Zielgesellschaft;
- Starwood verfügt sowohl über die finanziellen Mittel als auch das notwendige Branchenwissen, um die Zielgesellschaft bei der Erreichung ihrer langfristigen Ziele durch die Bieterin zu unterstützen und mit der Zielgesellschaft zum Vorteil aller Stakeholder zusammenzuarbeiten;
- Starwood bietet der Zielgesellschaft an, ihre Branchenkenntnis zur Verfügung zu stellen, sofern dies vom Management der Zielgesellschaft gewünscht wird und ist bereit, das derzeitige Management in der kommenden Wachstumsphase der Zielgesellschaft zu unterstützen; und
- Abhängig vom Ergebnis des Angebots, schließt Starwood einen weiteren Zukauf von Aktien nicht aus.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die gemäß § 14 ÜbG zu veröffentlichenden Äußerungen von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft ebenfalls die möglichen Auswirkungen des Angebots auf die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten) darzustellen haben. Auch der Betriebsrat kann eine Stellungnahme abgeben.

### **7.3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung**

Die Zielgesellschaft ist im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Marktsegment "Prime Market" börsennotiert. Es besteht eine Zweitnotierung an der Warschauer Börse. Rechtlich wäre ein Delisting aus dem Amtlichen Handel der Wiener Börse erforderlich, sofern die gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 40 Abs 1 BörseG 2018 (insbesondere der gesetzliche Mindeststrebessitz) nicht mehr erfüllt wären. Nach einem erfolgreichen Angebot wird die Bieterin über eine Minderheitsbeteiligung an der Zielgesellschaft verfügen. Daher würde selbst eine vollständige Annahme des Angebots nicht dazu führen, dass die Zielgesellschaft die Zulassungsvoraussetzungen für den amtlichen Handel an der Wiener Börse im Marktsegment "Prime Market" und für die Zweitnotierung an der Warschauer Börse nicht mehr erfüllt.

### **7.4 Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft**

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger haben den Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Angebots finanzielle Vorteile gewährt oder versprochen.

## **8. SONSTIGE ANGABEN**

### **8.1 Finanzierung des Angebots**

Ausgehend von einem Angebotspreis in Höhe von EUR 2,10 (zwei Euro und zehn Cents) pro Aktie beträgt der Finanzbedarf der Bieterin für das Angebot, im Falle gänzlicher Annahme und unter Außerachtlassung der zu erwartenden Transaktions- und Settlementkosten, ca EUR 117,7 Millionen.

Die Bieterin verfügt über ausreichende Finanzmittel zur rechtzeitigen und vollständigen Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Angebot.

### **8.2 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie jegliche nicht-vertragliche Ansprüche aus oder in Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

### **8.3 Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication**

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die (i) vorliegende Angebotsunterlage, (ii) eine Zusammenfassung oder Beschreibung des Angebots oder (iii) sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet,

vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Das Angebot wird insbesondere weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch darf es in oder von den Vereinigten Staaten von Amerika aus angenommen werden. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan gestellt, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden.

Diese Angebotsunterlage ist kein Angebot von Aktien und keine Einladung, Aktien an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebotes oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist. Weder wird das Angebot von einer Behörde außerhalb Österreichs genehmigt noch wurde eine solche Genehmigung beantragt.

Aktionäre, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz dieser Angebotsunterlage kommen und/oder beabsichtigen dieses Angebot außerhalb der Republik Österreich anzunehmen wird empfohlen sich über die anwendbaren rechtlichen Bestimmungen zu informieren und diese einzuhalten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebotes außerhalb der Republik Österreich.

#### **8.4 Verbindlichkeit der deutschen Fassung**

Diese Angebotsunterlage wird in deutscher Fassung erstellt. Ausschließlich die Angebotsunterlage in deutscher Fassung ist binden und maßgeblich. Die unverbindliche Übersetzung der Angebotsunterlage in die englische Sprache ist nicht rechtsverbindlich und dient lediglich Informationszwecken.

#### **8.5 Berater der Bieterin**

Als Berater der Bieterin sind unter anderem tätig:

- UBS Limited, 5 Broadgate, London EC2M 2QS, United Kingdom, als Finanzberaterin von Starwood.
- Schönherr Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 19, A-1010 Wien, als österreichische Rechtsberaterin der Bieterin und ihrer Vertreterin und Zustellbevollmächtigte gegenüber der ÜbK.

#### **8.6 Weitere Auskünfte**

Weitere Auskünfte betreffend die Abwicklung des Angebots können bei der Annahme- und Zahlstelle, E-Mail [dividends@rcb.at](mailto:dividends@rcb.at), Tel.: +43 (1) 51520-DW426 sowie DW423 eingeholt werden.

Weitere Informationen erhalten sie auf den Websites der Zielgesellschaft ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)) und der ÜbK ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)). Die auf diesen Websites

abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

### **8.7 Angaben zum Sachverständigen der Bieterin**

Die Bieterin hat PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Erdbergstraße 200, 1030 Wien gemäß § 9 ÜbG zu ihrem Sachverständigen ernannt.

Mardi 30, 2018

**SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a smaller 't' and a flourish.

---

Julien Petitfrère

## 9. BESTÄTIGUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN GEMÄß § 9 ÜBG

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Übernahmegesetz (ÜbG) konnten wir feststellen, dass dieses freiwillige öffentliche Übernahmeangebot nach §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG, Wien, vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

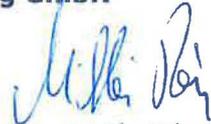
Der Bieterin stehen die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung.

Wien, am 30.3.2018

**PwC Wirtschaftsprüfung GmbH**



Dr. Christine Catasta  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Miklós Révay



# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

## Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

## I. TEIL

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbehef.

(3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen schriftlichen als auch mündlichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als

nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.

(3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

## 5. Berichterstattung und Kommunikation

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.
- (3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.
- (4) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.
- (5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

## 6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.
- (3) Dem Berufsberechtigten verleiht an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

## 7. Mängelbeseitigung

- (1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.
- (2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.
- (3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

## 8. Haftung

- (1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.
- (4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.
- (5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.
- (6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hiervon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.

(8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zutvorkommen befriedigt.

## 9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

- (1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.
- (2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hiezu besteht.
- (3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

## 10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsüblicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

## 11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

## 13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

(5) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Berufsberechtigten notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

(10) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(11) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Berufsberechtigten übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmengeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

(13) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(14) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Berufsberechtigten Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

## 14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhänder erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(8) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(9) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Aderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

#### 15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Berufsberechtigten.

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

#### 16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

#### 17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.
- b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftssteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Verteidigung und die Beziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,
- d) die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.

(4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

## II. TEIL

#### 18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

#### 19. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

(3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren.

(4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.

(5) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

#### 20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

#### 21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

#### 22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(6) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

#### 23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

### III. TEIL

#### 24. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.

(2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

#### 25. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

#### 26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

#### 27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

#### 28. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

(3) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

#### 29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

### IV. TEIL

#### 30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBI Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

#### 31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutz-gesetzes.

(2) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.

(4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Berufsberechtigten dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Berufsberechtigten sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Berufsberechtigten oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Berufsberechtigte alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Berufsberechtigten hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Berufsberechtigten zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

Ist der Berufsberechtigte nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Berufsberechtigten gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

(a) Verträge, durch die sich der Berufsberechtigte zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des

zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit.a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Berufsberechtigten und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit.a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.