

# **Bericht**

des Aufsichtsrats der

BUWOG AG

über die Abspaltung zur Aufnahme eines Geschäftsanteils an  
GENA SECHS Immobilienholding GmbH und Ausgabe von  
Aktien der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG

Wien, Jänner 2014

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Gegenstand der Prüfung.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>8</b>
2.1.	IMMOFINANZ AG als übertragender Rechtsträger.....	8
2.1.1.	Sitz, Geschäftsjahr und Unternehmensgegenstand .....	8
2.1.2.	Grundkapital und Aktien .....	9
2.1.3.	Wandelschuldverschreibungen .....	9
2.1.4.	Eigene Aktien .....	10
2.1.5.	Aktionärsstruktur und Börsehandel.....	10
2.2.	IMMOFINANZ Group.....	11
2.2.1.	IMMOFINANZ Group: Ertragsquellen, Assetklassen, Geschäftsfelder und Segmente.....	11
2.2.2.	Wirtschaftliches Umfeld und Marktentwicklung in den Kernländern der IMMOFINANZ Group.....	13
2.3.	Segment BUWOG .....	13
2.4.	BUWOG AG als übernehmender Rechtsträger.....	14
2.4.1.	Allgemeine gesellschaftsrechtliche Angaben und Unternehmensgegenstand .....	14
2.4.2.	Unternehmensgegenstand .....	14
2.4.3.	Grundkapital und Aktien .....	15
<b>3.</b>	<b>Verselbständigung von BUWOG im Wege der Abspaltung .....</b>	<b>15</b>
3.1.	Gründe für die Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH.....	16
3.1.1.	Entwicklungen im Marktumfeld der IMMOFINANZ Group .....	17
3.1.2.	Gründe im Interesse der BUWOG Gruppe .....	18
3.1.3.	Gründe im Interesse der IMMOFINANZ Group .....	18
3.2.	Entscheidung für die Abspaltung .....	19
3.2.1.	Gründe für die Abspaltung.....	20
3.2.2.	Gründe gegen eine Veräußerung im Wege eines Initial Public Offering („IPO“)... ..	21
3.2.3.	Gründe gegen eine Veräußerung im Wege einer M&A-Transaktion .....	23
3.3.	Gründe für die teilweise Abspaltung.....	23
3.4.	Gründe für die Abspaltung zur Aufnahme .....	23
<b>4.</b>	<b>Einzelne Angaben zu den vorbereitenden Umgründungsschritten .....</b>	<b>24</b>
4.1.	Sachkapitalerhöhung .....	24
4.2.	Entflechtende Abspaltung von IMMOEAST an GENA SECHS.....	24
4.3.	Beteiligungen an GENA SECHS (und mittelbar BUWOG GmbH) vor der Abspaltung von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG .....	25
<b>5.</b>	<b>Rechtliche Durchführung der Abspaltung .....</b>	<b>26</b>
5.1.	Überblick .....	26
5.2.	Übertragender und übernehmender Rechtsträger .....	27
5.3.	Spaltungsvermögen.....	27
5.4.	Spaltungs- und Übernahmevertrag.....	27
5.5.	Hauptversammlungen der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG .....	27
5.6.	Spaltungsstichtag .....	28
5.7.	Spaltungsprüfbericht.....	28
5.8.	Kapitalerhöhung der BUWOG AG zur Durchführung der Abspaltung.....	29
5.8.1.	Ordentliche Kapitalerhöhung .....	29
5.8.2.	Bedingtes Kapital zur Schaffung zusätzlicher BUWOG-Spaltungsaktien im Fall der Ausübung von Wandlungsrechten aus IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen .....	29
5.9.	Sacheinlageprüfung der Kapitalerhöhung der BUWOG AG und Einreichung des Sacheinlageprüfungsberichts .....	30
5.10.	Restvermögensprüfungen bei IMMOFINANZ AG (§ 3 Abs 4 SpaltG) .....	30
5.11.	Anmeldung der Spaltung zur Eintragung ins Firmenbuch.....	31
5.12.	Wirkungen der Eintragung der Abspaltung.....	31
5.12.1.	Gesamtrechtsnachfolge.....	32
5.12.2.	Anteilsgewähr.....	32
5.13.	Ausgabe der Aktien an BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG .....	32
5.13.1.	Allgemeines .....	32
5.13.2.	Übertragung im Effekten giroverkehr.....	33
5.13.3.	Registrierung der Aktien der BUWOG AG beim polnischen National Depository for Securities (NDS) .....	33
5.13.4.	Spitzenausgleich .....	33
5.14.	Börsezulassungen und Börsehandel.....	34

5.15.	Anpassung der Wandlungsrechte aus den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 und 2017 .....	34
5.16.	Vertragsänderungen der Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien im Hinblick auf die BUWOG-Spaltungsaktien .....	35
<b>6.</b>	<b>Zuteilung der BUWOG-Spaltungsaktien.....</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>Bilanzielle und sonstige Auswirkungen der Abspaltung .....</b>	<b>36</b>
7.1.	Bilanzielle Auswirkungen der Abspaltung.....	36
7.2.	Haftungsfolgen der Abspaltung .....	37
<b>8.</b>	<b>Die BUWOG Gruppe nach der Abspaltung .....</b>	<b>38</b>
8.1.	Struktur der BUWOG AG und der BUWOG Gruppe nach der Abspaltung .....	38
8.1.1.	Aktionärsstruktur.....	38
8.1.2.	Vorstand der BUWOG AG.....	38
8.1.3.	Aufsichtsrat der BUWOG AG .....	38
8.1.4.	Long Term Incentive-Programm für Vorstandsmitglieder der BUWOG AG .....	39
8.2.	Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG .....	39
8.3.	Wandelschuldverschreibung der BUWOG AG .....	39
<b>9.</b>	<b>Die IMMOFINANZ AG und IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung .....</b>	<b>40</b>
9.1.	IMMOFINANZ AG .....	40
9.2.	Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG .....	40
9.3.	Aktionärsstruktur und Grundkapital .....	41
9.4.	Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung.....	41
<b>10.</b>	<b>Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat .....</b>	<b>42</b>

## 1. Gegenstand der Prüfung

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG, FN 114425 y, mit Sitz in Wien (im Folgenden „**IMMOFINANZ AG**“) und der Vorstand der BUWOG AG, FN 349794 d, mit Sitz in Wien (im Folgenden „**BUWOG AG**“) haben am 30.01.2014 den Entwurf eines Spaltungs- und Übernahmungsvertrags aufgestellt. Danach soll der von IMMOFINANZ AG gehaltene rund 59,71%ige Geschäftsanteil an GENA SECHS Immobilienholding GmbH, FN 370877 h (im Folgenden „**GENA SECHS**“) durch Abspaltung zur Aufnahme (§§ 1 Abs 2 Z 2, 17 SpaltG) von IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft auf die BUWOG AG als übernehmende Gesellschaft übertragen werden (der durch Spaltung zu übertragende Geschäftsanteil an GENA SECHS im Folgenden „**spaltungsgegenständlicher GENA SECHS-Geschäftsanteil**“ oder „**Spaltungsvermögen**“). Die restliche Beteiligung an GENA SECHS (rund 40,29%) hält bereits BUWOG AG.

Die Vorstände der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG haben dazu am 30.01.2014 einen gemeinsamen Spaltungsbericht aufgestellt.

Die Abspaltung und der Entwurf des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags wurde von BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien (im Folgenden „**BDO**“), als Spaltungsprüfer geprüft. Darüber hat BDO am 30.01.2014 einen Prüfungsbericht erstattet.

Gemäß §§ 17 Z 5 SpaltG iVm 220c AktG hat der Aufsichtsrat der BUWOG AG die beabsichtigte Spaltung zur Aufnahme auf der Grundlage des gemeinsamen Spaltungsberichts und des Prüfungsberichts des Spaltungsprüfers zu prüfen und darüber einen schriftlichen Bericht zu erstatten.

Die beabsichtigte Spaltung zur Aufnahme und die vorbereitenden Umgründungsschritte werden in dem gemeinsamen Spaltungsbericht auszugsweise wie folgt geschildert:

Die IMMOFINANZ AG hält mittelbar eine 100%ige Beteiligung an der BUWOG-Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, FN 123812 b, mit dem Sitz in Wien (im Folgenden „**BUWOG GmbH**“ und gemeinsam mit ihren unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften sowie Beteiligungen im Folgenden der „**Teilkonzern BUWOG GmbH**“).

Die mittelbare Beteiligung an der BUWOG GmbH soll auf die BUWOG AG als neue Holdinggesellschaft übertragen werden. Durch Ausgabe von Aktien der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG zur Durchführung der Abspaltung wird IMMOFINANZ AG die Anteilsmehrheit an der BUWOG AG abgeben, die BUWOG AG (BUWOG Gruppe) verselbständigt und an die Börse gebracht werden (im Folgenden „**Abspaltung**“ oder „**Spin-off**“).

Mit der Abspaltung gibt IMMOFINANZ AG die unternehmerische Führung der BUWOG-Gruppe auf und – zusätzlich zur Abgabe der Anteilsmehrheit – wird zu diesem Zweck zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG ein Entherrschungsvertrag abgeschlossen werden, in dem sich IMMOFINANZ AG zu bestimmten Beschränkungen bei der Ausübung von Stimmrechten aus den BUWOG-Aktien verpflichtet (im Folgenden **„Entherrschungsvertrag“**).

Zur Umsetzung wird die mittelbare Beteiligung der IMMOFINANZ AG an der BUWOG GmbH in zwei vorbereitenden Umgründungsschritten und durch die Abspaltung zur Aufnahme von IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft und BUWOG AG als übernehmende Gesellschaft vollständig auf die BUWOG AG als neue – zukünftig börsennotierte – Holdinggesellschaft übertragen werden (die BUWOG AG mit ihren nach der Abspaltung bestehenden unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften sowie Beteiligungen im Folgenden die **„BUWOG Gruppe“**).

a) Im Überblick zu den einzelnen Schritten:

- (i) Als ersten Schritt bringt IMMOFINANZ AG eine 100%ige Beteiligung an Parthica Immobilien GmbH, FN 349791 z (im Folgenden **„Parthica“**) als Sacheinlage in BUWOG AG ein. Parthica hält mittelbar eine rund 5,1%ige Beteiligung an BUWOG GmbH. Durch diesen Schritt erwirbt somit BUWOG AG mittelbar eine 5,1%ige Beteiligung an BUWOG GmbH.

Zur Ausgabe von 43.095.844 Stück BUWOG-Aktien an IMMOFINANZ AG erfolgt eine Kapitalerhöhung der BUWOG AG gegen Sacheinlage (im Folgenden **„Sachkapitalerhöhung“**). Die Sachkapitalerhöhung erfolgt vor der Abspaltung, sodass IMMOFINANZ AG vor der Abspaltung 43.165.844 Stück BUWOG-Aktien halten wird. Mit diesen Aktien wird IMMOFINANZ AG nach der Abspaltung an BUWOG AG beteiligt sein. Das Wirksamwerden dieser Sachkapitalerhöhung ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Spaltungs- und Übernahmevertrags zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG.

- (ii) Die restliche rund 94,9%ige Beteiligung an BUWOG GmbH hält derzeit IMMOEAST Immobilien GmbH, FN 334103 d (im Folgenden **„IMMOEAST“**). Diese Beteiligung an BUWOG GmbH wird in einem weiteren vorbereitenden Umgründungsschritt von IMMOEAST als übertragender Gesellschaft durch side-stream Abspaltung zur Aufnahme an GENA SECHS übertragen.

Der spaltungsgegenständliche GENA SECHS-Geschäftsanteil, der in der Folge von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG abgespalten werden soll, repräsentiert nach Wirksamwerden dieser Abspaltung mittelbar eine rund 56,67%ige Beteiligung an BUWOG GmbH. Das Wirksamwerden dieser Abspaltung ist Voraussetzung für die

Wirksamkeit des Spaltungs- und Übernahmevertrags zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG.

- (iii) Als letzter Schritt erfolgt die Abspaltung zur Aufnahme des spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteils als Spaltungsvermögen von IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft auf die BUWOG AG als übernehmende Gesellschaft. Durch die Abspaltung geht das Spaltungsvermögen von IMMOFINANZ AG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die BUWOG AG über.

BUWOG AG erwirbt dadurch eine 100%ige Beteiligung an GENA SECHS und hält dann mittelbar eine 100%ige Beteiligung an BUWOG GmbH, und zwar in Höhe von rund 94,9% über die Beteiligung an GENA SECHS und die restlichen rund 5,1% über die Beteiligung an Parthica.

- b) Ausgabe von BUWOG-Aktien an die IMMOFINANZ-Aktionäre

Als Gegenleistung für die Übertragung des Spaltungsvermögens auf die BUWOG AG erhalten die Aktionäre der IMMOFINANZ AG entsprechend ihrer Beteiligung an der IMMOFINANZ AG pro 20 (zwanzig) Aktien der IMMOFINANZ AG 1 (eine) Aktie der BUWOG AG (im Folgenden „**BUWOG-Spaltungsaktien**“) bei Wirksamwerden der Abspaltung zugeteilt. Zur Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien wird das Grundkapital der BUWOG AG erhöht.

- c) Beteiligungsverhältnisse an der BUWOG AG nach der Abspaltung:

IMMOFINANZ AG hat gegenwärtig 1.128.952.687 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien (ISIN AT0000809058) ausgegeben (im Folgenden „**IMMOFINANZ-Aktien**“). Gemäß dieser Anzahl an IMMOFINANZ-Aktien ist im Entwurf des Spaltungs- und Übernahmevertrags die ordentliche Kapitalerhöhung der BUWOG AG zur Ausgabe von 56.447.635 Stück BUWOG-Spaltungsaktien gemäß dem Zuteilungsverhältnis (1 : 20) festgesetzt, die eine Beteiligung von rund 56,67% an BUWOG AG nach der Abspaltung repräsentieren.

BUWOG-Spaltungsaktien werden auch für die von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, FN 337411 v (im Folgenden „**IMBEA**“) (100%-Tochtergesellschaft von IMMOFINANZ AG), derzeit gehaltenen 11.289.521 Stück IMMOFINANZ-Aktien zugeteilt. Dadurch wird IMBEA mit rund 0,57% an BUWOG AG nach der Abspaltung beteiligt sein.

Zusammen mit den von IMMOFINANZ AG vor der Abspaltung gehaltenen 43.165.844 Stück BUWOG-Aktien wird die IMMOFINANZ AG unmittelbar und mittelbar nach der Abspaltung zivilrechtlich zunächst mit 43,9% an BUWOG AG beteiligt sein.

Von den BUWOG-Spaltungsaktien werden 5.080.287 Stück, die einer Beteiligung an BUWOG AG von rund 5,1% entsprechen, für jene IMMOFINANZ-Aktien zugeteilt, die von IMMOFINANZ AG im Jänner 2013 zu Finanzierungszwecken an zwei Kreditinstitute veräußert wurden und deren Rückerwerb bei Rückführung der Finanzierungen vereinbart wurde. Die Finanzierungsvereinbarungen werden anlässlich der Abspaltung dahingehend angepasst, dass die ausgegebenen BUWOG-Spaltungsaktien – zusätzlich zu den IMMOFINANZ-Aktien – in die Finanzierungsgeschäfte einbezogen werden, sodass bei Rückführung der Finanzierungen auch diese 5.080.287 Stück BUWOG-Spaltungsaktien erworben werden.

Wirtschaftlich verbleibt nach der Abspaltung folglich eine Beteiligung an BUWOG AG von insgesamt 49% (direkt 43,9% plus wirtschaftlich 5,1%) bei der IMMOFINANZ Group.

Durch die Ausübung von Wandlungsrechten aus den von IMMOFINANZ AG ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen 2011-2018 und 2007-2017 und der Ausgabe von neuen IMMOFINANZ-Aktien aus bedingtem Kapital können sich das Grundkapital und die Zahl der Aktien der IMMOFINANZ AG bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Abspaltung noch erhöhen. Zur Ausgabe von BUWOG-Spaltungsaktien für diese (zusätzlichen) IMMOFINANZ-Aktien nach Maßgabe des Zuteilungsverhältnisses (1 : 20) wird bei der BUWOG AG eine bedingte Kapitalerhöhung (§ 159 Abs 2 Z 2 AktG) erfolgen.

Werden Wandlungsrechte ausgeübt und wird entsprechend eine höhere Anzahl an BUWOG-Spaltungsaktien an die IMMOFINANZ-Aktionäre ausgegeben, wird sich die bei IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung verbleibende Beteiligung an BUWOG AG entsprechend reduzieren.

d) Börsezulassung der BUWOG-Aktien

Umgehend nach Wirksamwerden der Abspaltung sollen sämtliche Aktien der BUWOG AG (ISIN AT00BUWOG001) zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market (Rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen werden.

e) Spaltungs- und Übernahmungsvertrag

Die Abspaltung soll gemäß dem Spaltungs- und Übernahmungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG, der von den Vorständen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG am 30.01.2014 als Entwurf aufgestellt wurde, erfolgen.

Der Spaltungs- und Übernahmungsvertrag wird der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 14.03.2014 zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung in der Hauptversammlung

der BUWOG AG soll im Anschluss daran erfolgen; ebenso die Hauptversammlungsbeschlüsse zu den Kapitalerhöhungen der BUWOG AG.

f) Gegenstand dieses Prüfungsberichts

Gegenstand dieses Prüfungsberichts ist die Prüfung der beabsichtigten Abspaltung zur Aufnahme durch den Aufsichtsrat der BUWOG AG nach §§ 17 Z 5 SpaltG iVm 220c AktG auf der Grundlage des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags aufgestellt von den Vorständen der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG am 30.01.2014, des gemeinsamen Spaltungsberichts der Vorstände von IMMOFINANZ AG und BUWOG AG vom 30.01.2014 und des Berichts des Spaltungsprüfers vom 30.01.2014.

Dieser Prüfungsbericht des Aufsichtsrats wurde in der Sitzung des Aufsichtsrats der BUWOG AG am 30.01.2014 beschlossen.

Bei der Prüfung gemäß §§ 17 Z 5 SpaltG iVm 220c AktG geht der Aufsichtsrat von folgenden Grundlagen aus:

## **2. Ausgangslage**

### **2.1. IMMOFINANZ AG als übertragender Rechtsträger**

#### **2.1.1. Sitz, Geschäftsjahr und Unternehmensgegenstand**

Die übertragende Gesellschaft IMMOFINANZ AG, eingetragen im Firmenbuch unter FN 114425y, mit Sitz in der politischen Gemeinde Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, ist eine nach österreichischem Recht gegründete Aktiengesellschaft.

Unternehmensgegenstand der IMMOFINANZ AG im In- und Ausland ist gemäß § 2 der Satzung der IMMOFINANZ AG:

Ankauf, Entwicklung, Bewirtschaftung, Vermietung (Verpachtung) und Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften (einschließlich Superädifikaten und Baurechten); Immobilienentwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten aller Art; Operativer Betrieb von Einzelhandelsimmobilien, Wohnimmobilien, Bürogebäuden, Logistikzentren und sonstigen Immobilien; Ausübung des Gewerbes Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger); Erwerb, Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand sowie das Führen und Verwalten solcher Beteiligungen (Holding). Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die im Rahmen des Unternehmensgegenstands notwendig oder nützlich



erscheinen, insbesondere auch in allen dem Unternehmensgegenstand ähnlichen oder verwandten Tätigkeitsbereichen. Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgenommen.

#### 2.1.2. Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags EUR 1.172.059.877,27 und ist eingeteilt in 1.128.952.687 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Durch Ausübung von Wandlungsrechten aus den von IMMOFINANZ AG emittierten Wandelschuldverschreibungen (siehe dazu Punkt 2.1.3) und Ausgabe von IMMOFINANZ-Aktien aus bedingtem Kapital kann sich das Grundkapital und die Zahl der ausgegebenen Aktien der IMMOFINANZ AG bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Abspaltung erhöhen.

#### 2.1.3. Wandelschuldverschreibungen

##### a) Wandelschuldverschreibungen fällig 2017

Die von IMMOFINANZ AG ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen 2007-2017 (ISIN XS0332046043) (im Folgenden **„IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2017“** oder **„WS 2017“**) sind im Gesamtnominale von EUR 35.100.000 ausstehend. Davon hält IMMOFINANZ AG noch nicht eingezogene zurückgekaufte WS 2017 im Gesamtnominale von EUR 22.400.000. Gemäß dem geltenden Wandlungspreis von EUR 7,97 berechtigen die ausstehenden WS 2017 zur Wandlung in insgesamt 4.404.015 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG.

##### b) Wandelschuldverschreibungen fällig 2018

Die von IMMOFINANZ AG am 08.03.2011 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen 2011-2018 (ISIN XS0592528870) (im Folgenden **„IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018“** oder **„WS 2018“**) sind noch im Gesamtnominale von EUR 508.684.500,00 ausstehend. Davon hält IMMOFINANZ AG noch nicht eingezogene zurückgekaufte WS 2018 im Gesamtnominale von EUR 6.435.400. Gemäß dem geltenden Wandlungspreis von EUR 3,56 berechtigen die im Nominale von EUR 508.684.500,00 ausstehenden WS 2018 zur Wandlung in insgesamt 142.888.904 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG.

#### 2.1.4. Eigene Aktien

##### a) Bestand an eigenen Aktien

Derzeit hält IMMOFINANZ AG direkt keine eigenen Aktien und wird voraussichtlich auch im Zeitpunkt der Eintragung der Abspaltung im Firmenbuch keine eigenen Aktien halten. Tochterunternehmen von IMMOFINANZ AG halten derzeit 11.289.527 Stück IMMOFINANZ-Aktien. Davon hält IMBEA 11.289.521 Stück IMMOFINANZ-Aktien und die Aviso Zeta AG sechs Stück IMMOFINANZ-Aktien.

##### b) Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien

IMMOFINANZ AG hat auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 05.10.2012 zur Veräußerung eigener Aktien gemäß § 65 Abs 1b AktG und zum Rückerwerb gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und 1b AktG im Jänner 2013 insgesamt 101.605.741 Stück eigene Aktien zu Finanzierungszwecken an Kreditinstitute veräußert und übertragen, dabei gleichzeitig den Rückerwerb dieser IMMOFINANZ-Aktien bei Rückführung der Finanzierungen vereinbart und dafür Finanzierungen im Gesamtvolumen von EUR 150 Mio für eine Laufzeit von bis zu drei Jahren erhalten.

Die Vertragsbedingungen der Finanzierungsgeschäfte werden anlässlich der Abspaltung angepasst (siehe Punkt 5.16)

#### 2.1.5. Aktionärsstruktur und Börsehandel

Die derzeitige Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ AG stellt sich wie folgt dar:

<b>Aktionär</b>	<b>Anteil am Grundkapital in %</b>
Fries-Gruppe <sup>*)</sup>	5,80
J.P. Morgan Securities plc <sup>**) (Finanzierungsgeschäft mit eigenen Aktien)</sup>	6,10
Finanzierendes Kreditinstitut <sup>***)</sup> (Finanzierungsgeschäft mit eigenen Aktien)	2,90
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (100%-Tochter von IMMOFINANZ AG) (eigene Aktien)	1,00
Streubesitz	84,20

<sup>\*)</sup> FRIES Familien-Privatstiftung, Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung, Ehegatten Rudolf und Anna Fries sowie in enger Beziehung stehende Personen (alle zusammen „FRIES-Gruppe“) gemäß Beteiligungspublizitätsmeldung Fries-Gruppe vom 15.04.2011 und Directors Dealings-Meldungen.

<sup>\*\*)</sup> Gemäß Beteiligungspublizitätsmeldung vom 11.01.2013. Die von J.P. Morgan Securities plc gehaltenen Aktien umfassen auch die von IMMOFINANZ AG im Zuge der Finanzierungsgeschäfte an J.P. Morgan veräußerten 67.737.161 Stück eigenen Aktien.

\*\*\*) Veräußerung von 33.868.580 Stück Aktien von IMMOFINANZ AG an finanzierendes Kreditinstitut im Zuge der Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien.

Im Übrigen sind die Aktien der IMMOFINANZ AG breit bei institutionellen und privaten Anlegern im In- und Ausland gestreut.

Die Aktien der IMMOFINANZ AG (ISIN AT0000809058) sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse im Segment Prime Market (Index: ATX) sowie an der Warschauer Börse im Main Market (Rynek podstawowy) (Index: WIG), zugelassen.

## **2.2. IMMOFINANZ Group**

Im gemeinsamen Spaltungsbericht sind zur Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group im Detail die Ertragsquellen, Assetklassen, Geschäftsfelder und Segmente dargelegt und erläutert. Dazu im Überblick zusammengefasst:

### **2.2.1. IMMOFINANZ Group: Ertragsquellen, Assetklassen, Geschäftsfelder und Segmente**

Die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group umfasst Ertragsquellen entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette, beginnend mit der Projektentwicklung („Development“), über die aktive Bewirtschaftung von Immobilien („Asset Management“) hin zum Handel mit Immobilien („Trade“). Per 31.10.2013 umfasste das Immobilienportfolio rund 1.688 Liegenschaften der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik mit Fokus auf den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien, der Slowakei und Russland.

Zu den IMMOFINANZ Ertragsquellen:

Asset Management, also die aktive Bewirtschaftung, Vermietung und Verwaltung der Bestandsobjekte, ist die bedeutendste Ertragsquelle, Development und Trade ergänzen die Geschäftsaktivitäten:

*Ertragsquelle Asset Management.* Die Vermietung von Bestandsimmobilien ist die wesentliche Ertragsquelle der IMMOFINANZ Group, welche sich auf Liegenschaften in den vier Assetklassen Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik erstreckt. Das Büro-Portfolio entspricht 29,4% des Gesamtbestandsportfolios; das Portfolio an Einzelhandelsimmobilien einem 30,5% Anteil am Gesamtbestandsportfolio; das Portfolio an Logistikimmobilien einem Anteil von 7,9% am Gesamtbestandsportfolio. Das Wohnimmobilien-Portfolio entspricht einem Anteil von 32,0% am Gesamtbestandsportfolio.

*Ertragsquelle Trade.* Verkauf von Immobilien aus dem Portfolio der IMMOFINANZ Group sowie die Entwicklung von Immobilien mit dem Ziel, die jeweilige Immobilie nicht in das eigene Bestandsportfolio zu übernehmen, sondern nach Fertigstellung zu verkaufen.

*Ertragsquelle Development.* Durch Projektentwicklung von Immobilien für den eigenen Bestand werden die Ertragsquellen Asset Management und Trade ergänzt. Der derzeitige Fokus im Development liegt auf den Kernmärkten Österreich, Russland, Polen und Deutschland. Insbesondere im Segment BUWOG ist geplant, die Entwicklungstätigkeit in Zukunft auszubauen.

Zu den IMMOFINANZ Assetklassen und Geschäftsfeldern:

Innerhalb der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen gliedern sich die Aktivitäten der IMMOFINANZ Group in Geschäftsfelder, die sektoralen bzw. geografischen Bezug haben.

*Büro.* In der Assetklasse Büro sind die Geschäftsfelder wie folgt unterteilt: International High-Class Office das ausschließlich Spitzenbüroobjekte in den attraktivsten Märkten und in guten Lagen umfasst. Das International High-Class Office Portfolio bildet mit einem Anteil von rund 12,1% am Gesamtportfolio den Schwerpunkt in der Assetklasse Büro. Das Secondary Office AT/DE Portfolio umfasst funktionelle Büroobjekte von hoher Effizienz und guter Qualität. Mit einem Anteil von rund 5,7% am Gesamtportfolio liegt der Fokus auf den stabilen Märkten in Österreich und Deutschland. Secondary Office CEE deren Objekte sich ausschließlich in Hauptstädten Zentral- und Osteuropas befinden (rund 8,0% am Gesamtportfolio) sowie nicht den Anforderungen des Zielportfolios entsprechende kurz- und mittelfristig für den Verkauf vorgesehene Büroobjekte, im Geschäftsfeld Opportunistic Office (2,1% des Gesamtportfolios).

*Einzelhandel.* Der Schwerpunkt liegt auf dem Geschäftsfeld Quality Shopping Center (rund 23,1% Anteil am Gesamtportfolio) mit erstklassigen Einkaufszentren mit internationalen Mietern ausschließlich an großen und starken Standorten. Das Geschäftsfeld STOP.SHOP./Retail Warehouse umfasst Fachmarktzentren in Österreich und Osteuropa, die für ein standardisiertes Format und einen attraktiven Mietermix stehen (Anteil am Gesamtportfolio rund 4,4%). Nicht den Anforderungen an das Zielportfolio der IMMOFINANZ Group entsprechende Objekte im Geschäftsfeld Opportunistic Retail, die kurz- und mittelfristig für den Verkauf vorgesehen sind (rund 2,9% des Gesamtportfolios).

*Logistik.* Logistik-Immobilien in Westeuropa, vor allem in Deutschland, der Schweiz und in den Niederlanden, im Geschäftsfeld Logistics West (rund 5,2% des Gesamtportfolios) und unter Logistics East (rund 2,4% am Gesamtportfolio) Logistik-Immobilien in den Ländern Polen, Rumänien, Slowakei, Tschechien, Ungarn sowie Russland.

*Wohnen.* Das Portfolio des Geschäftsfelds Residential West beinhaltet hauptsächlich Mietwohnungen in Österreich und Deutschland und hat einen Anteil von 31,0% am Gesamtportfolio. Der weit überwiegende Teil der Objekte in diesem Geschäftsfeld ist dem

Segment BUWOG zugeordnet. Im Geschäftsfeld Residential East ist die Assetklasse Wohnen im osteuropäischen Raum gebündelt. In diesem Geschäftsfeld entwickelt die IMMOFINANZ Group ausschließlich Eigentumswohnungen zum Verkauf (rund 2,6% des Gesamtportfolios).

#### 2.2.2. Wirtschaftliches Umfeld und Marktentwicklung in den Kernländern der IMMOFINANZ Group

Als Grundlage für die Erläuterungen im gemeinsamen Spaltungsbericht zu den Gründen für die Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH sind Erläuterungen zur allgemeinen Wirtschaftslage, den Immobilienmärkten in den Kernländern der IMMOFINANZ Group gegliedert nach den Assetklassen (Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen) dargelegt, die auch diesem Prüfungsbericht des Aufsichtsrats zugrunde gelegt werden.

### 2.3. Segment BUWOG

Das Segment BUWOG beinhaltet den Großteil der Wohnimmobilien der IMMOFINANZ Group und umfasst das gesamte Portfolio des Teilkonzerns BUWOG GmbH. Das BUWOG-Portfolio beinhaltet vornehmlich Mietwohnungen in Österreich und Deutschland und weist per 31.10.2013 einen Verkehrswert von EUR 2.759,4 Mio. aus, der zu diesem Stichtag einen Anteil von 27,4% am Gesamtportfolio der IMMOFINANZ Group ausmacht.

Der Teilkonzern BUWOG GmbH konzentriert sich auf die Bewirtschaftung, Vermietung, Verwaltung und den Verkauf eigener Wohnungen, sowie die Neuentwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen in den Wachstumsregionen Wien und Berlin sowie den nördlichen deutschen Bundesländern. Der Teilkonzern BUWOG GmbH ist eines der führenden Wohnungsunternehmen im gesamten deutschsprachigen Raum. Als größtes privates Wohnungsunternehmen in Österreich ist die BUWOG zudem mit einem Neubauvolumen von jährlich rund 700 Wohnungen im Großraum Wien einer der aktivsten Wohnbauträger und Immobilienentwickler in Österreich.

Der wichtigste Wachstumsmarkt des Teilkonzerns BUWOG GmbH ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt, hier insbesondere Berlin und die nördlichen Bundesländer. 2012 stieg der Teilkonzern BUWOG GmbH mit der Übernahme der Aktivitäten eines renommierten Berliner Entwicklungsunternehmens auch in den Wohnungsneubau in Deutschland ein.

Ferner ist geplant, durch Zukäufe von Bestandsimmobilienportfolios sowie weiteren Entwicklungsprojekten in Deutschland auch in Zukunft weiter zu wachsen. Die BUWOG Gruppe beabsichtigt die Akquisition eines Wohnimmobilienportfolios im Nordwesten Deutschlands. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts wird sie bereits entsprechende Verträge unterzeichnet haben (Signing). Der Erwerb des Portfolios erfolgt im

Wege mehrerer Share Deals. Die Erfüllung (Closing) dieses Vertrages ist an diverse marktübliche Bedingungen geknüpft und wird gemäß dem Spaltungsbericht der Vorstände für das zweite Quartal 2014 erwartet.

## **2.4. BUWOG AG als übernehmender Rechtsträger**

Die übernehmende Gesellschaft der Abspaltung zur Aufnahme des spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteils ist BUWOG AG, eingetragen im Firmenbuch unter FN 349794 d, mit Sitz in der politischen Gemeinde Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, eine nach österreichischem Recht gegründete Aktiengesellschaft.

Vor Wirksamwerden der Abspaltung ist BUWOG AG eine 100%ige Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG.

### **2.4.1. Allgemeine gesellschaftsrechtliche Angaben und Unternehmensgegenstand**

Die BUWOG AG wurde mit Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 07.07.2010 in der Rechtsform einer GmbH nach österreichischem Recht unter der Firma Artemis Immobilien GmbH mit Sitz in Wien durch IMMOEAST gegründet und im Firmenbuch unter FN 349794 d eingetragen.

Die rechtsformwechselnde Umwandlung in eine Aktiengesellschaft (§§ 245 ff AktG) und Änderung der Firma der Gesellschaft auf BUWOG AG wurde am 17.12.2013 in das Firmenbuch eingetragen.

### **2.4.2. Unternehmensgegenstand**

Unternehmensgegenstand der BUWOG AG im In- und Ausland ist gemäß § 2 der Satzung der BUWOG AG Ankauf, Entwicklung, Bewirtschaftung, Vermietung (Pacht) und Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften (einschließlich Superädifikaten und Baurechten); Immobilienentwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten aller Art; operativer Betrieb von Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Bürogebäude und sonstige Immobilien; die Erbringung von Dienstleistungen aller Art einschließlich des Betriebs der dazu erforderlichen Einrichtungen, insbesondere die Erbringung von auf Immobilien bezogenen Dienstleistungen, wie die Ausübung des Gewerbes Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) und des Baumeistergewerbes; Vermittlung von Versicherungen und Finanzierungen; Erwerb, Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichen Unternehmensgegenstand sowie das Führen und Verwalten solcher Beteiligungen (Holding).

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die im Rahmen des Unternehmensgegenstands notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere auch in allen dem Unternehmensgegenstand ähnlichen oder verwandten Tätigkeitsbereichen. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Unternehmensgegenstand über Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland zu verfolgen. Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgenommen.

#### 2.4.3. Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt derzeit EUR 70.000 und ist in 70.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. IMMOFINANZ AG hält sämtliche Aktien der BUWOG AG.

### 3. Verselbständigung von BUWOG im Wege der Abspaltung

Nach Übertragung des Spaltungsvermögens auf die BUWOG AG wird BUWOG AG mittelbar eine 100%ige Beteiligung an BUWOG GmbH halten.

Durch die Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien an die IMMOFINANZ-Aktionäre gibt IMMOFINANZ AG die Anteilsmehrheit an der BUWOG AG ab. IMMOFINANZ AG gibt die unternehmerische Führung der BUWOG Gruppe auf und schließt – zusätzlich zur Abgabe der Anteilsmehrheit – einen Entherrschungsvertrag mit BUWOG AG ab, in dem sich IMMOFINANZ AG zu bestimmten Beschränkungen bei der Ausübung von Stimmrechten aus den BUWOG-Aktien verpflichtet. Gemäß dem Entherrschungsvertrag wird IMMOFINANZ AG die Stimmrechte aus den BUWOG-Aktien bei der Wahl von Kapitalvertretern in den Aufsichtsrat der BUWOG AG nur hinsichtlich zwei Kapitalvertretern ausüben. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass im Aufsichtsrat der BUWOG AG nicht mehr als zwei der IMMOFINANZ AG zuzuordnende Aufsichtsratsmitglieder vertreten sind.

Mit Wirksamwerden der Abspaltung wird somit die BUWOG Gruppe verselbständigt und an die Börse gebracht. Die IMMOFINANZ Group und die BUWOG Gruppe werden nach der Abspaltung zwei eigenständige Konzerne sein.

Die IMMOFINANZ Group wird nach der Abspaltung wirtschaftlich zu 49% an der BUWOG AG beteiligt sind, davon im Ausmaß von 43,9% direkte Aktienbeteiligung und – im Wege jener BUWOG-Spaltungsaktien, die für zu Finanzierungszwecken veräußerten IMMOFINANZ-Aktien zugeteilt werden und deren Erwerb vereinbart ist – wirtschaftlich zu 5,1%.

Diesen Beteiligungsquoten liegt die Annahme zugrunde, dass BUWOG-Spaltungsaktien gemäß der Anzahl der derzeit ausgegebenen IMMOFINANZ-Aktien ausgegeben werden. Erhöht sich die Anzahl der IMMOFINANZ-Aktien durch Wandlung bis zum Wirksamwerden

der Abspaltung wird sich die bei IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung verbleibende Beteiligung an BUWOG AG entsprechend reduzieren.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Beteiligung der IMMOFINANZ Group an BUWOG AG in einer Transaktion oder sukzessive in mehreren Schritten über die Börse oder anderweitig veräußert werden.

Von den Vorständen der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG wird im Spaltungsbericht dargelegt, dass der Vorschlag zur Durchführung der gegenständlichen Abspaltung aufgrund einer umfassenden Analyse der derzeitigen Geschäftsaktivitäten und Strukturen der IMMOFINANZ Group und des Teilkonzerns BUWOG GmbH erfolgt ist und – darauf aufbauend – eine Bewertung der strategischen Handlungsoptionen durchgeführt wurde.

Vom Vorstand der IMMOFINANZ AG sind die maßgeblichen Erwägungen und Gründe im Spaltungsbericht dargelegt, die im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung der IMMOFINANZ Group und des Teilkonzerns BUWOG GmbH für die Verselbständigung und somit gegen einen Verbleib des Teilkonzerns BUWOG GmbH als Teil der IMMOFINANZ Group sprechen. Weiters werden die Gründe für die Verselbständigung der BUWOG Gruppe gerade im Wege der Abspaltung dargelegt. Der Vorstand der IMMOFINANZ AG begründet auch, warum die IMMOFINANZ Group die Beteiligung an der BUWOG Gruppe im Zuge der Abspaltung nicht vollständig aufgibt. Im Spaltungsbericht sind auch die (zusätzlichen) maßgeblichen Gründe für die Entscheidung des Vorstands der BUWOG AG dargelegt.

Die Erläuterungen und Erwägungen der Vorstände der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG sind aus Sicht des Aufsichtsrats schlüssig und nachvollziehbar und begründen nach Beurteilung des Aufsichtsrats die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit und Vorteilhaftigkeit der Abspaltung für die BUWOG AG und die Aktionäre der BUWOG AG.

Die wesentlichen Gründe für die Abspaltung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### **3.1. Gründe für die Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH**

IMMOFINANZ Group will sich am Kapitalmarkt für die bestehenden Aktionäre sowie für potentielle zukünftige Investoren einfacher aufstellen. IMMOFINANZ Group und der Teilkonzern BUWOG GmbH sprechen aufgrund der grundlegenden Verschiedenheit ihrer Aktivitäten unterschiedliche Investitionsstrategien von Kapitalmarktanlegern an. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der derzeitigen Konglomeratsstruktur die IMMOFINANZ Group mit einer einheitlichen Börsennotierung am Kapitalmarkt zu niedrig bewertet wird. Durch die Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH zur eigenständig börsennotierten BUWOG Gruppe sollen die strukturellen Voraussetzungen für eine effizientere Bewertung beider Unternehmen am Kapitalmarkt geschaffen werden.



Der Teilkonzern BUWOG GmbH erfährt nach Einschätzung des Vorstands als Bestandteil der IMMOFINANZ Group keine adäquate Bewertung durch den Kapitalmarkt. Durch ein separates Listing an der Frankfurter Wertpapierbörse nach Abspaltung von der IMMOFINANZ Group wird die BUWOG Gruppe eigenständig dargestellt, die transparenter und klarer ausgerichtet als Wohnimmobilienunternehmen am Kapitalmarkt auftreten wird.

Grundüberlegung ist, den Anforderungen vieler Kapitalmarktinvestoren nach fokussierten Investitionsprofilen – z.B. bezogen auf Geschäftsmodell, Nutzungsart und/oder Geographie – nachzukommen und somit beide Unternehmen – eine auf Gewerbeimmobilien in Zentral- und Osteuropa spezialisierte IMMOFINANZ Group sowie eine im Wohnimmobiliensegment in Deutschland und Österreich tätige BUWOG Gruppe, jeweils eigenständig am Kapitalmarkt zu positionieren.

### 3.1.1. Entwicklungen im Marktumfeld der IMMOFINANZ Group

Zu den Marktverhältnissen als Grundlage für den Vorschlag, die Abspaltung und Verselbständigung der BUWOG Gruppe durchzuführen, werden folgende grundlegende Erwägungen dargelegt:

- Die verschiedenen Immobilienmarktsegmente, in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist, haben sich in den vergangenen Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Kontinuierlich gestiegenen Mieten, Kaufpreisen und Kaufpreiskennzahlen im deutschen und österreichischen Wohnimmobilienmarkt auf der einen Seite steht eine als uneinheitlich zu charakterisierende Entwicklung bei Gewerbeimmobilien in Zentral- und Osteuropa sowie Russland gegenüber.
- Bereits seit einigen Jahren ist an den Kapitalmärkten zu beobachten, dass Aktienanleger bei ihrer Auswahl der Titel unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften eine klare Ausrichtung auf spezifische Marktsegmente bzw. Geschäftsmodelle bevorzugen. Unternehmen, die über gemischte Portfoliostrukturen verfügen oder Geschäftsmodelle mit Konglomerats-Charakter aufweisen, sind bei Kapitalmarktinvestoren deutlich weniger beliebt, was sich tendenziell in höheren Abschlägen der Aktienkursbewertung gegenüber ihrem Net Asset Value („NAV“) auswirkt.
- Aufgrund der hohen Kapitalintensität von Immobilieninvestitionen einerseits und der Erfahrungen der vergangenen Jahre hinsichtlich der zuverlässigen Versorgung mit Fremdkapital andererseits haben Immobilienunternehmen begonnen, den öffentlichen Kapitalmarkt über die Ausgabe von Aktien und Wandelschuldverschreibungen hinaus auch als Quelle für Fremdkapital zu nutzen. Dadurch erhöht sich die Flexibilität der Unternehmen, während die strukturelle Abhängigkeit vom Hypothekenbanksektor sinkt.

Durch die Abspaltung entstehen zwei eigenständige börsennotierte Immobilienunternehmen, die ein jeweils deutlich geschärftes Unternehmensprofil aufweisen und den gestiegenen Anforderungen von Kapitalmarktinvestoren Rechnung tragen.

### 3.1.2. Gründe im Interesse der BUWOG Gruppe

Die Vorstände von IMMOFINANZ AG und BUWOG AG führen auszugsweise folgende Gründe an, die für die Durchführung des Spin-offs sprechen:

- Der eigenständige Auftritt wird sich positiv auf die operative Bearbeitung der relevanten Märkte auswirken, wodurch die Potentiale des Unternehmens besser zur Entfaltung kommen werden.
- Es entsteht ein direkter Zugang zum Kapitalmarkt, der eine eigenständige und situationsgerechte Beschaffung von Finanzmitteln ermöglicht sowie eine Erleichterung der Wahrnehmung von Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten bietet.
- Für die BUWOG Gruppe erschließt sich dadurch eine erheblich erweiterte strategische Flexibilität einschließlich der Möglichkeit, über die Nutzung von Kapitalmarktinstrumenten Partnerschaften zu begründen oder Unternehmenserwerbe zu tätigen.
- Die Eigenständigkeit am Kapitalmarkt führt durch entsprechendes Reporting zu einer transparenteren und detaillierteren Außendarstellung und dadurch zu einer besseren Wahrnehmung der BUWOG Gruppe am Markt.
- Die Eigenständigkeit schafft eine größere Identifizierung der Mitarbeiter mit dem Unternehmen. Erweiterte Möglichkeiten zur Anwerbung und Bindung qualifizierten Personals sichert den langfristigen Unternehmenserfolg der BUWOG Gruppe.

Für die Durchführung der Abspaltung spricht insgesamt, dass mit der BUWOG Gruppe ein eigenständiges Unternehmen entsteht, welches seit vielen Jahren fokussiert im Wohnimmobilienbereich in Deutschland und Österreich tätig ist. Dieses Segment wird von Immobilien- wie Kapitalmarktinvestoren gleichermaßen aufgrund seines stabilen Charakters und der vergleichsweise sicher prognostizierbaren Erträge nachgefragt.

### 3.1.3. Gründe im Interesse der IMMOFINANZ Group

Für die geplante Verselbständigung der BUWOG Gruppe sind im Spaltungsbericht die besonders relevanten Erwägungen aus der Perspektive des Vorstands der IMMOFINANZ AG dargelegt:

- Fokussierung auf die Geschäftsfelder Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in Zentral- und Osteuropa einschließlich Russland. Dadurch avanciert die IMMOFINANZ Group nach Portfoliovolumen und Marktkapitalisierung zu einer der größten börsennotierten Immobiliengesellschaften in diesem definierten Segment.
- Schärfung des Unternehmensprofils der IMMOFINANZ Group durch die Verbesserung wesentlicher operativer und finanzieller Kennzahlen sowie deutliche Reduzierung der Komplexität der Konzernstruktur durch Trennung vom Teilkonzern BUWOG GmbH.
- Die zukünftige Ausrichtung erlaubt es der IMMOFINANZ Group, strategische Möglichkeiten einschließlich Joint Ventures, Akquisitionen, Übernahmen oder Fusionen gezielter wahrzunehmen.
- Nach Erwartung des Vorstands der IMMOFINANZ AG erzeugt die Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH keinen bedeutenden Verlust von Synergien.
- Ausgehend vom aktuellen Bewertungsniveau der Peer Group erwartet der Vorstand der IMMOFINANZ AG mittelfristig ein Bewertungsniveau der BUWOG Gruppe am Kapitalmarkt, das gegenüber der derzeitigen Bewertung der IMMOFINANZ Group einen geringeren Abschlag zum NAV aufweist und dadurch den Aktionären die Möglichkeit gibt, einen höheren Wert für ihre Beteiligung zu erzielen.
- Die IMMOFINANZ Group partizipiert durch ihre 49%-Beteiligung an der künftigen Entwicklung des Aktienkurses der BUWOG Gruppe.

Die Abspaltung der BUWOG Gruppe ermöglicht eine fokussierte Positionierung der IMMOFINANZ Group am Kapitalmarkt. Bislang befand sich das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group rund zur Hälfte in Ost- und Westeuropa. In den zurückliegenden Perioden konnte die IMMOFINANZ Group in Osteuropa eine deutlich höhere Wertschöpfung erzielen als in den westlichen Ländern. Der Vorstand der IMMOFINANZ AG geht von einer langfristigen Wachstumsperspektive und dem Aufholpotential der Region aus.

Als Schlussfolgerung aus den Gründen im Interesse der IMMOFINANZ Group schließt der Vorstand der IMMOFINANZ AG, dass mittel- bis langfristig von einer Wertaufholung der IMMOFINANZ-Aktien auszugehen ist, die das derzeitige Abschlagsniveau des Börsenkurses gegenüber dem NAV der IMMOFINANZ-Aktie deutlich verringern sollte.

### **3.2. Entscheidung für die Abspaltung**

Vom Vorstand der IMMOFINANZ AG sind strategische Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Beteiligung am Teilkonzern BUWOG GmbH geprüft worden. Zur Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH ist ein öffentliches Angebot von BUWOG-Aktien an das

Anlegerpublikum (sogenanntes Initial Public Offering, im Folgenden „**IPO**“) oder die Durchführung des Spin-offs in Betracht gezogen worden.

Nach sorgfältiger Prüfung hat der Vorstand der IMMOFINANZ AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Abspaltung nach dem Spaltungsgesetz (SpaltG) durchzuführen. Dabei wurde der Vorstand unter anderem von Investmentbanken sowie weiteren Kapitalmarktexperten beraten.

### 3.2.1. Gründe für die Abspaltung

Die wesentlichen Gründe für die Durchführung der Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH im Wege der Abspaltung sind vom Vorstand im Spaltungsbericht wie folgt dargelegt:

- Die erfolgreiche Durchführung der Abspaltung ist in geringerem Maße von einem positiven Kapitalmarktumfeld abhängig, als dies bei einem öffentlichen Angebot der Aktien im Zuge eines IPO der Fall gewesen wäre. Die Zustimmung der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vorausgesetzt, verläuft die Börseneinführung der BUWOG AG im Rahmen der Abspaltung entlang eines klar definierten Fahrplans, welcher sowohl der IMMOFINANZ Group als auch der BUWOG Gruppe eine verlässlichere Planungsgrundlage verschafft.
- Bei einer Abspaltung kann der von der IMMOFINANZ Group zu haltende Anteil an der BUWOG Gruppe bereits im Vorfeld exakt festgelegt werden. Zudem kann im Rahmen der Transaktion ein erheblich größerer Anteil an BUWOG-Aktien von der IMMOFINANZ Group abgegeben werden als dies im Falle eines öffentlichen Angebots bei begrenzter Aufnahmefähigkeit des Kapitalmarkts praktisch möglich gewesen wäre. Die Abspaltung – in Kombination mit dem Entherrschungsvertrag – stellt die angestrebte Aufgabe der unternehmerischen Führung der BUWOG Gruppe durch die IMMOFINANZ Group sicher.
- Im Falle einer Abspaltung werden die IMMOFINANZ-Aktionäre keiner wertmäßigen Realisierung eines möglichen Abschlags auf den NAV der BUWOG Gruppe ausgesetzt, da sie die Entscheidung selbst treffen können, den an der Börse jeweils reflektierten Wert durch Veräußerung der zugeteilten BUWOG-Aktien zu realisieren oder nicht. Bei einem IPO wäre ein solcher am Markt häufig zu beobachtender Abschlag aufgrund der Unsicherheiten an den Kapitalmärkten vermutlich in nicht unerheblichem Umfang festzustellen gewesen.
- Die direkte Zuwendung der Beteiligung an BUWOG AG bietet den Aktionären die Möglichkeit, über ihre Beteiligung an beiden Unternehmen, IMMOFINANZ Group und

BUWOG Gruppe, mit ihren distinkten Investmentprofilen unabhängig voneinander zu entscheiden.

Mit der Abspaltung der BUWOG Gruppe sind auch Nachteile für die IMMOFINANZ Group verbunden, die bei der Entscheidung für die Abspaltung berücksichtigt wurden:

- Die IMMOFINANZ Group wird, anders als dies bei einem IPO oder einem nicht öffentlichen Unternehmensverkauf des Teilkonzerns BUWOG GmbH an Drittinvestoren der Fall wäre, nach der Abspaltung nur zu einem Teil und unter der Voraussetzung liquide Mittel erzielen, dass die vorerst verbleibende 49%-Beteiligung an der BUWOG Gruppe nachfolgend verwertet wird.
- Weiterhin ist die Struktur der gesamten Transaktion bei einer Abspaltung nach dem SpaltG und der weiteren in diesem Bericht erörterten Maßnahmen in Teilen komplexer, als dies bei der Wahl anderer Transaktionswege, etwa eines IPOs, der Fall gewesen wäre. Dies betrifft in erster Linie die Zielstruktur und die zur Erreichung notwendigen Schritte, wie etwa die zur Umsetzung erforderlichen Prüfungen durch gerichtlich bestellte Prüfer, die Vertragsanpassungen der Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien und die Anpassung der Wandlungsrechte aus den IMMOFINANZ Wandelschuldverschreibungen, fällig 2017 und 2018.
- Weiterhin ist davon auszugehen, dass bei einer Abspaltung, bei der sämtliche IMMOFINANZ-Aktionäre Aktien an der BUWOG AG erhalten, ein nicht unwesentlicher Teil der Investoren (zum Beispiel bestimmte Indexfonds) die ihnen zugeteilten Aktien veräußern werden. Dies kann vorbehaltlich gegenläufiger Maßnahmen zumindest kurzfristig den Börsenkurs der BUWOG-Aktien beeinflussen.

Als Schlussfolgerung ist vom Vorstand der IMMOFINANZ AG nach Abwägung der Entscheidungsgrundlagen angeführt, dass die Durchführung der Abspaltung im besten Interesse der IMMOFINANZ Group und der Aktionäre der IMMOFINANZ AG ist.

Als gesellschaftsrechtliche Alternative wurde vom Vorstand auch die Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH durch Ausschüttung von Aktien als Sachdividende geprüft. Diese Variante ist mit gewichtigen gesellschaftsrechtlichen und steuerrechtlichen Nachteilen verbunden und wurde daher nicht weiterverfolgt.

### 3.2.2. Gründe gegen eine Veräußerung im Wege eines Initial Public Offering („IPO“)

Im Spaltungsbericht ist dargelegt, wieso der Vorstand der IMMOFINANZ AG die Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH im Wege eines IPO nicht weiterverfolgt hat und ein IPO derzeit und in absehbarer Zukunft nicht vorteilhaft für IMMOFINANZ AG und die Aktionäre der IMMOFINANZ AG umgesetzt werden kann:

- Ungeachtet der jüngsten Entwicklung einiger Leitindizes zu neuen Höchstständen ist die Verfassung des Kapitalmarkts in den vergangenen Jahren durch ausgeprägte Volatilität bestimmt gewesen. Insbesondere im deutschen Sprachraum besteht unverändert eine große Unsicherheit bei der Durchführung von Börsengängen, die einen IPO des Teilkonzerns BUWOG GmbH mittels öffentlichem Angebot nicht mit der nötigen Sicherheit planbar erscheinen lassen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Mehrzahl der zuletzt lancierten Börsengänge im deutschsprachigen Wohnimmobiliensektor – z.B. Verschiebung mit reduzierter Preisangebotsbandbreite bei Deutsche Annington SE, Absage bei Ledermann Immobilien AG – bei ihrer Durchführung mit erheblichen Schwierigkeiten zu kämpfen hatten.
- Daher kann auch aus durchgeführten Börsengängen – z.B. LEG Immobilien AG – nicht der Schluss gezogen werden, dass ein IPO des Teilkonzerns BUWOG GmbH ebenfalls erfolgreich durchgeführt werden könnte. Die jüngste Entwicklung hat daher aus Sicht des Vorstands der IMMOFINANZ AG, der sich hierbei von Investmentbanken beraten ließ, keinen Anlass gegeben, die Erfolgsaussichten eines IPOs des Teilkonzerns BUWOG GmbH signifikant anders zu bewerten.
- Angesichts des derzeitigen Kapitalmarktumfelds im deutschsprachigen Immobiliensektor wäre die Durchführung eines IPOs nach Auffassung des Vorstands weiterhin dem Risiko eines aus der Sicht der IMMOFINANZ Group unangemessenen Abschlags in Bezug auf den erzielbaren Platzierungskurs der Anteile des Teilkonzerns BUWOG GmbH ausgesetzt gewesen. Dies hätte die Realisierung einer möglichen Unterbewertung am Markt zufolge gehabt, was mittelbar die Vermögensposition der Aktionäre der IMMOFINANZ AG beeinträchtigt hätte.
- Im Falle eines IPOs wäre die Festlegung eines klar definierten Anteils der IMMOFINANZ Group an der BUWOG Gruppe nach Durchführung der Transaktion nicht im selben Maße möglich gewesen. Dies hätte das Ziel einer nach außen klar erkennbaren Eigenständigkeit der BUWOG Gruppe gefährden können. Ein hierzu möglicherweise notwendiger weiterer Verkauf von BUWOG-Aktien nach dem IPO wäre entweder wegen typischer Halteverpflichtungen (sogenanntes „Lock-up“) nicht möglich gewesen oder hätte die Entwicklung der BUWOG-Aktie zumindest kurzfristig negativ beeinflussen können.
- Bei einem IPO des Teilkonzerns BUWOG GmbH hätte die IMMOFINANZ Group zwar einen Verkaufserlös realisiert, angesichts der aktuell soliden Liquiditätsausstattung ist die IMMOFINANZ Group jedoch auf Erlöse dieser Art nicht angewiesen, sondern kann den Wert des Teilkonzerns BUWOG GmbH den IMMOFINANZ AG-Aktionären unmittelbar zugutekommen lassen. Eine solche Art der Zuwendung ist in vielen Fällen

auch steuerlich vorteilhafter, als dies bei einer Ausschüttung der IPO-Erlöse in Form einer Bardividende der Fall gewesen wäre.

### 3.2.3. Gründe gegen eine Veräußerung im Wege einer M&A-Transaktion

Vom Vorstand der IMMOFINANZ AG wurde auch geprüft, ob die Veräußerung des Teilkonzerns BUWOG GmbH im Wege eines Unternehmensverkaufs („M&A-Transaktion“) in Betracht kommt. Nach der Beurteilung des Vorstands der IMMOFINANZ AG ist nicht davon auszugehen, dass eine Realisierung einer vergleichbaren oder höheren Bewertung im Vergleich zur Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH im Wege einer M&A-Transaktion erzielbar wäre. Zudem sprechen das Ziel einer eigenständigen Börsennotierung der BUWOG Gruppe und die zukünftige Ausrichtung des Teilkonzerns BUWOG GmbH gegen eine M&A-Transaktion.

### 3.3. Gründe für die teilweise Abspaltung

Die IMMOFINANZ AG beabsichtigt, sich im Zusammenhang mit der Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH kurzfristig nicht vollständig von allen Anteilen der BUWOG Gruppe zu trennen, sondern zunächst eine Beteiligung von 49% zurückzuhalten.

Mit dieser nach der Abspaltung verbleibenden Finanzbeteiligung an der BUWOG Gruppe ist nicht beabsichtigt, weiterhin die unternehmerische Führung des Teilkonzerns BUWOG GmbH zu beanspruchen oder auf diese maßgeblichen Einfluss zu nehmen. Vielmehr soll durch den Entherrschungsvertrag zwischen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG neben der Aufgabe der unternehmerischen Führung auch eine bilanzielle Entflechtung erreicht werden.

Als strategisches Ziel gibt der IMMOFINANZ AG-Vorstand an, dass mittel- bis langfristig die IMMOFINANZ Group beabsichtigt, ihre verbleibende Finanzbeteiligung an der BUWOG Gruppe zu monetarisieren. Zeitpunkt, Form und Umfang einer Verwertung sind jedoch offen und werden vom Vorstand der IMMOFINANZ AG in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG flexibel und den Marktopportunitäten entsprechend festgelegt werden.

### 3.4. Gründe für die Abspaltung zur Aufnahme

Vom Vorstand der IMMOFINANZ AG wird im Zusammenhang mit der Prüfung der gesellschaftsrechtlichen Alternativen zur Durchführung der Maßnahme auch dargelegt, dass die Abspaltung zur Aufnahme (§§ 1 Abs 2 Z 2, 17 SpaltG) Vorteile gegenüber der Durchführung als Spaltung zur Neugründung (§§ 1 Abs 2 Z 2, 2 ff SpaltG) bietet, da sich die Zielsetzungen der gegenständlichen Abspaltung praktisch nur im Wege der Abspaltung zur Aufnahme auf einen bereits bestehenden Rechtsträger verwirklichen lassen.

#### **4. Einzelne Angaben zu den vorbereitenden Umgründungsschritten**

Der Abspaltung gehen die unter Punkt 1. dargestellten, vorbereitenden Umgründungsschritte voraus.

##### **4.1. Sachkapitalerhöhung**

Mit Beschluss des Handelsgerichts Wien vom 27.12.2013 wurde BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien, zum Sacheinlagenprüfer (§§ 150 Abs 3 AktG iVm 25 Abs 3 bis 5 AktG) und Nachgründungsprüfer (§§ 45 Abs 3 iVm 25 Abs 3 bis 5 AktG) für die Sachkapitalerhöhung bestellt. Die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft hat über ihre Prüfung am 30.01.2014 einen Nachgründungs- und Sacheinlagenprüfungsbericht erstattet und bestätigt, dass der Wert der Sacheinlage den Ausgabebetrag der gewährten BUWOG-Aktien erreicht. Am gleichen Tag hat der Aufsichtsrat der BUWOG AG einen Nachgründungsbericht (§§ 45 Abs 2 iVm 24 Abs 2 und 3 AktG) erstattet. Auf diesen Grundlagen hat die Hauptversammlung der BUWOG AG am 30.01.2014 dem Sacheinlage- und Einbringungsvertrag auch als Nachgründungsvertrag zugestimmt.

Die Sachkapitalerhöhung soll im Februar 2014 zur Eintragung in das Firmenbuch bei der BUWOG AG angemeldet werden. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung in das Firmenbuch ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG (aufschiebende Bedingung).

##### **4.2. Entflechtende Abspaltung von IMMOEAST an GENA SECHS**

Zur Vorbereitung der Abspaltung des spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteils auf BUWOG AG wird gemäß Spaltungs- und Übernahmungsvertrag vom 22.01.2014 zwischen IMMOEAST und GENA SECHS der von IMMOEAST gehaltene Geschäftsanteil an BUWOG GmbH entsprechend einer rund 94,9%igen Beteiligung an BUWOG GmbH durch Abspaltung zur Aufnahme (§§ 1 Abs 2 Z 2, 17 SpaltG) von IMMOEAST an GENA SECHS übertragen.

Zur Einhaltung der Kapitalerhaltungsvorschriften hat IMMOFINANZ AG als Alleingesellschafterin von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH am 22.01.2014 den Beschluss gefasst, einen Teil des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns der IMBEA gemäß Jahresabschluss zum 30.04.2013 in Höhe von EUR 1.492.777.000,00 als Sachdividende in der Weise auszuschütten, dass der Gewinnanspruch von IMMOFINANZ AG nicht in Form einer Barzahlung, sondern in Form der Sachausschüttung durch Übertragung der aufgrund des Vermögensabgangs durch die Abspaltung rechnerisch der IMBEA zustehenden Gegenleistung in der Höhe des Verkehrswerts des abgespaltenen Vermögens erfüllt wird. Der Ausschüttungsbeschluss wurde aufschiebend bedingt gefasst



und wird wirksam mit Eintragung der Abspaltung in das Firmenbuch bei der übertragenden IMMOEAST (§ 14 Abs 1 SpaltG).

Gemäß § 3 Abs 4 SpaltG ist zu prüfen, ob der tatsächliche Wert des nach der Spaltung bei IMMOEAST verbleibenden Nettoaktivvermögens wenigstens der Höhe des Grundkapitals von IMMOEAST zuzüglich gebundener Rücklagen nach Durchführung der Spaltung entspricht. Zum Restvermögensprüfer hat das Handelsgericht Wien mit Beschluss vom 16.10.2013 BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien, bestellt. Die Geschäftsführer der IMMOEAST haben gemäß § 3 Abs 4 Satz 2 SpaltG eine Prüfung in sinngemäßer Anwendung der Bestimmung über die Gründungsprüfung durchzuführen und einen Prüfungsbericht zu erstatten.

Die Prüfberichte werden gemäß § 13 Z 3 und 4 SpaltG beim Handelsgericht Wien zu FN 334103 d (IMMOEAST) und FN 370877 h (GENA SECHS) eingereicht.

Zur Wirksamkeit des Spaltungs- und Übernahmevertrags ist die Genehmigung der Generalversammlungen der IMMOEAST und der GENA SECHS erforderlich. Entsprechende Beschlüsse wurden jeweils in Generalversammlungen am 22.01.2014 gefasst.

Die Spaltung zur Aufnahme wurde am 29.01.2014 von den Geschäftsführern der IMMOEAST und GENA SECHS zur Eintragung in das Firmenbuch angemeldet. Die Eintragung dieser Abspaltung in das Firmenbuch ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Spaltungs- und Übernahmevertrags zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG.

#### **4.3. Beteiligungen an GENA SECHS (und mittelbar BUWOG GmbH) vor der Abspaltung von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG**

BUWOG AG hält einen Geschäftsanteil an GENA SECHS im Nennbetrag von EUR 14.100,81, der eine Beteiligung von rund 40,29% repräsentiert. IMMOFINANZ AG hält den spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 20.899,19, der eine Beteiligung von rund 59,71% repräsentiert.

Nach Wirksamwerden der Abspaltung des spaltungsgegenständlichen BUWOG-Geschäftsanteils (rund 94,9%) von IMMOEAST an GENA SECHS entspricht (i) die rund 40,29%ige Beteiligung der BUWOG AG an GENA SECHS mittelbar einer rund 38,23%igen Beteiligung an BUWOG GmbH und (ii) der von IMMOFINANZ AG gehaltene 59,71%ige spaltungsgegenständliche GENA SECHS-Geschäftsanteil mittelbar einer Beteiligung von rund 56,67% an der BUWOG GmbH.

## 5. Rechtliche Durchführung der Abspaltung

### 5.1. Überblick

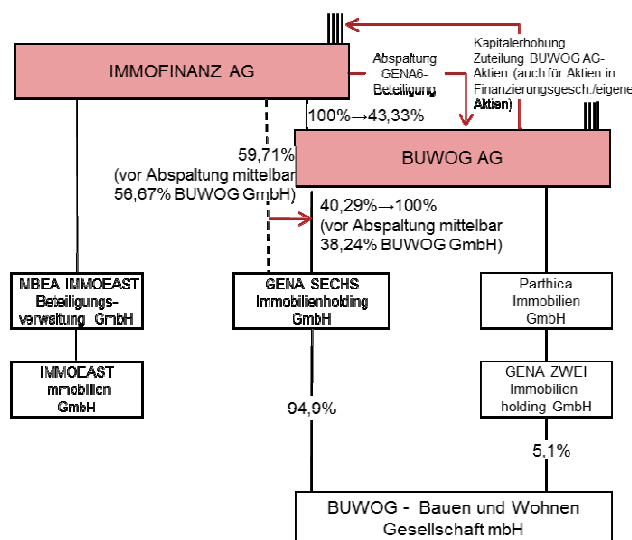
Gegenstand der Abspaltung ist der gesamte von IMMOFINANZ AG gehaltene spaltungsgegenständliche GENA SECHS-Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 20.899,19, der eine Beteiligung von rund 59,71% an GENA SECHS repräsentiert. Dieses durch die Abspaltung von IMMOFINANZ AG an BUWOG AG übertragene Spaltungsvermögen entspricht mittelbar einer Beteiligung von rund 56,67% an der BUWOG GmbH. Es soll durch Abspaltung zur Aufnahme (§§ 1 Abs 2 Z 2, 17 SpaltG) als Spaltungsvermögen von IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft auf die BUWOG AG als übernehmende Gesellschaft übertragen werden.

Dadurch erwirbt BUWOG AG mittelbar rund 56,67% an BUWOG GmbH und wird danach mittelbar sämtliche Geschäftsanteile an der BUWOG GmbH halten, und zwar (i) in Höhe von rund 94,9% über ihre nach Wirksamwerden der Abspaltung 100%ige Beteiligung an GENA SECHS und (ii) die restlichen rund 5,1% mittelbar über ihre 100%ige Beteiligung an Parthica.

Für die Übertragung des Spaltungsvermögens auf die BUWOG AG wird den Aktionären der IMMOFINANZ AG entsprechend ihrer Beteiligung an der IMMOFINANZ AG pro 20 (zwanzig) Aktien der IMMOFINANZ AG 1 (eine) Aktie der BUWOG AG gewährt. Zur Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien wird BUWOG AG ihr Grundkapital erhöhen.

Die BUWOG-Spaltungsaktien werden den Aktionären der übertragenden IMMOFINANZ AG in dem Verhältnis zugeteilt, das ihrer Beteiligung an der IMMOFINANZ AG entspricht. Die Spaltung erfolgt daher verhältnismäßig.

Der Spaltungsvorgang ist mit folgender Grafik dargestellt:



## **5.2. Übertragender und übernehmender Rechtsträger**

Übertragende Gesellschaft ist die IMMOFINANZ AG mit dem Sitz in Wien. Sie besteht nach Durchführung der Abspaltung fort. Übernehmende Gesellschaft ist die BUWOG AG mit dem Sitz in Wien.

## **5.3. Spaltungsvermögen**

Spaltungsvermögen ist ausschließlich der gesamte von IMMOFINANZ AG gehaltene spaltungsgegenständliche GENA SECHS-Geschäftsanteil, der eine Beteiligung von rund 59,71% repräsentiert. GENA SECHS hält im Zeitpunkt der Abspaltung als einzigen Vermögensgegenstand die rund 94,9%ige Beteiligung an BUWOG GmbH. Das übrige Vermögen von IMMOFINANZ AG wird von der Abspaltung nicht berührt und verbleibt bei IMMOFINANZ AG (Auffangregel gemäß § 2 Abs 1 Z 11 SpaltG). Insbesondere werden die von IMMOFINANZ AG gehaltenen Aktien der BUWOG AG anlässlich der Spaltung nicht übertragen und daher auch nicht an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG ausgegeben (keine Anteilsdurchschleusung gemäß §§ 17 Z 5 SpaltG iVm 224 Abs 3 AktG). Mit diesen Aktien bleibt IMMOFINANZ AG nach der Abspaltung an BUWOG AG beteiligt.

## **5.4. Spaltungs- und Übernahmevertrag**

Die Abspaltung erfolgt gemäß dem Spaltungs- und Übernahmevertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG, der von den Vorständen der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG am 30.01.2014 als Entwurf aufgestellt wurde.

## **5.5. Hauptversammlungen der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG**

Die Abspaltung bedarf gemäß § 8 SpaltG und gemäß §§ 221 AktG iVm 17 Z 5 SpaltG der Zustimmung der Hauptversammlungen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Die Beschlussfassung soll in einer außerordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 14.03.2014 erfolgen. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BUWOG AG wird die IMMOFINANZ AG als deren Alleinaktionärin anschließend erteilen.

Die Spaltungsunterlagen (§ 17 Z 5 SpaltG iVm § 221a AktG), bestehend aus dem Entwurf des Spaltungs- und Übernahmevertrags samt Anlagen, den geprüften Jahresabschlüssen und Lageberichten von IMMOFINANZ AG für die letzten drei Geschäftsjahre (2010/11, 2011/12 und 2012/13), die geprüfte Schlussbilanz der IMMOFINANZ AG zum 31.10.2013 (auch als Zwischenbilanz), die Jahresabschlüsse der BUWOG AG (vormals Artemis Immobilien GmbH) der letzten drei Geschäftsjahre (2010/11, 2011/12 und 2012/13), die Corporate Governance-Berichte der IMMOFINANZ AG für die letzten drei Geschäftsjahre, die Zwischenbilanz der BUWOG AG (vormals Artemis Immobilien GmbH) zum 31.10.2013,

der gemeinsame Spaltungsbericht der Vorstände der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG, der Spaltungsprüfbericht des gemeinsamen Spaltungsprüfers BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft sowie die Berichte der Aufsichtsräte von IMMOFINANZ AG und BUWOG AG werden zur Vorbereitung der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG gemäß § 108 Abs 3 bis 5 AktG auf deren im Firmenbuch eingetragenen Internetseite der IMMOFINANZ AG ([www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)) zugänglich gemacht.

Die Spaltungsunterlagen werden auch in der Hauptversammlung der BUWOG AG aufgelegt.

### **5.6. Spaltungsstichtag**

Die Übertragung des Spaltungsvermögens auf die BUWOG AG wird im Zeitpunkt der Eintragung der Spaltung in das Firmenbuch bei der IMMOFINANZ AG (§ 14 Abs 1 SpaltG) wirksam.

Als Spaltungsstichtag im Sinne der § 2 Abs 1 Z 7 SpaltG und § 33 Abs 6 UmgrStG gilt der 31.10.2013. Mit dem Beginn des 01.11.2013 gelten alle Handlungen von IMMOFINANZ AG hinsichtlich des Spaltungsvermögens als von BUWOG AG vorgenommen.

### **5.7. Spaltungsprüfbericht**

Der Spaltungs- und Übernahmevertrag (Entwurf) zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG wurde durch einen Spaltungsprüfer geprüft (§ 5 Abs 1 SpaltG, §§ 17 Z 5 SpaltG iVm 220b Abs 2 AktG). Mit Beschluss des Handelsgerichts Wien vom 16.10.2013 wurde die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien, als gemeinsamer Spaltungsprüfer bestellt. Der Spaltungsprüfer hat auf Grundlage des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags sowie des Spaltungsberichts der Vorstände der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG eine Spaltungsprüfung durchgeführt und über das Ergebnis der Prüfung einen schriftlichen Bericht verfasst.

Der Spaltungsprüfer hat im Prüfungsbericht insbesondere festgestellt, dass die im Entwurf des Spaltungs- und Übernahmevertrags enthaltenen Angaben richtig und vollständig sind und damit den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Der Spaltungsprüfer hat ferner festgestellt, dass das vorgeschlagene Zuteilungsverhältnis (eine Aktie der BUWOG AG pro 20 Aktien der IMMOFINANZ AG) unter Berücksichtigung des vorgesehenen Spitzenausgleichs angemessen ist.

Zur Vorbereitung der Hauptversammlung der BUWOG AG, die über die Zustimmung zur Spaltung beschließen soll, wird dieser Prüfungsbericht des Spaltungsprüfers bereitgestellt.

## **5.8. Kapitalerhöhung der BUWOG AG zur Durchführung der Abspaltung**

### 5.8.1. Ordentliche Kapitalerhöhung

Zur Durchführung der Spaltung wird die BUWOG AG ihr Grundkapital von EUR 43.165.844,00 um EUR 56.447.635,00 auf EUR 99.613.479,00 durch Ausgabe von 56.447.635 auf den Inhaber lautende Stückaktien erhöhen. Auf die Kapitalerhöhung wird das Spaltungsvermögen als Sacheinlage geleistet. Die durch die Kapitalerhöhung geschaffenen BUWOG-Spaltungsaktien werden zu dem auf sie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals (§ 8 Abs 3 Satz 3 AktG) in Höhe von EUR 1,00 ohne Festsetzung eines Aufgelds ausgegeben.

### 5.8.2. Bedingtes Kapital zur Schaffung zusätzlicher BUWOG-Spaltungsaktien im Fall der Ausübung von Wandlungsrechten aus IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen

Durch Ausübung von Wandlungsrechten aus den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 und 2017 und einer damit verbundenen Ausgabe von Aktien der IMMOFINANZ AG aus bedingtem Kapital können sich das Grundkapital der IMMOFINANZ AG und die Anzahl der ausgegebenen IMMOFINANZ-Aktien bis zum Wirksamwerden der Abspaltung erhöhen:

- a) Durch Ausübung von Wandlungsrechten aus den Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 gemäß dem zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts geltenden Wandlungspreis von EUR 3,56 um bis zu 142.888.909 Stück IMMOFINANZ-Aktien.
- b) Durch Ausübung von Wandlungsrechten aus den Wandelschuldverschreibungen fällig 2017 gemäß dem zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts geltenden Wandlungspreis von EUR 7,97 um bis zu 4.404.015 Stück IMMOFINANZ-Aktien.

Zur Ausgabe von BUWOG-Spaltungsaktien nach Maßgabe des Zuteilungsverhältnisses (20 : 1) für jene IMMOFINANZ-Aktien, die aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 oder IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2017 bis zum Wirksamwerden der Abspaltung ausgegeben werden, wird BUWOG AG zur Vorbereitung der Spaltung das Grundkapital gemäß § 159 Abs 2 Z 2 AktG um bis zu EUR 7.364.646,00 durch Ausgabe von bis zu 7.364.646 Stück neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der BUWOG AG bedingt erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung (§ 159 Abs 2 Z 2 AktG) der BUWOG AG wird nach Maßgabe des Zuteilungsverhältnisses von einer (1) BUWOG AG-Spaltungsaktie pro zwanzig (20) Aktien der IMMOFINANZ AG und nur insoweit durchgeführt, als Inhaber der IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 oder der IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2017 im Zeitraum vom Beginn des Tages (00:00 Uhr)

der Aufstellung des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags bis zum Wirksamwerden der Spaltung Wandlungsrechte ausüben und dafür von IMMOFINANZ AG neue Aktien aus bedingtem Kapital ausgegeben werden.

Auf die bedingte Kapitalerhöhung wird das Spaltungsvermögen als Sacheinlage geleistet. Die durch die bedingte Kapitalerhöhung geschaffenen BUWOG-Spaltungsaktien werden zu dem auf sie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals (§ 8 Abs 3 Satz 3 AktG) in Höhe von EUR 1,00 ohne Festsetzung eines Aufgelds ausgegeben. Die BUWOG-Spaltungsaktien aus dem bedingten Kapital sind ab dem Beginn jenes Geschäftsjahres der BUWOG AG gewinnberechtigt, in dem diese ausgegeben werden.

Der Beschluss über die bedingte Kapitalerhöhung wird in der Hauptversammlung der BUWOG AG zu einem Zeitpunkt gefasst werden, der nach der Eintragung der Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG in das Firmenbuch liegt.

#### **5.9. Sacheinlageprüfung der Kapitalerhöhung der BUWOG AG und Einreichung des Sacheinlageprüfungsberichts**

Die Kapitalerhöhung der BUWOG AG zur Durchführung der Spaltung zur Aufnahme erfordert eine Sacheinlageprüfung (§ 17 Z 3a SpaltG). Dabei wird unter anderem geprüft, ob der Wert des Spaltungsvermögens den Wert des Ausgabebetrags der BUWOG-Spaltungsaktien aus der ordentlichen Kapitalerhöhung und aus der bedingten Kapitalerhöhung abdeckt.

Mit Beschlüssen des Handelsgerichts Wien vom 23.10.2013 und vom 15.01.2014 wurde BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien, als Sacheinlageprüfer bestellt.

Vom Sacheinlageprüfer ist ein entsprechender Sacheinlageprüfungsbericht zu erstatten (§§ 17 Z 3a SpaltG iVm 26 AktG). Der Sacheinlageprüfungsbericht wird gemäß § 13 Z 4 SpaltG beim Handelsgericht Wien zu FN 114425 y (IMMOFINANZ AG) und FN 349794 d (BUWOG AG) eingereicht werden.

#### **5.10. Restvermögensprüfungen bei IMMOFINANZ AG (§ 3 Abs 4 SpaltG)**

Bei IMMOFINANZ AG ist anlässlich der Abspaltung eine Prüfung des Restvermögens durchzuführen. Dabei ist gemäß § 3 Abs 4 SpaltG zu prüfen, ob der tatsächliche Wert des verbliebenen Nettoaktivvermögens der IMMOFINANZ AG als übertragender Gesellschaft wenigstens der Höhe ihres Nennkapitals zuzüglich gebundener Rücklagen nach Durchführung der Spaltung entspricht. Die aktienrechtlichen Bestimmungen über die Gründungsprüfung sind sinngemäß anzuwenden. Ein Gründungsbericht gemäß § 24 AktG ist nicht erforderlich.

Die Prüfung hat durch einen gerichtlich bestellten Restvermögensprüfer zu erfolgen. Gemäß Beschluss des Handelsgerichts Wien vom 16.10.2013 ist BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien, zum Restvermögensprüfer bestellt worden. Über die Prüfung des Restvermögens (§ 3 Abs 4 SpaltG) wird vom Restvermögensprüfer ein Prüfungsbericht erstattet werden.

Weiters werden der Vorstand und der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG entsprechende Prüfungen gemäß § 3 Abs 4 SpaltG vornehmen und jeweils Berichte erstatten.

Die Prüfberichte werden nach den Hauptversammlungen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG, in denen über die Spaltung Beschluss gefasst wird, gemäß § 13 Z 3 und 4 SpaltG beim Handelsgericht Wien, zu FN 114425 y (IMMOFINANZ AG) und FN 349794 d (BUWOG AG) eingereicht werden.

#### **5.11. Anmeldung der Spaltung zur Eintragung ins Firmenbuch**

Nach den Zustimmungen der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG zur Abspaltung, werden IMMOFINANZ AG und BUWOG AG den Spaltungs- und Übernahmevertrag in Notariatsaktform abschließen. Danach hat innerhalb der 9-Monats-Frist nach dem Stichtag der Schlussbilanz der IMMOFINANZ AG (31.10.2013) die Anmeldung der Spaltung zur Eintragung in das Firmenbuch zu erfolgen (§ 2 Abs 2 SpaltG).

Sämtliche Mitglieder des Vorstands der übertragenden IMMOFINANZ AG sowie der Vorsitzende (oder dessen Stellvertreter) des Aufsichtsrats der BUWOG AG gemeinsam mit Vorstandsmitgliedern in vertretungsbefugter Anzahl der BUWOG AG haben die Spaltung zur Aufnahme verbunden mit dem Antrag auf Eintragung der Kapitalerhöhung bei BUWOG AG nach den entsprechenden Beschlussfassungen durch die Hauptversammlungen von IMMOFINANZ AG und BUWOG AG zur Eintragung beim Handelsgericht Wien anzumelden (§ 17 Z 6 SpaltG).

#### **5.12. Wirkungen der Eintragung der Abspaltung**

Die Abspaltung und die Kapitalerhöhung der BUWOG AG zur Durchführung der Spaltung wird mit Eintragung ins Firmenbuch bei der IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft wirksam (§ 14 Abs 1 SpaltG).

Mit Eintragung der Spaltung ins Firmenbuch treten gemäß § 14 Abs 2 SpaltG folgende Rechtswirkungen ein:

#### 5.12.1. Gesamtrechtsnachfolge

Das Spaltungsvermögen (spaltungsgegenständlicher GENA SECHS-Geschäftsanteil) geht im Wege der Gesamtrechtsnachfolge von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG über.

#### 5.12.2. Anteilsgewähr

Mit Eintragung der Abspaltung erhalten die Aktionäre der IMMOFINANZ AG als Gegenleistung für die Übertragung des Spaltungsvermögens auf die BUWOG AG entsprechend ihrer Beteiligung an der IMMOFINANZ AG eine (1) BUWOG-Spaltungsaktie pro 20 (zwanzig) IMMOFINANZ-Aktien.

### **5.13. Ausgabe der Aktien an BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG**

#### 5.13.1. Allgemeines

Die Aktionäre der IMMOFINANZ AG müssen im Zusammenhang mit der Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien nichts veranlassen. Die Zuteilung der BUWOG-Aktien erfolgt über die Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft („**OeKB**“) als zentrale Wertpapiersammelbank (im Falle von IMMOFINANZ-Aktien auf Depots polnischer Depotbanken unter Zwischenschaltung des National Depository for Securities („**NDS**“)) und Buchung in den Depots der IMMOFINANZ-Aktionäre durch deren jeweilige Depotbanken.

Die Zuteilung der BUWOG-Spaltungsaktien ist für die zuteilungsberechtigten IMMOFINANZ-Aktionäre, die ihre IMMOFINANZ-Aktien auf Depots in Österreich halten, provisions- und spesenfrei. Für Aktionäre, die ihre IMMOFINANZ-Aktien auf Depots im Ausland halten, fallen gegebenenfalls Provisionen und Spesen aufgrund der bestehenden Vereinbarungen mit dem depotführenden Institut an.

Die Spaltung wird mit Eintragung im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien wirksam („**Zuteilungsstichtag**“). Zum Zuteilungsstichtag werden den Aktionären der IMMOFINANZ AG die BUWOG-Spaltungsaktien nach Maßgabe des Zuteilungsverhältnisses (20 : 1) gewährt. Die Zuteilung der BUWOG-Spaltungsaktien über das Clearingsystem der OeKB erfolgt auf Basis der jeweiligen Depotstände in IMMOFINANZ-Aktien mit Ablauf des Tages vor dem Zuteilungsstichtag. Die BUWOG-Spaltungsaktien werden voraussichtlich einen Tag nach dem Zuteilungsstichtag von den Depotbanken auf die Depots der IMMOFINANZ-Aktionäre gebucht (der genaue Zeitpunkt ist abhängig vom Buchungssystem der jeweiligen Depotbank).



#### 5.13.2. Übertragung im Effektengiroverkehr

Die Erste Group Bank AG ist zum Treuhänder für den Empfang der zu gewährenden BUWOG-Spaltungsaktien bestellt worden (§ 17 Z 5 SpaltG iVm § 225a Abs 2 AktG). Die BUWOG-Spaltungsaktien werden in einer Sammelurkunde (§ 24 DepG) von der BUWOG AG verbrieft, die vom Treuhänder vor Eintragung der Spaltung in das Firmenbuch bei der OeKB treuhändig hinterlegt wird. Die darin verbrieften BUWOG-Spaltungsaktien werden auf ein Depot des Treuhänders bei der OeKB treuhändig geliefert.

Nach Eintragung der Spaltung in das Firmenbuch überträgt der Treuhänder die BUWOG-Spaltungsaktien an die IMMOFINANZ-Aktionäre gemäß dem im Spaltungs- und Übernahmevertrag festgelegten Zuteilungsverhältnis (20 : 1) über das Clearingsystem der OeKB (im Falle von Depots der polnischen Depotbanken unter Zwischenschaltung des NDS (siehe nächster Punkt)) sowie die Depotbanken der IMMOFINANZ-Aktionäre.

#### 5.13.3. Registrierung der Aktien der BUWOG AG beim polnischen National Depository for Securities (NDS)

Wegen der Zulassung der IMMOFINANZ-Aktien zum Handel an der Warschauer Börse sind die IMMOFINANZ-Aktien beim polnischen NDS als Wertpapierverwahrer registriert. Die IMMOFINANZ-Aktien, die auf Depots bei polnischen Depotbanken über das NDS gehalten werden, sind am Depot bei der OeKB als Bestand des NDS gebucht. Für die Lieferung der BUWOG-Spaltungsaktien an jene IMMOFINANZ-Aktionäre, deren IMMOFINANZ-Aktien auf Depots bei polnischen Depotbanken gehalten werden, wird daher das NDS als Wertpapierverwahrer zwischengeschaltet werden. Die entsprechenden auszugebenden BUWOG-Spaltungsaktien werden von der OeKB auf Anweisung der Treuhänderin auf das Depot des NDS bei der OeKB geliefert.

#### 5.13.4. Spitzenausgleich

Aufgrund des Zuteilungsverhältnisses (20 : 1) (i) kommen solchen Aktionären, die eine Anzahl von IMMOFINANZ-Aktien in ihrem jeweiligen Depot halten, die nicht glatt durch 20 teilbar ist, quotenmäßige Rechte an einer BUWOG-Spaltungsaktie zu oder (ii) entsteht für zum Zuteilungstichtag noch nicht erfüllte Börsengeschäfte mit einer nicht glatt durch 20 teilbaren Anzahl an IMMOFINANZ-Aktien ein entsprechender quotenmäßiger Lieferanspruch hinsichtlich einer BUWOG-Spaltungsaktie („**Aktienspitzen**“).

Auf Aktienspitzen entfallende BUWOG-Spaltungsaktien, die bei den einzelnen Depotbanken entstehen, werden von den Depotbanken an den Treuhänder über das Clearingsystem der OeKB (im Falle polnischer Depotbanken unter Zwischenschaltung des NDS) an den Treuhänder übertragen, der diese BUWOG-Spaltungsaktien an der Börse veräußern wird. Der Verkaufserlös wird den Aktionären der IMMOFINANZ AG, entsprechend den auf sie

entfallenden Aktienspitzen – wiederum über das Clearingsystem der OeKB und die einzelnen Depotbanken – gutgeschrieben.

#### **5.14. Börsezulassungen und Börsehandel**

Sämtliche Aktien der BUWOG AG sollen zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market (Rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen werden.

Die Zulassung der Aktien der BUWOG AG und die Aufnahme des Handels für die Aktien der BUWOG AG an diesen Börsen erfolgt gemäß den jeweils geltenden Bestimmungen zur Börsezulassung und Handelsaufnahme. Es ist beabsichtigt, dass die Aufnahme des Handels mit den BUWOG-Aktien erstmalig auf den auf die Eintragung der Abspaltung in das Firmenbuch (Zuteilungsstichtag) folgenden oder nächst folgenden Börsehandelstag erfolgt. Die Handelsaufnahme an den verschiedenen Börsen soll soweit möglich am selben Börsehandelstag erfolgen.

Durch die umgehende Zulassung der Aktien der BUWOG AG zum Börsehandel ist aus Sicht des Aufsichtsrats sichergestellt, dass die Aktionäre die ihnen zugeteilten Aktien zeitnah handeln können.

#### **5.15. Anpassung der Wandlungsrechte aus den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 und 2017**

Die Rechte der Gläubiger aus den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2017 und der IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 werden mit Wirksamwerden der Abspaltung nach Maßgabe der Regelungen der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen durch die jeweiligen Berechnungsstellen wirksam mit Eintragung der Abspaltung angepasst.

Mit Wirksamwerden der Abspaltung hat ein Wandelschuldverschreibungsgläubiger bei Ausübung des Wandlungsrechts für die zur Wandlung eingereichten Schuldverschreibungen zusätzlich zu dem geltenden Wandlungspreis einen Anspruch auf anteilige Lieferung von BUWOG-Aktien pro Lieferaktie, entsprechend jener Anzahl an BUWOG-Aktien, zu der ein Aktionär der IMMOFINANZ AG gemäß dem Zuteilungsverhältnis der Abspaltung in Bezug auf eine IMMOFINANZ-Aktie berechtigt ist.

IMMOFINANZ AG wird im Falle der Ausübung von Wandlungsrechten zu liefernde BUWOG-Aktien aus eigenen Beständen oder Käufen im Markt bedienen oder gegebenenfalls von dem in den Wandelschuldverschreibungsbedingungen unter bestimmten Voraussetzungen eingeräumten Recht auf (teilweisen) Barausgleich Gebrauch machen.

### **5.16. Vertragsänderungen der Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien im Hinblick auf die BUWOG-Spaltungsaktien**

IMMOFINANZ AG hat im Jänner 2013 insgesamt 101.605.741 Stück eigene Aktien zu Finanzierungszwecken an Kreditinstitute veräußert und übertragen, dabei gleichzeitig den Rückerwerb dieser IMMOFINANZ-Aktien bei Rückführung der Finanzierungen vereinbart und dafür Finanzierungen im Gesamtvolumen von EUR 150 Mio erhalten.

Anlässlich der Abspaltung werden den finanzierenden Kreditinstituten entsprechend den von ihnen gehaltenen IMMOFINANZ-Aktien BUWOG-Spaltungsaktien zugeteilt. Die Vertragsbedingungen der Finanzierungsgeschäfte werden anlässlich der Abspaltung angepasst. Die BUWOG-Spaltungsaktien werden – zusätzlich zu den IMMOFINANZ-Aktien – in die Finanzierungsgeschäfte einbezogen und bei Rückführung der Finanzierungen werden diese BUWOG-Spaltungsaktien von IMMOFINANZ AG erworben.

### **6. Zuteilung der BUWOG-Spaltungsaktien**

Die Übertragung des Spaltungsvermögens (mittelbar rund 56,67%igen Beteiligung an BUWOG GmbH) von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG im Wege der Abspaltung zur Aufnahme erfolgt gegen Gewährung von Aktien der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG.

Im Spaltungs- und Übernahmevertrag ist festgelegt, dass die Aktionäre der IMMOFINANZ AG entsprechend ihrer Beteiligung an der IMMOFINANZ AG pro 20 (zwanzig) IMMOFINANZ-Aktien 1 (eine) Aktie an der BUWOG AG erhalten. Bare Zuzahlungen werden nicht geleistet.

Bei der Festlegung des Verhältnisses von 20 : 1 hat der Vorstand unter anderem berücksichtigt, dass die Anzahl von entstehenden Aktienspitzen bei der Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien möglichst gering gehalten wird. Das glatt teilbare Verhältnis von 20 : 1 soll es weitgehend ermöglichen, dass für einen großen Teil der Aktienbestände von IMMOFINANZ-Aktionären ohne Entstehen von Aktienspitzen eine BUWOG-Spaltungsaktie oder eine Vielzahl von BUWOG-Spaltungsaktien ausgegeben werden.

Das Zuteilungsverhältnis (Umtauschverhältnis) ergibt sich aus dem Verhältnis der Beteiligungsquoten an der BUWOG GmbH vor der Spaltung. Das von BUWOG AG im Rahmen der Spaltung erworbene Spaltungsvermögen entspricht mittelbar einer rund 56,67%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH. Gleichzeitig werden als Gegenleistung von der BUWOG AG BUWOG-Aktien an die IMMOFINANZ-Aktionäre ausgegeben, die ebenso einer mittelbaren 56,67%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH entsprechen (ohne Berücksichtigung zusätzlicher BUWOG-Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten).

Zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Abspaltung sind an IMMOFINANZ AG und BUWOG AG (mittelbar) dieselben Aktionäre beteiligt. Bei wirtschaftlicher Betrachtung gehören den IMMOFINANZ-Aktionären weiterhin 100% der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG. Die IMMOFINANZ-Aktionäre sind an der BUWOG AG nach der Abspaltung nunmehr teilweise unmittelbar durch die an sie ausgegebenen BUWOG-Spaltungsaktien und im Übrigen mittelbar über die bei IMMOFINANZ AG verbleibende Beteiligung an BUWOG AG beteiligt. Durch den einheitlichen Aktionärskreis der IMMOFINANZ-Aktionäre kann es durch die Abspaltung und Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien an die IMMOFINANZ-Aktionäre zu keiner Vermögensverschiebung unter den IMMOFINANZ-Aktionären kommen.

Der gemeinsame Spaltungsprüfer (BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien) hat die Angemessenheit geprüft und hat im Spaltungsprüfbericht bestätigt, dass das vorgeschlagene (Zuteilungs- und) Umtauschverhältnis unter Berücksichtigung des vorgesehenen Spitzenausgleichs angemessen ist (§§ 17 Z 5 iVm 5 SpaltG iVm 220b Abs 4 AktG).

## **7. Bilanzielle und sonstige Auswirkungen der Abspaltung**

### **7.1. Bilanzielle Auswirkungen der Abspaltung**

Die IMMOFINANZ AG spaltet ihre 59,71%-Beteiligung an der GENA SECHS auf BUWOG AG ab. Der Abgang des Beteiligungsbuchwertes stellt den bilanziellen Spaltungsverlust dar.

Dieser Spaltungsverlust soll in der Bilanz mit gebundenen Rücklagen verrechnet werden. In Höhe desselben Betrags wird bei BUWOG AG gebundenes Kapital gebildet werden. Die Summe aus der Grundkapitalerhöhung der BUWOG AG und Bildung einer gebundenen Rücklage (§ 229 Abs 2 Z 1 UGB) bei BUWOG AG im Zuge der Abspaltung wird den Betrag der Reduktion der gebundenen Rücklagen bei IMMOFINANZ AG erreichen.

Mit Wirkung des auf den Spaltungsstichtag (31.10.2013) folgenden Tags (01.11.2013) an gelten alle Handlungen von IMMOFINANZ AG hinsichtlich des rund 59,71%igen Geschäftsanteils an GENA SECHS als von BUWOG AG vorgenommen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sind dem Spaltungs- und Übernahmevertrag die Schlussbilanz von IMMOFINANZ AG zum 31.10.2013, die Spaltungsbilanz der IMMOFINANZ AG zum 01.11.2013 und eine Übertragungsbilanz zum 01.11.2013 angeschlossen.

## **7.2. Haftungsfolgen der Abspaltung**

Gemäß § 15 Abs 1 SpaltG haftet die BUWOG AG als Gesamtschuldnerin für die bis zur Eintragung der Spaltung begründeten Verbindlichkeiten der IMMOFINANZ AG, einschließlich Verbindlichkeiten aus späterer nicht gehöriger Erfüllung und aus späterer Rückabwicklung, bis zur Höhe des BUWOG AG zugeordneten Nettoaktivvermögens.

Eine entsprechende Haftung würde IMMOFINANZ AG für Verbindlichkeiten, die gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag BUWOG AG zugeordnet werden, treffen. Da aber auf BUWOG AG mit dem Spaltungsvermögen keine Verbindlichkeiten übertragen werden, kommt eine solche Haftung der IMMOFINANZ AG nicht in Betracht.

Im Innenverhältnis zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG gelten die im Spaltungs- und Übernahmevertrag vorgesehenen Regelungen zur Verteilung der Haftung.

Gemäß § 15 Abs 2 SpaltG ist den Gläubigern der IMMOFINANZ AG sowohl von IMMOFINANZ AG als auch von BUWOG AG Sicherheit zu leisten, soweit sie nicht Befriedigung verlangen können, wenn sie sich binnen sechs Monaten nach der Veröffentlichung der Eintragung der Spaltung zu diesem Zweck melden. Den Gläubigern steht dieses Recht auf Sicherheitsleistung jedoch nur dann zu, wenn sie glaubhaft machen, dass durch die Abspaltung die Erfüllung ihrer Forderung gefährdet wird. Wird innerhalb der sechs-Monats-Frist eine Sicherheitsleistung gerichtlich verlangt, so haften ab diesem Zeitpunkt gemäß § 15 Abs 3 SpaltG IMMOFINANZ AG und BUWOG AG für die Forderung betraglich unbeschränkt als Gesamtschuldner, bis entweder die Sicherheit geleistet oder die Klage rechtskräftig abgewiesen wird.

Die Gläubiger der übernehmenden BUWOG AG haben für nicht fällige, bedingte oder ungewisse Forderungen einen Anspruch auf Sicherheitsleistung gemäß § 17 Z 5 SpaltG iVm § 226 AktG und zwar gegen die BUWOG AG. Solchen Gläubigern ist, wenn sie sich binnen sechs Monaten nach Veröffentlichung der Eintragung der Verschmelzung zu diesem Zweck bei BUWOG AG melden, Sicherheit zu leisten, aber nur dann, wenn sie nicht Befriedigung verlangen können und durch die Spaltung die Erfüllung ihre Forderung gefährdet wird.

Gemäß dem Spaltungsbericht gehen die Vorstände von IMMOFINANZ AG und BUWOG AG davon aus, dass durch das Wirksamwerden der Abspaltung keine Ansprüche von Gläubigern der IMMOFINANZ AG bzw. der BUWOG AG gefährdet werden.

## 8. Die BUWOG Gruppe nach der Abspaltung

### 8.1. Struktur der BUWOG AG und der BUWOG Gruppe nach der Abspaltung

#### 8.1.1. Aktionärsstruktur

Unter Zugrundelegung der (i) derzeitigen Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ AG und (ii) unter der Annahme einer gleichbleibenden Anzahl an IMMOFINANZ-Aktien wird sich nach der Abspaltung das Aktionariat der BUWOG AG wie folgt darstellen:

<b>Aktionär</b>	<b>Anteil am Grundkapital in %</b>
IMMOFINANZ AG	43,33
IMBEA	0,57
J.P. Morgan Securities plc (Finanzierungsgeschäft mit eigenen Aktien)	3,40
Finanzierendes Kreditinstitut (Finanzierungsgeschäft mit eigenen Aktien)	1,70
Streubesitz (inkl Fries-Gruppe 3,29%)	51,00

#### 8.1.2. Vorstand der BUWOG AG

Mit Beschluss des Aufsichtsrats der BUWOG AG vom 27.11.2013 wurden Mag. Daniel Joachim Riedl und Mag. Josef Mayer für die Dauer von einem Jahr ab Wirksamwerden der Eintragung der rechtsformübergreifenden Umwandlung der Artemis in BUWOG AG zu Mitgliedern des Vorstands bestellt. Mit Wirksamwerden der Abspaltung soll Herr Mag. Josef Mayer aus dem Vorstand der BUWOG AG ausscheiden.

Der Aufsichtsrat der BUWOG AG beabsichtigt, Mag. Daniel Joachim Riedl vor dem Wirksamwerden der Abspaltung als Vorstandsmitglied (wieder) zu bestellen, und zwar voraussichtlich für eine Funktionsperiode von drei Jahren ab Wirksamwerden der Abspaltung. Mag. Daniel Joachim Riedl soll zum Vorstandsvorsitzenden der BUWOG AG bestellt werden.

Der Aufsichtsrat der BUWOG AG beabsichtigt, vor dem Wirksamwerden der Abspaltung ein weiteres Mitglied des Vorstands der BUWOG AG zu bestellen, und zwar ebenfalls voraussichtlich für eine Funktionsperiode von drei Jahren ab Wirksamwerden der Abspaltung.

#### 8.1.3. Aufsichtsrat der BUWOG AG

Zum Zeitpunkt dieses Berichts sind Mag. Vitus Eckert, Dr. Eduard Zehetner und Mag. Birgit Noggler von IMMOFINANZ AG als Alleinaktionärin der BUWOG AG zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt worden. Die Aufsichtsräte werden ihre Mandate als Mitglieder des ersten Aufsichtsrats der BUWOG AG vor Wirksamwerden der Abspaltung beenden und

sollen in einer Hauptversammlung der BUWOG AG zu einem Zeitpunkt vor Wirksamwerden der Abspaltung wiederum als Mitglieder des Aufsichtsrats der BUWOG AG gewählt werden, und zwar mit einer Funktionsperiode bis zum Ende der ersten ordentlichen oder außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG nach Wirksamwerden der Abspaltung.

#### 8.1.4. Long Term Incentive-Programm für Vorstandsmitglieder der BUWOG AG

Für die Vorstandsmitglieder der BUWOG AG ist ein Long Term Incentive Programm geplant, dessen Bedingungen der Aufsichtsrat der BUWOG AG zu einem Zeitpunkt nach Wirksamwerden der Abspaltung festlegen wird.

### **8.2. Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG**

Durch die Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien an die IMMOFINANZ-Aktionäre gibt IMMOFINANZ AG die Anteilsmehrheit an der BUWOG AG ab. IMMOFINANZ AG wird nach der Abspaltung keinen beherrschenden Einfluss auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungen der BUWOG-Gruppe ausüben und schließt – zusätzlich zur Abgabe der Anteilsmehrheit – einen Entherrschungsvertrag mit BUWOG AG ab, in dem sich IMMOFINANZ AG zu bestimmten Beschränkungen bei der Ausübung von Stimmrechten aus den BUWOG-Aktien verpflichtet.

Gemäß dem Entherrschungsvertrag wird IMMOFINANZ AG die Stimmrechte aus den BUWOG-Aktien bei der Wahl von Kapitalvertretern in den Aufsichtsrat der BUWOG AG nur hinsichtlich von zwei Kapitalvertretern ausüben. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass im Aufsichtsrat der BUWOG AG nicht mehr als zwei der IMMOFINANZ AG zuzuordnende Aufsichtsratsmitglieder vertreten sind.

Durch den Entherrschungsvertrag soll auch eine Beherrschung der IMMOFINANZ AG an der BUWOG AG gemäß IFRS 10 beseitigt werden und damit auch die Grundlage für die Entkonsolidierung der Beteiligung von IMMOFINANZ AG an BUWOG AG im IFRS-Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG herbeigeführt werden.

### **8.3. Wandelschuldverschreibung der BUWOG AG**

In einer Hauptversammlung der BUWOG AG wird die Alleinaktionärin IMMOFINANZ AG den Beschluss fassen, den Vorstand der BUWOG AG gemäß § 174 Abs 2 AktG zur Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung zu ermächtigen und zwar zu Emissionsbedingungen, die auch dem (Entwurf) des Spaltungs- und Übernahmevertrags zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG als Anlage beigefügt sind.

Es ist beabsichtigt, dass die Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 260 bis 310 Mio vor Wirksamwerden der Abspaltung von BUWOG AG ausgegeben und vollständig von der IMMOFINANZ AG gezeichnet werden.

Die Mittel der Ausgabe aus dieser Wandelschuldverschreibung sollen von BUWOG AG als Kredit an die BUWOG GmbH für Zwecke der Anschaffungsfinanzierung eines Wohnimmobilienportfolios in den nördlichen Bundesländern Deutschlands verwendet werden (siehe Punkt 2.3).

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG und der Vorstand der BUWOG AG haben sich bei der Ausgestaltung der Bedingungen der Wandelschuldverschreibung beraten lassen und eine Bestätigung von Barclays Bank PLC eingeholt, dass die wesentlichen Konditionen und die Preissetzung der Wandelschuldverschreibung marktüblich sind und den Bedingungen ähnlicher Instrumente im internationalen Kapitalmarkt entsprechen.

## **9. Die IMMOFINANZ AG und IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung**

### **9.1. IMMOFINANZ AG**

Die IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft besteht nach Durchführung der Abspaltung fort.

### **9.2. Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG**

Mit Wirksamwerden der Abspaltung wird Mag. Daniel Joachim Riedl aus dem Vorstand der IMMOFINANZ AG ausscheiden. Ob der Vorstand auf zwei Mitglieder reduziert oder weiterhin aus drei Mitgliedern bestehen wird und welche Person gegebenenfalls nach dem Ausscheiden von Mag. Daniel Joachim Riedl zum Vorstandsmitglied bestellt wird, steht derzeit noch nicht fest.

Die Funktionsperiode der verbleibenden Vorstandsmitglieder wird durch die Abspaltung nicht verändert. Dr. Eduard Zehetner wird weiterhin Vorsitzender des Vorstands und Mag. Birgit Noggler weiterhin Mitglied des Vorstands sein.

Mag. Vitus Eckert beabsichtigt, als Mitglied des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG anlässlich der Abspaltung auszuscheiden und (nur) als Vorsitzender des Aufsichtsrats der BUWOG AG tätig zu sein. Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG beabsichtigt, die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder um ein Aufsichtsratsmitglied auf sechs Kapitalvertreter zu reduzieren. Die Entsendungsrechte des Betriebsrats der IMMOFINANZ AG von Arbeitnehmervertretern in den Aufsichtsrat reduziert sich – gemäß der Drittelparität – entsprechend auf drei Arbeitnehmervertreter.



### **9.3. Aktionärsstruktur und Grundkapital**

Die Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ AG wird sich durch die Abspaltung nicht unmittelbar ändern.

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG bleibt unverändert. Durch die Übertragung des Spaltungsvermögens von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG entsteht ein Spaltungsverlust in Höhe des Buchwerts des bei IMMOFINANZ AG abgehenden Spaltungsvermögens. Der Spaltungsverlust von IMMOFINANZ AG wird mit der gebundenen Kapitalrücklage der IMMOFINANZ AG verrechnet. Es findet daher keine Herabsetzung des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG statt.

### **9.4. Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung**

Im gemeinsamen Spaltungsbericht sind zur Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung Details zu Ertragsquellen, Assetklassen, Geschäftsfelder und Segmente dargelegt und erläutert. Dazu im Überblick zusammengefasst.

Mit der Verselbständigung der BUWOG Gruppe ergeben sich für die IMMOFINANZ Group Veränderungen im Immobilienportfolio (Assetklasse Wohnen) und der Gewichtung der Geschäftsaktivitäten, das Segment BUWOG fällt weg. In anderen Bereichen wird sich die Geschäftstätigkeit nicht (wesentlich) ändern.

Zu den IMMOFINANZ Ertragsquellen:

*Ertragsquelle Asset Management.* Asset Management, also die aktive Bewirtschaftung, Vermietung und Verwaltung der Bestandsobjekte, stellt auch nach Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH die bedeutendste Ertragsquelle dar.

*Ertragsquelle Trade.* Ohne das Segment BUWOG wird die Ertragsquelle Trade innerhalb der IMMOFINANZ Group absolut, wie auch relativ an Gewicht verlieren. Durch den Wegfall der stetigen Privatisierungsaktivitäten innerhalb des Teilkonzerns BUWOG GmbH ist davon auszugehen, dass sich die Ergebnisvolatilität dieser Ertragsquelle erhöhen wird.

*Ertragsquelle Development.* Der Fokus liegt somit vornehmlich auf Büro und Einzelhandelsflächen in Russland, Deutschland, Polen und Österreich.

Zu den IMMOFINANZ Assetklassen und Geschäftsfeldern:

IMMOFINANZ Group wird auch nach Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH weiterhin in den Assetklassen Büro, Einzelhandel und Logistik in unveränderter Art und Weise aktiv

sein. Innerhalb der Assetklasse Wohnen ist das Geschäftsfeld Residential East ebenfalls nicht von der Abspaltung berührt.

Im Geschäftsfeld Residential West ist der Großteil der Immobilien dem Teilkonzern BUWOG GmbH zuzuordnen mit dessen Verselbständigung dieses Geschäftsfeld massiv an Gewicht verlieren wird. Nach Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH werden weder das Geschäftsfeld Residential East noch das Geschäftsfeld Residential West zu den Kerngeschäftsfeldern der IMMOFINANZ Group zählen.

## **10. Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat die beabsichtigte Abspaltung auf Grundlage des gemeinsamen Spaltungsberichts der Vorstände der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG sowie des Prüfungsberichts des Spaltungsprüfers geprüft.

Auf dieser Grundlage hält der Aufsichtsrat als Ergebnis seiner Prüfung fest:

Nach den Bestimmungen des Spaltungs- und Übernahmevertrags und den Ausführungen im gemeinsamen Spaltungsbericht wird die Abspaltung rechtlich korrekt ausgeführt. Das vorgeschlagene Zuteilungsverhältnis (Umtauschverhältnis) ist unter Berücksichtigung des vorgesehenen Spitzenausgleichs angemessen.

Unter Punkt 2.9 des Spaltungs- und Übernahmevertrags wird jeder besondere Vorteil, der einem Mitglied des Vorstands oder eines Aufsichtsorgans der an der Abspaltung beteiligten Gesellschaften gewährt wird, dargestellt. Darüber hinaus wird weder Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates der an der Abspaltung zur Aufnahme beteiligten Gesellschaften noch einem Abschluss-, Restvermögens-, Spaltungs-, Sacheinlage- oder sonstigem Prüfer ein besonderer Vorteil gewährt.

Die Durchführung der Abspaltung ist wirtschaftlich zweckmäßig und für die Aktionäre der Gesellschaft vorteilhaft.

Wien, 30. Jänner 2014



---

Mag. Vitus Eckert  
Vorsitzender des Aufsichtsrats  
der BUWOG AG