

Gemeinsamer Spaltungsbericht

der Vorstände der

IMMOFINANZ AG
und
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

1.	Einleitung	5
2.	Ausgangslage	9
2.1.	IMMOFINANZ AG als übertragender Rechtsträger	9
2.1.1.	Sitz, Geschäftsjahr und Unternehmensgegenstand	9
2.1.2.	Grundkapital und Aktien	10
2.1.3.	Wandelschuldverschreibungen	10
2.1.4.	Eigene Aktien	11
2.1.5.	Aktionärsstruktur und Börsenhandel	12
2.1.6.	Vorstand	13
2.1.7.	Aufsichtsrat	13
2.2.	IMMOFINANZ Group	14
2.2.1.	IMMOFINANZ Group: Ertragsquellen, Assetklassen, Geschäftsfelder und Segmente	14
2.2.2.	Wirtschaftliches Umfeld und Marktentwicklung in den Kernländern der IMMOFINANZ Group	20
2.3.	Segment BUWOG	25
2.4.	BUWOG AG als übernehmender Rechtsträger	26
2.4.1.	Allgemeine gesellschaftsrechtliche Angaben und Unternehmensgegenstand	26
2.4.2.	Unternehmensgegenstand	27
2.4.3.	Grundkapital und Aktien	27
2.4.4.	Vorstand	28
2.4.5.	Aufsichtsrat	28
2.4.6.	Bisherige Beschlüsse der Generalversammlung und Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2013/14	29
3.	Verselbständigung von BUWOG im Wege der Abspaltung	29
3.1.	Gründe für die Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH	30
3.1.1.	Entwicklungen im Marktumfeld der IMMOFINANZ Group	31
3.1.2.	Gründe im Interesse der BUWOG Gruppe	32
3.1.3.	Gründe im Interesse der IMMOFINANZ Group	33
3.2.	Entscheidung für die Abspaltung	34
3.2.1.	Gründe für die Abspaltung	34
3.2.2.	Gründe gegen eine Ausgabe der Beteiligung an der BUWOG Gruppe in Form einer Sachdividende	36
3.2.3.	Gründe gegen eine Veräußerung im Wege eines Initial Public Offering („IPO“)	36
3.2.4.	Gründe gegen eine Veräußerung im Wege einer M&A-Transaktion	38
3.3.	Gründe für die teilweise Abspaltung	38
3.4.	Gründe für die Abspaltung zur Aufnahme	39
4.	Die rechtliche und organisatorische Verselbständigung von BUWOG	39
4.1.	BUWOG-Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	39
4.2.	Beschreibung der mittelbar zu übertragenden Aktivitäten	40
4.3.	Finanzierung	41
4.3.1.	Verbindlichkeiten zwischen Teilkonzern BUWOG GmbH und IMMOFINANZ Group	41
4.3.2.	Cash Pooling	41
4.3.3.	Sicherheiten sowie Bank- und Konzerngarantien	42
4.4.	Wechselseitige Liefer- und Leistungsbeziehungen	42
4.4.1.	Versicherungen	42
4.4.2.	IT	43
4.4.3.	Konzerninterne Leistungen und Verträge, Übergangsdienstleistungen (Transitional Service Agreements)	43
4.5.	Steuern, Beendigung Steuergruppe	43
5.	Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG zur Ausgabe von Aktien an IMMOFINANZ AG	44
6.	Abspaltungsgegenstand	48
6.1.	GENA SECHS Immobilienholding GmbH	49
6.2.	Abspaltung zur Aufnahme eines rund 94,9%igen Geschäftsanteils an BUWOG GmbH von IMMOEAST auf GENA SECHS	50
6.2.1.	Entflechtende Abspaltung von IMMOEAST an GENA SECHS	50
6.2.2.	Pfandrechte am Geschäftsanteil an der BUWOG GmbH	52
6.2.3.	Beteiligungen an GENA SECHS (und mittelbar BUWOG GmbH) vor der Abspaltung von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG	53
7.	Rechtliche Durchführung der Abspaltung	54
7.1.	Überblick	54
7.2.	Übertragender und übernehmender Rechtsträger	55

7.3.	Abspaltung zur Aufnahme von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG	56
7.4.	Spaltungsvermögen	56
7.5.	Spaltungs- und Übernahmevertrag	56
7.6.	Hauptversammlungen der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG	57
7.7.	Spaltungstichtag	57
7.8.	Spaltungsprüfbericht	58
7.9.	Prüfung durch den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG	58
7.10.	Kapitalerhöhung der BUWOG AG zur Durchführung der Abspaltung	58
7.10.1.	Ordentliche Kapitalerhöhung	58
7.10.2.	Bedingtes Kapital zur Schaffung zusätzlicher BUWOG-Spaltungsaktien im Fall der Ausübung von Wandlungsrechten aus IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen	59
7.11.	Sacheinlageprüfung der Kapitalerhöhung der BUWOG AG und Einreichung des Sacheinlageprüfungsberichts	60
7.12.	Restvermögensprüfungen bei IMMOFINANZ AG (§ 3 Abs 4 SpaltG)	61
7.13.	Anmeldung der Spaltung zur Eintragung ins Firmenbuch	61
7.14.	Wirkungen der Eintragung der Abspaltung	62
7.14.1.	Gesamtrechtsnachfolge	62
7.14.2.	Anteilsgewähr	62
7.15.	Ausgabe der Aktien an BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG	62
7.15.1.	Allgemeines	62
7.15.2.	Übertragung im Effekten giroverkehr	63
7.15.3.	Registrierung der Aktien der BUWOG AG beim polnischen National Depository for Securities (NDS)	63
7.15.4.	Spitzenausgleich	64
7.16.	Börsenzulassungen und Börsenhandel	64
7.17.	Vorgehensweise hinsichtlich ADR-Programm	64
7.18.	Anpassung der Wandlungsrechte aus den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen	65
	fällig 2018 und 2017	65
7.18.1.	Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 (ISIN XS0592528870)	65
7.18.2.	Wandelschuldverschreibungen fällig 2017 (ISIN XS0332046043)	66
7.19.	Vertragsänderungen der Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien im Hinblick auf die BUWOG-Spaltungsaktien	67
7.20.	Beteiligungsverhältnisse an der BUWOG AG nach der Abspaltung	69
8.	Erläuterung und Begründung des Umtauschverhältnisses (Zuteilungsverhältnisses)	70
9.	Bilanzielle, steuerliche und sonstige Auswirkungen der Abspaltung	74
9.1.	Bilanzielle Auswirkungen gemäß UGB der Sachkapitalerhöhung, der Abspaltung von IMMOEAST an GENA SECHS sowie der side-stream Abspaltung auf BUWOG AG	74
9.1.1.	Überblick	74
9.1.2.	Relevante Bilanzen und Pro-forma Annahmen	75
9.1.3.	Aufstellung, Feststellung und Prüfung der relevanten Bilanzen	77
9.1.4.	Bilanz und Pro-forma-Bilanz der IMMOFINANZ AG (UGB)	77
9.1.5.	Bilanz und Pro-forma-Bilanz der BUWOG AG (UGB)	81
9.2.	Bilanz und Pro-forma-Bilanz der IMMOFINANZ Group (IFRS)	84
9.3.	IFRS Bilanz der künftigen BUWOG Gruppe	85
9.4.	Steuerliche Auswirkungen der Abspaltung	85
9.4.1.	Steuerliche Auswirkungen für die Aktionäre	86
9.4.2.	Steuerliche Auswirkungen für die IMMOFINANZ AG	88
9.4.3.	Steuerliche Auswirkungen für die BUWOG AG	88
9.4.4.	Steuerliche Auswirkungen für die BUWOG GmbH und ihre Tochtergesellschaften	89
9.5.	Sonstige Auswirkungen der Abspaltung	90
9.5.1.	Haftungsfolgen nach SpaltG und AktG	90
9.5.2.	Auswirkungen der Abspaltung auf die IMMOFINANZ-Aktie (Index)	91
9.5.3.	Auswirkungen der Abspaltung auf die IMMOFINANZ-Aktionäre	91
9.5.4.	Auswirkung der Abspaltung auf die Dividendenpolitik der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG	91
9.6.	Auswirkungen der Abspaltung betreffend Arbeitnehmer	92
9.6.1.	Keine individualrechtlichen Folgen der Abspaltung für die Arbeitnehmer	92
9.6.2.	Auswirkungen der Abspaltung für betriebsverfassungsrechtliche Vertretungen der Arbeitnehmer	92
9.6.3.	Mitbestimmung im BUWOG AG Aufsichtsrat	92
10.	Die BUWOG Gruppe nach der Abspaltung	93
10.1.	Rechtliche Struktur der BUWOG AG und der BUWOG Gruppe nach der Abspaltung	93
10.1.1.	Aktionärsstruktur	93

10.1.2.	Konzernstruktur	93
10.1.3.	Satzung der BUWOG AG	94
10.1.4.	Vorstand der BUWOG AG	95
10.1.5.	Long Term Incentive-Programm für Vorstandsmitglieder der BUWOG AG	96
10.1.6.	Aufsichtsrat der BUWOG AG	96
10.1.7.	Abschlussprüfer	97
10.1.8.	Genehmigtes Kapital	97
10.2.	Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG	98
10.2.1.	Zweck des Entherrschungsvertrags	98
10.2.2.	Stimmrechtsbeschränkungen gemäß Entherrschungsvertrag	98
10.2.3.	Sonstige wesentliche Bestimmungen des Entherrschungsvertrags	99
10.3.	Wandelschuldverschreibung der BUWOG AG	100
10.3.1.	Bedingungen der BUWOG Wandelschuldverschreibung	101
10.3.2.	Unterlegung der Wandlungsrechte aus der BUWOG Wandelschuldverschreibung	102
10.4.	Geschäftstätigkeit der BUWOG Gruppe nach der Abspaltung	104
10.4.1.	Überblick über die Aktivitäten der BUWOG Gruppe	104
10.4.2.	Asset Management	105
10.4.3.	Development	108
10.4.4.	Sales	110
10.5.	Ertragslage der BUWOG Gruppe nach der Abspaltung	111
10.5.1.	Rechnungslegung der BUWOG Gruppe	111
10.5.2.	Laufende materielle Portfoliotransaktionen	112
11.	Die IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung	113
11.1.	Rechtliche Struktur der IMMOFINANZ AG und der IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung	113
11.1.1.	IMMOFINANZ AG	113
11.1.2.	Vorstand der IMMOFINANZ AG	113
11.1.3.	Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG	113
11.1.4.	Aktionärsstruktur und Grundkapital	113
11.2.	Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung	114
11.2.1.	IMMOFINANZ Ertragsquellen	114
11.2.2.	IMMOFINANZ Assetklassen	115
11.3.	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung	116
12.	Erläuterungen des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags samt Anlagen	118
12.1.	Gliederung des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags	118
12.2.	Erläuterung der einzelnen Punkte des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags	118
12.2.1.	Präambel	118
12.2.2.	Vertragsgegenstand (Punkt 1)	118
12.2.3.	Obligatorischer Vertragsinhalt (Punkt 2)	118
12.2.4.	Binnenregress (Punkt 3)	123
12.2.5.	Übergang des Spaltungsvermögens (Punkt 4)	123
12.2.6.	Börsennotierung der Aktien der BUWOG AG (Punkt 5)	124
12.2.7.	Genehmigung durch die Hauptversammlungen und aufschiebende Bedingungen (Punkt 6)	124
12.2.8.	Abgaben und Kosten (Punkt 7)	124
12.2.9.	Schlussbestimmungen (Punkt 8)	124

1. Einleitung

Die IMMOFINANZ AG, FN 114425 y, mit Sitz in Wien (im Folgenden „**IMMOFINANZ AG**“ und gemeinsam mit ihren unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften sowie Beteiligungen im Folgenden die „**IMMOFINANZ Group**“) 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 Beteiligung am Teilkonzern BUWOG GmbH soll auf die BUWOG AG, FN 349794 d, mit Sitz in Wien (im Folgenden „**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, die Gegenstand dieses gemeinsamen Spaltungsberichts ist, 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) Zu den einzelnen Schritten im Überblick
 - (i) IMMOFINANZ AG hält derzeit sämtliche 70.000 Stück von BUWOG AG ausgegebenen Aktien. Gemäß Sacheinlage- und Einbringungsvertrag vom 30.01.2014 bringt IMMOFINANZ AG ihre 100%ige Beteiligung an Parthica Immobilien GmbH, FN 349791 z (im Folgenden „**Parthica**“) als Sacheinlage in BUWOG AG ein. Parthica hält mittelbar über ihre Beteiligung an GENA ZWEI Immobilienholding GmbH, FN 370882 s (im Folgenden „**GENA ZWEI**“) eine rund 5,1%ige Beteiligung an BUWOG GmbH. Als Gegenleistung für die Sacheinlage erhält IMMOFINANZ AG 43.095.844 Stück BUWOG-Aktien. Zur Ausgabe dieser BUWOG-Aktien erfolgt eine

Kapitalerhöhung bei der BUWOG AG gegen Sacheinlage (im Folgenden „**Sachkapitalerhöhung**“). Nach Eintragung der Sachkapitalerhöhung wird IMMOFINANZ AG 43.165.844 Stück Aktien der BUWOG AG halten. Die Sachkapitalerhöhung erfolgt vor der Abspaltung des Geschäftsanteils an der GENA SECHS Immobilienholding GmbH auf BUWOG AG (die Gegenstand dieses Berichts ist). Nach der Abspaltung wird IMMOFINANZ AG mit 43.165.844 Stück Aktien an BUWOG AG beteiligt sein.

- (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 gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 22.01.2014 von IMMOEAST als übertragende Gesellschaft durch Abspaltung zur Aufnahme an GENA SECHS Immobilienholding GmbH, FN 370877 h (im Folgenden „**GENA SECHS**“) als übernehmende Gesellschaft übertragen.

Vor der Abspaltung von IMMOFINANZ AG ist BUWOG AG mit rund 40,29% an GENA SECHS und IMMOFINANZ AG mit rund 59,71% an GENA SECHS beteiligt (der von IMMOFINANZ AG an GENA SECHS gehaltene Geschäftsanteil im Folgenden „**spaltungsgegenständlicher GENA SECHS-Geschäftsanteil**“ oder „**Spaltungsvermögen**“). Nach Wirksamwerden der Abspaltung der rund 94,9%igen Beteiligung an BUWOG GmbH von IMMOEAST auf GENA SECHS (die vor der Abspaltung des spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteils auf BUWOG AG erfolgen wird) entspricht die von BUWOG AG gehaltene 40,29%ige Beteiligung an GENA SECHS mittelbar einer rund 38,23%igen Beteiligung an BUWOG GmbH und der von IMMOFINANZ AG gehaltene spaltungsgegenständliche GENA SECHS-Geschäftsanteil mittelbar einer Beteiligung von rund 56,67% an BUWOG GmbH.

- (iii) Im letzten Schritt erfolgt die Abspaltung zur Aufnahme (§§ 1 Abs 2 Z 2, 17 SpaltG) des spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteils von IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft auf die BUWOG AG als übernehmende Gesellschaft. Nach Wirksamwerden dieser Spaltung hält BUWOG AG dann mittelbar sämtliche Geschäftsanteile an der BUWOG GmbH, und zwar (i) in Höhe von rund 94,9% über ihre nach Wirksamwerden der Spaltung 100%ige Beteiligung an GENA SECHS und (ii) die restlichen rund 5,1% mittelbar über die durch Sacheinlage von IMMOFINANZ AG an BUWOG AG übertragene 100%ige Beteiligung an Parthica (Punkt (i)).

- 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**“) mit Wirksamwerden der Abspaltung (Eintragung in das Firmenbuch) zugeteilt. Zur Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien wird das Grundkapital der BUWOG AG erhöht.

c) Beteiligungsverhältnisse an der BUWOG AG nach der Abspaltung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts hat IMMOFINANZ AG 1.128.952.687 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien (ISIN AT0000809058) ausgegeben (im Folgenden „**IMMOFINANZ-Aktien**“). Zur Ausgabe von BUWOG-Spaltungsaktien gemäß dem Zuteilungsverhältnis (1 : 20) wird BUWOG AG das Grundkapital erhöhen und 56.447.635 Stück BUWOG-Spaltungsaktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG ausgeben, die einer rund 56,67%-Beteiligung an BUWOG AG nach der Abspaltung entsprechen.

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 gemeinsam mit dem Rückerwerb der IMMOFINANZ-Aktien auch diese 5.080.287 Stück BUWOG-Spaltungsaktien von IMMOFINANZ AG erworben werden.

Wirtschaftlich verbleibt nach der Abspaltung 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) beschlossen werden. 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) Börsenzulassung 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 Übernahmevertrag

Die Abspaltung erfolgt gemäß dem Spaltungs- und Übernahmevertrag 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.

Die Abspaltung bedarf der Zustimmung durch Beschlüsse der Hauptversammlungen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG und soll einer außerordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 14.03.2014 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BUWOG AG wird die IMMOFINANZ AG als deren Alleinaktionärin anschließend erteilen.

f) Gegenstand dieses gemeinsamen Spaltungsberichts

Gemäß §§ 4 iVm 17 Satz 1 SpaltG haben der Vorstand der übertragenden IMMOFINANZ AG und gemäß §§ 220a AktG iVm 17 Z 5 SpaltG der Vorstand der übernehmenden BUWOG AG einen schriftlichen Bericht zu erstatten, in dem die Spaltung, der Entwurf des Spaltungs- und Übernahmevertrags im Einzelnen und insbesondere das Umtauschverhältnis sowie die Aufteilung der Anteile an die Anteilsinhaber, die voraussichtlichen Folgen der Spaltung (§ 220a AktG) sowie Maßnahmen gemäß §§ 226 Abs 3 AktG, § 15 Abs 5 SpaltG, jeweils rechtlich und wirtschaftlich ausführlich erläutert und begründet werden. Gemäß § 4 Abs 1 2. Satz SpaltG ist auch auf besondere Schwierigkeiten bei der Bewertung der Unternehmen und auf die gemäß § 3 Abs 4 SpaltG zu erstellenden Gründungsprüfungsberichte, die beim Handelsgericht Wien einzureichen sein werden, hinzuweisen.

Dieser Spaltungsbericht dient der Information der Aktionäre der IMMOFINANZ AG zur Vorbereitung der Beschlussfassung über die Abspaltung in der außerordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG.

Die Zulassung der Aktien der BUWOG AG zum Handel an der Frankfurter Börse, der Wiener Börse und der Warschauer Börse wird aufgrund eines gesonderten Börsenzulassungsprospekts erfolgen.

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 114425 y, mit Sitz in der politischen Gemeinde Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, ist eine nach österreichischem Recht gegründete Aktiengesellschaft. Ihr Geschäftsjahr läuft vom 01.05. eines Jahres bis zum 30.04. des Folgejahres.

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 ohne Nennbetrag mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von ca. EUR 1,04 je Aktie. 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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts sind die von IMMOFINANZ AG ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen 2007-2017 (ISIN XS0332046043) (im Folgenden „**IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2017**“ oder „**WS 2017**“) 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.

Die Laufzeit der WS 2017 endet am 19.11.2017. Gemäß den Emissionsbedingungen ist jeder Inhaber der WS 2017 berechtigt, die WS 2017 zum 19.11.2014 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

Gemäß dem geltenden Wandlungspreis von EUR 7,97 (zuletzt angepasst am 04.10.2013 infolge Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2012/13) berechtigen die ausstehenden WS 2017 zur Wandlung in insgesamt 4.404.015 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG. Zur Bedienung der Umtauschrechte aus den WS 2017 besteht bedingtes Kapital gemäß § 159 Abs 2 Z 1 AktG gemäß den Beschlüssen der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 28.09.2006, 27.09.2007 und 02.10.2009.

b) Wandelschuldverschreibungen fällig 2018

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts sind die von IMMOFINANZ AG am 08.03.2011 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen 2011-2018 (ISIN XS0592528870) (im Folgenden „**IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018**“ oder „**WS 2018**“) 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.

Die Laufzeit der WS 2018 endet am 08.03.2018. Gemäß den Emissionsbedingungen ist jeder Inhaber der WS 2018 berechtigt, die WS 2018 zum 08.03.2016 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

Gemäß dem geltenden Wandlungspreis von EUR 3,56 (zuletzt angepasst am 04.10.2013 infolge Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2012/13) 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. Zur Bedienung der Umtauschrechte aus den WS 2018 besteht bedingtes Kapital gemäß § 159 Abs 2 Z 1 AktG gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 28.09.2011.

c) Anpassung der Wandlungsrechte mit Wirksamwerden der Abspaltung

Die Rechte der Gläubiger aus den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2017 und IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 werden mit Wirksamwerden der Abspaltung nach Maßgabe der Regelungen der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen angepasst (siehe dazu die Erläuterungen in Punkt 7.18).

2.1.4. Eigene Aktien

a) Bestand an eigenen Aktien

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts 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 (im Sinne des § 228 Abs 3 UGB) halten zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts 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.

Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich dabei um eine Kreditfinanzierung, bei der die eigenen Aktien zu Sicherungszwecken veräußert wurden. Die Finanzierungsgeschäfte werden unter sinngemäßer Anwendung der Grundsätze für die Bilanzierung von

Pensionsgeschäften bilanziert (siehe zur bilanziellen Behandlung die Erläuterungen unter Punkt 9.1).

Im Rahmen dieser Finanzierungsgeschäfte wurden 44.534.312 Stück IMMOFINANZ-Aktien aus dem Bestand der IMMOFINANZ AG veräußert. Die restlichen 57.071.429 Stück IMMOFINANZ-Aktien stammen aus dem Bestand von IMBEA. IMMOFINANZ AG hat diese Aktien zur Vorbereitung der Finanzierungsgeschäfte im Jänner 2013 gegen anteilige Gewährung der Finanzierungsvaluta veräußert und dabei wurden zwischen IMMOFINANZ AG und IMBEA im Wesentlichen die gleichen Bedingungen für Veräußerung, Finanzierung und Rückerwerb der IMMOFINANZ-Aktien vereinbart wie für die Finanzierungsgeschäfte zwischen IMMOFINANZ AG und den finanzierenden Kreditinstituten.

Zur Anpassung der Vertragsbedingungen dieser Finanzierungsgeschäfte im Hinblick auf die Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien siehe Punkt 7.19.

2.1.5. Aktionärsstruktur und Börsenhandel

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

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

^{*)} 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.

^{**)} 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 eigene 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 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), jeweils unter dem Börsenkürzel IIA, zugelassen. Die Aktien der IMMOFINANZ AG werden unter der International Securities Identification Number (ISIN) AT0000809058 gehandelt.

Weiters besteht für die Aktien der IMMOFINANZ AG ein gesponsertes Level 1 American Depository Receipt (ADR) Programm. Depotbank für das ADR Programm ist die Deutsche Bank Trust Company Americas.

2.1.6. Vorstand

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG besteht gemäß § 7 Abs 1 der Satzung der IMMOFINANZ AG aus ein, zwei, drei, vier oder fünf Personen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts gehören dem Vorstand der IMMOFINANZ AG folgende drei Mitglieder an:

- Dr. Eduard Zehetner, Vorsitzender des Vorstands
- Mag. Birgit Noggler
- Mag. Daniel Joachim Riedl

2.1.7. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG besteht gemäß § 10 Abs 1 der Satzung der IMMOFINANZ AG aus mindestens drei und höchstens achtzehn Mitgliedern.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts gehören dem Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG folgende sieben von der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG gewählte Mitglieder an:

- Dr. Michael Knap, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Dr. Rudolf Fries, Stellvertreter des Vorsitzenden
- Mag. Christian Böhm
- Mag. Vitus Eckert
- Mag. Klaus Hübner
- Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler
- Nick J. M. van Ommen, MBA

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts gehören dem Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG weiters folgende vier Mitglieder (Arbeitnehmersvertreter) an:

- Dipl.-Ing. Siegfried Burger-Schattauer
- Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair

- Nikolaus Obermair
- Mag. Mark Anthony Held

2.2. IMMOFINANZ Group

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

Das Spektrum der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group umfasst die Ertragsquellen entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette, beginnend mit der Projektentwicklung („Development“), über die aktive Bewirtschaftung von Immobilien („Asset Management“) hin zum Handel mit Immobilien („Trade“).

Ertragsquellen	Asset Management	Trade	Development
-----------------------	------------------	-------	-------------

Per 31.10.2013 umfasste das Immobilienportfolio rund 1.688 Liegenschaften der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik mit Fokus auf die Kernmärkte Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien, der Slowakei und Russland.

Assetklassen	Büro			Einzelhandel			Logistik		Wohnen	
Geschäftsfelder	International High Class Office	Secondary Office AT/DE & CEE	Opportunistic Office	Quality Shopping Centers	STOP. SHOP. Retail Warehouse	Opportunistic Retail	Logistics West	Logistics East	Residential West	Residential East

Die Segmentberichterstattung orientiert sich seit Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 2012/13 an den Kernländern der IMMOFINANZ Group. Zusätzlich hat IMMOFINANZ das Segment „BUWOG“ eingeführt, um den eigenständigen Charakter dieser Aktivitäten zu unterstreichen, die Transparenz zu erhöhen und die angestrebte Verselbständigung zu vereinfachen.

Segmente	Kernländer								BUWOG	Nicht-Kernländer
	Österreich	Deutschland	Polen	Ungarn	Slowakei	Tschechien	Rumänien	Russland		

Mit Ausnahme der BUWOG ist die IMMOFINANZ Group in all ihren Kernländern in mehreren Assetklassen aktiv. In den einzelnen Kernländern liegt der zukünftige Fokus dabei auf den rein kommerziellen Assetklassen (siehe nachfolgende Übersicht).

		Segmente									
		Österreich	Deutschland	BUWOG	Polen	Tschechien	Slowakei	Ungarn	Rumänien	Russland	Nicht-Kernländer
Assetklassen	Büro	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓
	Einzelhandel	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Wohnen	✓		✓	✓				✓		✓
	Logistik		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Die nachfolgende Tabelle gibt einen zusätzlichen Überblick über die Zusammensetzung des IMMOFINANZ Portfolios zum 31.10.2013. Das Portfolio besteht dabei aus Bestandsimmobilien (Mieteinnahmen generierende Immobilien), Entwicklungsprojekten (in Bau befindliche Projekte und bereits fertiggestellte Eigentumswohnungen) und Pipelineprojekten (temporär eingestellte Projekte und Grundstücksreserven).

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien	Entwicklungsprojekte ²⁾	Pipelineprojekte	Immobilienportfolio	Property Portfolio
		in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in %
Österreich	209	1.428,7	3,6	10,1	1.442,4	14,3%
Deutschland	39	412,1	168,6	0,5	581,2	5,8%
BUWOG	1.164	2.519,0	89,5	150,9	2.759,4	27,4%
Tschechien	31	533,4	50,9	4,7	589,0	5,8%
Ungarn	33	480,9	0,0	35,9	516,8	5,1%
Polen	38	522,0	64,5	23,4	609,9	6,1%
Rumänien	88	657,0	38,0	304,2	999,2	9,9%
Russland	6	1.607,7	226,4	0,0	1.834,1	18,2%
Slowakei	20	265,7	0,0	20,3	286,0	2,8%
Nicht-Kernländer ¹⁾	60	394,0	3,1	63,5	460,5	4,6%
IMMOFINANZ Group	1.688	8.820,5	644,5	613,6	10.078,5	100,0%
		87,5%	6,4%	6,1%	100,0%	
1) Bulgarien, Kroatien, Moldawien, Niederlande, Serbien, Slowenien, Schweiz, Türkei, Ukraine, USA						
2) Zukünftige Bestandsimmobilien, fertiggestellte und in Bau befindliche Immobilienvorräte						

2.2.1.1. IMMOFINANZ Ertragsquellen

Asset Management, also die aktive Bewirtschaftung, Vermietung und Verwaltung der Bestandsobjekte, stellte mit einem Anteil von 84-95% des operativen Ergebnisses¹ in den Geschäftsjahren 2011/12 bis zum 1. Halbjahr 2013/14 die bedeutendste Ertragsquelle dar, Development und Trade ergänzen dieses Ergebnis und repräsentieren strategisch bedeutsame Geschäftsaktivitäten mit strategischem Wachstumspotential. Die nachstehende Tabelle schlüsselt das operative Ergebnis nach Ertragsquellen auf:

(EUR Mio.)	1. Halbjahr		Gesamtjahr	
	2013/14	2012/13	2012/13	2011/12
Asset Management	260,8	264,7	513,0	445,9
Trade	17,5	18,3	110,8	53,2
Development	-1,4	0,3	-18,4	30,1
Gesamt	276,9	283,3	605,4	529,2

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. Per 31.10.2013 umfasste das Büro-Portfolio 100 Bestandsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von ca. EUR 2.593,5 Mio.; dies entspricht einem 29,4% Anteil am Bestandportfolio. Das Portfolio an Einzelhandelsimmobilien bestand per 31.10.2013 aus 177 Bestandsimmobilien mit einem Buchwert von EUR 2.692,6 Mio; dies entspricht einem 30,5% Anteil am Bestandportfolio. Das Portfolio an Logistikimmobilien umfasste per 31.10.2013 66 Bestandsimmobilien mit einem Buchwert von EUR 694,7 Mio.; dies entspricht einem Anteil von 7,9% am Bestandportfolio. Per 31.10.2013 umfasste das Wohnimmobilien-Portfolio 1.128 Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2.698.940 m² und einem Buchwert von EUR 2.820,3 Mio.; dies entspricht einem Anteil von 32,0% am Bestandportfolio.

Die IMMOFINANZ Group akquiriert regelmäßig Immobilien zur Ergänzung des Bestandsportfolios. Die Ankaufstrategie zielt auf qualitative hochwertige Immobilien in erstklassigen Lagen. Neben dem Ankauf von Immobilien entwickelt IMMOFINANZ unter anderem auch Immobilien für das eigene Bestandportfolio (siehe Ertragsquelle „Development“).

Ertragsquelle Trade

Der Verkauf von Immobilien aus dem Portfolio der IMMOFINANZ Group sowie die Entwicklung von Immobilien mit dem Ziel, die jeweilige Immobilie nicht in das eigene

¹ Operatives Ergebnis vor sonstigen betrieblichen Erträgen und nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen.

Bestandsportfolio zu übernehmen, sondern nach Fertigstellung zu verkaufen, stellen eine weitere Ertragsquelle der IMMOFINANZ Group dar. In diesem Kontext können Immobilien von der IMMOFINANZ Group grundsätzlich dann zum Verkauf gelangen, wenn und soweit sich eine Möglichkeit ergibt, diese im Rahmen des Zyklus wertoptimal zu veräußern.

Die IMMOFINANZ Group verfolgt nunmehr im vierten Jahr ein über den Zeitraum von fünf Jahren aufgelegtes Verkaufsprogramm von Immobilien in der Größenordnung von ca. EUR 2,5 Mrd., das sich einerseits aus zyklusoptimierten Verkäufen sowie andererseits aus Portfolio-optimierenden Verkäufen von nicht strategiekonformen Immobilien aus den Geschäftsfeldern Opportunistic Office und Opportunistic Retail zusammensetzt (siehe nachfolgende Sektion 2.2.1.2.). Per 31.10.2013 ist aus diesem Programm ein Verkaufsvolumen von EUR 2,375 Mrd. realisiert worden, davon EUR 721,9 Mrd. im 1. Halbjahr 2013/14.

Ertragsquelle Development

Die Projektentwicklung von Immobilien für den eigenen Bestand ergänzt die Ertragsquellen Asset Management und Trade und versetzt IMMOFINANZ Group in die Lage, die Chancen aus den Immobilienmärkten, insbesondere in Zentral- und Osteuropa, entlang ihrer gesamten Wertschöpfungskette zu nutzen. Zum 31.10.2013 beinhaltete das IMMOFINANZ Group Development-Portfolio 51 Entwicklungsprojekte mit einem Buchwert von EUR 644,5 Mio. und ausstehenden Baukosten in Höhe von EUR 421,3 Mio. Der Marktwert bei Fertigstellung wird derzeit auf ca. EUR 1,2 Mrd. geschätzt.

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.

2.2.1.2. IMMOFINANZ Assetklassen und Geschäftsfelder

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

Büro

Das Geschäftsfeld **International High-Class Office** umfasst ausschließlich Spitzenbüroobjekte in den attraktivsten Märkten und in guten Lagen. Höchste architektonische Qualität und beste Standorte sind in diesem Geschäftsfeld die Grundvoraussetzungen für die Auswahl der Objekte. Es wird insbesondere auf die Erfüllung von internationalen Standards für Büronutzung geachtet. Mit einem 12,7%-Anteil am

Gesamtportfolio der IMMOFINANZ Group bildet das International High-Class Office Portfolio den Schwerpunkt in der Assetklasse Büro.

Das **Secondary Office AT/DE** Portfolio umfasst funktionelle Büroobjekte von hoher Effizienz und guter Qualität. Zielkundengruppe dieses Geschäftsfelds sind vor allem kostenbewusste Mieter. Mit einem Anteil von rund 5,7% am Gesamtportfolio liegt der Fokus auf den stabilen Märkten in Österreich und Deutschland. Die Objekte im Geschäftsfeld **Secondary Office CEE** befinden sich ausschließlich in Hauptstädten Zentral- und Osteuropas. Mit einem Anteil von rund 8,0% am Gesamtportfolio richtet sich auch dieser Bereich insbesondere an kostensensible Mieter und festigt gleichzeitig die Marktposition der IMMOFINANZ Group in Osteuropa.

Die Konzentration der IMMOFINANZ Group auf qualitativ hochwertige Immobilien in guten Lagen erfordert den Verkauf von Objekten, die zwar ein erhebliches Potenzial für eine Neupositionierung besitzen, jedoch hinsichtlich Größe, Lage, Qualität oder anderer Merkmale nicht den Anforderungen des Zielportfolios entsprechen. Derartig kurz- und mittelfristig für den Verkauf vorgesehene Büroobjekte sind im Geschäftsfeld **Opportunistic Office** zusammengefasst. Dieses Geschäftsfeld umfasst 2,1% des Gesamtportfolios.

Einzelhandel

Innerhalb der Assetklasse Einzelhandel liegt der Schwerpunkt auf dem Geschäftsfeld **Quality Shopping Center**. Mit rund 23,1% Anteil am Gesamtportfolio sind diese erstklassigen Einkaufszentren mit internationalen Mietern ausschließlich an großen und starken Standorten zu finden. Durch ihre langjährige Retail-Kompetenz und starke Vernetzung ist die IMMOFINANZ Group in der Lage, in diesem Geschäftsfeld nachhaltige Wettbewerbsvorteile zu generieren.

Das Geschäftsfeld **STOP.SHOP./Retail Warehouse** umfasst Fachmarktzentren in Österreich und Osteuropa, die für ein standardisiertes Format und einen attraktiven Mietermix stehen. Der Anteil am Gesamtportfolio der IMMOFINANZ Group beläuft sich auf rund 4,4%. Die Objekte befinden sich überwiegend an guten Standorten mit Einzugsgebieten von 30.000 bis 150.000 Einwohnern. Als Nukleus dieses Geschäftsfelds hat die IMMOFINANZ Group im Jahr 2002 die Marke STOP.SHOP. ins Leben gerufen und seither erfolgreich in CEE und Österreich etabliert. Nach dem erfolgreichen Rebranding ausgewählter österreichischer Märkte per Ende 2012 ist die Marke STOP.SHOP. mit insgesamt 46 Märkten in nunmehr sechs Ländern vertreten. Diese Fachmarktzentren überzeugen vor allem mit einheitlichen Qualitätsstandards, einem zweckmäßigen Layout und einem hohen Wiedererkennungswert. Für die nächsten Jahre ist eine weitere Expansion der Marke mit einem starken Schwerpunkt auf den polnischen Markt geplant.

Der Fokus auf qualitativ hochwertige Immobilien in guten Lagen erfordert auch in der Assetklasse Einzelhandel den Verkauf von jenen Objekten, die zwar über Potenzial für eine Neupositionierung verfügen, jedoch hinsichtlich Größe, Lage, Qualität oder anderer Merkmale nicht den Anforderungen an das Zielfortfolio der IMMOFINANZ Group entsprechen. Im Geschäftsfeld **Opportunistic Retail** sind daher jene Einzelhandelsobjekte zusammengefasst, die kurz- und mittelfristig für den Verkauf vorgesehen sind. Rund 2,9% des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ Group sind diesem Geschäftsfeld zugeordnet.

Logistik

Die Immobilien der Assetklasse Logistik in Westeuropa, vor allem in Deutschland, der Schweiz und in den Niederlanden, sind im Geschäftsfeld **Logistics West** zusammengefasst. Mit den Tochterunternehmen Deutsche Lagerhaus und Citybox ist es gelungen, eine starke Position im Logistikmarkt aufzubauen, der hervorragende Perspektiven hat und in Westeuropa als eine der Assetklassen mit der dynamischsten Marktentwicklung gilt. Rund 5,2% des Gesamtportfolios sind Bestandteil dieses Geschäftsfelds.

Das Geschäftsfeld **Logistics East** mit einem Anteil von rund 2,4% am Gesamtportfolio hat seinen Schwerpunkt im vielversprechenden mittel- und osteuropäischen Raum und umfasst sämtliche Immobilien der Assetklasse Logistik in den Ländern Polen, Rumänien, Slowakei, Tschechien, Ungarn sowie Russland. Mit „LOG CENTER“ wurde dabei eine starke internationale Dachmarke für die Immobilien dieser Assetklasse in Rumänien, Ungarn und der Slowakei etabliert. Durch die Vernetzung mit dem Logistics West Portfolio ist die IMMOFINANZ Group in der Lage, Mietern in weiten Teilen Europas Logistikflächen aus einer Hand anzubieten.

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** sind alle Aktivitäten innerhalb der Assetklasse Wohnen im osteuropäischen Raum gebündelt. In diesem Geschäftsfeld entwickelt das Unternehmen ausschließlich Eigentumswohnungen zum Verkauf und plant, vom hohen Nachholbedarf und Interesse der aufstrebenden Mittelschicht in diesen Regionen an Wohnneubauten zu profitieren. Mit einer Vielzahl von in der Vergangenheit erworbenen Wohnbaugrundstücken hat sich die IMMOFINANZ Group exzellent positioniert, um dieses Nachfragepotential mit marktgerechten Produkten bedienen zu können. Darüber hinaus hat sich die IMMOFINANZ Group mit der 100%igen Übernahme des führenden rumänischen Wohnbauentwicklers Adama im November 2011 eine ideale Plattform für die Ausweitung der Wohnbau- und

Development-Aktivitäten in den Regionen CEE und SEE gesichert, um bestehende Grundstücksreserven zu verwerten. Rund 2,6% des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ Group sind diesem Geschäftsfeld zuzuordnen.

2.2.2. Wirtschaftliches Umfeld und Marktentwicklung in den Kernländern der IMMOFINANZ Group²

Allgemeine Wirtschaftslage

Ein seit der europäischen Finanzkrise verlangsamtes Wirtschaftswachstum belastet weiterhin einige der IMMOFINANZ-Kernländer. In anderen Ländern wie etwa Österreich und Deutschland hingegen haben sich die Immobilienmärkte als sichere Investmenthäfen auch im Jahr 2013 der Krise entziehen können – oder haben sich durch eine geringere außenwirtschaftliche Abhängigkeit von der allgemeinen Entwicklung abkoppeln und damit ihr Wachstumspotential bestätigen können, wie etwa in Russland.

Im EU-Durchschnitt wird das BIP-Wachstum laut EIU in 2013 stagnieren, nachdem im Jahr zuvor ein Rückgang von 0,3% zu verzeichnen war. Für 2014 geht EIU von 0,8% Wachstum in der Eurozone aus. Die Lage im CEE-Raum stellt sich besser dar: Das nach Verkehrswerten gewichtete durchschnittliche BIP aller CEE-Kernländer der IMMOFINANZ Group soll 2013 um 1,2% wachsen, 2014 sogar um 2,7% – wichtigste Treiber sind Rumänien (2013e: 2,4%) und Russland (2013e: 1,5%). Der öffentliche Bruttoschuldenstand ist in den CEE-Kernländern weitaus geringer als in den Staaten Westeuropas, womit sich die strategische Ausrichtung der IMMOFINANZ Group auf die Wachstumsmärkte in CEE abermals bestätigt hat. Aufgrund der eingeleiteten Schuldenabbaumaßnahmen verzeichnen einige westeuropäische Länder mittlerweile leicht sinkende Schuldenquoten.

Die durchschnittliche Arbeitslosenrate in der EU hat sich laut EuroStat im zurückliegenden Herbst marginal verbessert und lag im Oktober 2013 bei 10,9%. Mit Ausnahme der Slowakei verzeichnen die Kernländer der IMMOFINANZ Group allerdings eine weitaus niedrigere Arbeitslosigkeit als in den übrigen Ländern der EU. Die Inflationsraten aller Kernländer blieben, mit der Ausnahme von Russland (6,1%), auch per Oktober 2013 weiterhin auf einem niedrigen Niveau bzw. sanken gegenüber dem Vorquartal.

² Zeit- und Zeitraumangaben in diesem Kapitel beziehen sich nicht auf das Geschäftsjahr von IMMOFINANZ Group sondern auf das Kalenderjahr

	Arbeitslosenquote im Oktober 2013 in %	Jährliche Inflationsrate im Oktober 2013 in % *	Öffentlicher Bruttoschuldenstand 2013 in % des BIP	Defizit/Überschuss in % des BIP in 2013	BIP-Wachstumsrate 2013 in % **	Prognose BIP-Wachstumsrate 2014 in % **	Prognose BIP-Wachstumsrate 2015 in % **
Österreich	4,8%	1,5%p	75,6%	-3,0%	0,3%	1,4%	1,7%
Deutschland	5,2%	1,2%	79,9%	0,1%	0,5%	1,3%	1,4%
Polen	10,2%	0,7%	48,2%	0,0%	1,3%	2,9%	3,5%
Tschechien	6,8%	0,8%	48,1%	-2,9%	-0,7%	1,7%	2,5%
Slowakei	13,9%	0,7%	55,3%	-3,1%	1,0%	2,4%	3,0%
Ungarn	10,1% s	1,1%	79,8%	-3,0%	0,4%	1,7%	2,4%
Rumänien	7,3%	1,2%	36,3%	-2,4%	2,4%	3,0%	3,5%
Russland	5,3%	6,1%	8,1%	-0,5%	1,5%	3,0%	3,8%
EU-28	10,9%	0,9%p	88,9%	-3,5%	0,0%	1,1%	1,5%
Euroraum (17 Länder)	12,1%	0,7%p	95,4%	-3,0 %	-0,5%	0,8%	1,3%
IMMOFINANZ Group (nach Verkehrswert gewichtet)	6,4%	2,5%	57,1%	-1,8%	0,8%	2,0%	2,5%

* Veränderungsrate des Jahresdurchschnitts der Harmonisierten Verbraucherpreisindizes (HVPI)

** Wachstumsrate des BIP-Volumens – prozentuale Veränderung relativ zum Vorjahr

Quelle:

EU = EuroStat; Economist Intelligence Unit (EIU)

RU = Rosstat; EIU

p = vorläufig

s = September

Die Immobilienmärkte in den Kernländern der IMMOFINANZ Group

Nach einem dynamischen ersten Halbjahr 2013 setzte sich die stabile Entwicklung der Immobilienmärkte im dritten Jahresquartal fort. Vor allem die steigenden Transaktionsvolumina bestätigen die eingesetzte Erholung des Investmentmarktes in Europa – auch im südeuropäischen Raum verzeichnete man erste Transaktionen nach der Krise, zum Beispiel bei Wohn- und Einzelhandelsimmobilien in Spanien oder Italien. Die weitere Entwicklung des europäischen Immobilienmarktes wird maßgeblich vom Wachstum der einzelnen Volkswirtschaften bestimmt werden.

In Europa wurde laut CB Richard Ellis (CBRE) in den ersten drei Quartalen 2013 mit gewerblichen Immobilien ein Transaktionsvolumen von EUR 99 Mrd. umgesetzt (+21 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Das 3. Quartal 2013, in dem Transaktionen in Höhe von EUR 35,5 Mrd. verzeichnet wurden, ist somit das vierte Quartal in Folge, in dem die Volumina gestiegen sind. Bei Investoren waren weiterhin vor allem die als wirtschaftlich sicher geltenden Länder – wie etwa Deutschland – beliebt. Auch in CEE setzte sich die Erholung fort: In den ersten drei Quartalen wurden Immobilien im Wert von EUR 6,8 Mrd. gehandelt – ein Plus von 47% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

In den relevanten Assetklassen und Kernländern der IMMOFINANZ Group entwickeln sich die Marktkennzahlen weiterhin solide bis positiv. Die Aussichten für die CEE-Länder sind

insgesamt positiv, da sich einige osteuropäische Volkswirtschaften besser entwickeln als jene in Westeuropa und weiterhin ein hohes Wachstumspotential aufweisen. Die westeuropäischen Kernländer der IMMOFINANZ Group, Österreich und Deutschland, sind zwar von der Eurokrise und den damit verbundenen Rettungsmaßnahmen betroffen, gelten aber bei Investoren als sicher und stabil.

Büro

Der European Office Index von Jones Lang LaSalle (JLL), der auf der gewichteten Spitzenmietenentwicklung in 24 europäischen Märkten basiert, hat sich im 3. Quartal 2013 um 1,1% gegenüber dem Vorquartal reduziert. Damit notiert der Index nun 1,4% unter dem Vergleichswert des Vorjahres, hervorgerufen vor allem durch fallende Mieten in gesättigten Märkten, wie etwa Paris oder Mailand. Der Durchschnitt der Leerstandsrate der europäischen Märkte blieb laut JLL gegenüber den ersten zwei Quartalen 2013 stabil bei 9,7%.

Stadt / Kernmarkt	Leerstandsrate Q3 2013 des Büroimmobilienmarkts in %	Spitzenrendite Q3 2013 des Büroimmobilienmarkts in %
Bratislava, Slowakei	13,7	7,0-7,3
Budapest, Ungarn	18,6	7,5-7,8
Bukarest, Rumänien	15,0	8,3
Düsseldorf, Deutschland	11,8	4,7-5,7
Moskau, Russland	13,1	8,8
Prag, Tschechien	13,1	6,3
Warschau, Polen	10,9	6,3
Wien, Österreich	7,0	5,3

Quellen: Jones Lang LaSalle (JLL), EHL (Wien-Daten)

Die Bürospitzenmieten in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group entwickeln sich weiterhin recht stabil. In Prag gaben die Mieten aufgrund des Neubauvolumens etwas nach. Auch das Renditeniveau blieb in den verschiedenen Kernländern weitgehend konstant. Einzig die Leerstandsentwicklung weist geografische Unterschiede auf: In Düsseldorf sowie in Prag und Warschau hat sich der Leerstand etwas erhöht, wohingegen er sich in den CEE-Märkten Bratislava, Budapest und Bukarest – getragen durch eine verbesserte Vermietungssituation – nach vielen negativen Quartalen wieder leicht verringert hat.

Einzelhandel

Der Einzelhandel entwickelte sich im Jahresverlauf 2013 insgesamt erfreulich, bis 2017 ist laut CBRE in fast allen westeuropäischen Staaten sowie dem CEE-Raum mit einem deutlichen Wachstum der Mieten zu rechnen. Das nach der Krise wieder gestiegene

Vertrauen der Konsumenten in die Wirtschaft lässt den europäischen Einzelhandelsmarkt positiv in die Zukunft blicken.

Stadt / Kernmarkt	Leerstandsrate Q3 2013 von Einkaufszentren in %	Spitzenrendite Q3 2013 der Einkaufszentren in %
Bratislava, Slowakei	8,0	6,8-7,0
Budapest, Ungarn	10,0	7,3-7,5
Bukarest, Rumänien	9,0-9,5	8,5
Düsseldorf, Deutschland	n.a.	4,8-5,3
Moskau, Russland	2,5	9,0-9,5
Prag, Tschechien	3,5	6,3
Warschau, Polen	2,0	5,8
Wien, Österreich	n.a.	5,8

Quellen: Jones Lang LaSalle (JLL), EHL (Wien-Daten)

Die Spitzenmieten und Renditen der IMMOFINANZ-Kernmärkte blieben im 3. Quartal 2013 weitgehend stabil, mit leichten Zuwächsen in Warschau. Auch alle anderen Parameter veränderten sich kaum, die Kernmärkte entwickelten sich stabil. Einzig in Bratislava nahm der Leerstand etwas zu und die Spitzenrendite gab nach.

Logistik

Aufgrund des Renditeunterschieds zu modernen Büroliegenschaften und der stabilen makroökonomischen Lage Deutschlands kann mit einem stabilen Investitionsmarkt für Logistikimmobilien gerechnet werden. Bei den Investitionen liegt der Fokus weiterhin auf modernsten Gebäuden mit guter Drittverwendungsfähigkeit und flexiblen Lösungen für Distributionslogistik im Zusammenhang mit e-commerce.

Im Mietmarkt ist aufgrund des steigenden Vertrauens in die Wirtschaft mit einem Anstieg des Vermietungsgeschäftes bei moderat steigenden Mieten zu rechnen. Im Durchschnitt liegen die Mieten in Deutschland weiterhin deutlich unter denen anderer europäischer Logistikstandorte (z.B. London, Helsinki) und weisen auch eine geringere Volatilität auf.

Die Leerstandsrate von Logistikobjekten in Moskau verharrte auch im 3. Quartal 2013 auf sehr niedrigem Niveau und tendiert weiter nach unten. Leicht erhöht hat sich abermals der Leerstand in Bratislava und Budapest. Die Spitzenmieten blieben aber auch im dritten Jahresquartal stabil – in Bratislava entwickelten sie sich leicht positiv.

Stadt / Kernmarkt	Leerstandsrate Q3 2013 des Logistikimmobilienmarkts in %	Spitzenrendite Q3 2013 des Logistikimmobilienmarkts in %
Bratislava, Slowakei	6,6	8,5-8,8
Budapest, Ungarn	23,7	9,3-9,5
Bukarest, Rumänien	12,0-13,0	10,0-11,0
Düsseldorf, Deutschland	n.a.	6,5-7,9
Moskau, Russland	1,0	11,0
Prag, Tschechien	9,8	8,0-8,3
Warschau, Polen	14,4	8,0
Wien, Österreich	n.a.	7,0

Quellen: Jones Lang LaSalle (JLL), EHL (Wien-Daten)

Die Nachfrage für Logistikflächen in Europa nimmt weiterhin deutlich zu. So wurde laut Jones Lang LaSalle (JLL) im ersten Halbjahr 2013 ein Vermietungsvolumen von 6,5 Mio. m² erzielt, was einer Steigerung gegenüber der Vorjahresperiode von ca. 10% entspricht. Besonders gefragt waren dabei Flächen in Frankreich, Polen und Russland.

Wohnen

Der Investmentmarkt für Wohnungsportfolios in Deutschland zeigte sich nach einem sehr aktiven ersten Halbjahr 2013 auch im dritten Jahresquartal dynamisch. Laut Savills wurde ein Volumen von EUR 2,9 Mrd. in Q3 2013 umgesetzt. Das Transaktionsvolumen der ersten drei Quartale summiert sich nach Angaben von Savills somit auf EUR 8,8 Mrd. – ein Plus von 14% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Rund 75% der Käufer von deutschen Wohnimmobilien waren deutscher Herkunft, die verbleibenden 25% entfielen überwiegend auf europäische Investoren, zu einem großen Teil aus Österreich, Luxemburg und der Schweiz. Angesichts der Bekanntgabe einiger weiterer größerer Portfoliotransaktionen im vierten Quartal 2013 scheint es daher realistisch, dass für das Gesamtjahr 2013 ein Gesamtvolumen von über EUR 10 Mrd. erreicht werden konnte.

In Österreich erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen (Erstbezug) laut dem aktuellen WKO Immobilienpreisspiegel von 2013 im Verlaufe des Jahres 2012 durchschnittlich um 3,9% und jene für gebrauchte Eigentumswohnungen um durchschnittlich 4,6%. Insbesondere in Wien war eine überdurchschnittliche Entwicklung festzustellen, so stieg der Preis für Eigentumswohnungen um 9,1% und für gebrauchte Eigentumswohnungen um 8,8%. Der Wohnungsnachfrage steht bislang auch in 2013 keine entsprechende Zunahme des Angebotes gegenüber. Die anhaltende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage führte daher auch im Mietermarkt dazu, dass im Jahr 2012 die Mieten für Wohnungen in Österreich, im Durchschnitt um 3,5% (Wien 3,8%) anstiegen.

In Zentral- und Osteuropa ist weiterhin eine positive Tendenz im Wohnsegment erkennbar, bis jetzt sind hier vor allem lokale Investoren tätig. Am stärksten nachgefragt werden in

dieser Region Wohnungen im unteren bis mittleren Segment. Insgesamt erweist sich der Markt in CEE aufgrund des vorhersehbaren hohen Nachholbedarfs – insbesondere an modernen Wohnflächen – als interessant und vielversprechend.

2.3. Segment BUWOG

Das Segment BUWOG beinhaltet den Großteil der Wohnimmobilien der IMMOFINANZ Group und umfasst das gesamte Portfolio des Teilkonzerns BUWOG GmbH³. Das BUWOG-Portfolio beinhaltet vornehmlich Mietwohnungen in Österreich und Deutschland und weist per 31.10.2013 einen Verkehrswert von EUR 2.791,3 Mio. aus, der zu diesem Stichtag einen Anteil von 27,4% am Gesamtportfolio der IMMOFINANZ Group ausmacht. Die im ersten Halbjahr 2013/14 generierten Mieterlöse lagen bei EUR 57,0 Mio., die auf Basis einer vermietbaren Fläche von etwa 2,50 Mio. m², eines Vermietungsgrads von rund 94,7% und einer stichtagsbezogenen durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,19 pro m² generiert wurden.

Im Zuge der strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ Group und der geplanten Trennung von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Aktivitäten wurden alle dem Teilkonzern BUWOG GmbH zuzuordnenden wohnwirtschaftlichen Aktivitäten – diese bündeln nach Verkehrswerten ca. 90% der gesamten Wohnimmobilien der IMMOFINANZ Group – aus den Segmenten Österreich und Deutschland herausgelöst und per 30.04.2013 erstmals in einem eigenen Segment BUWOG dargestellt.

Der Teilkonzern BUWOG GmbH konzentriert sich auf die Bewirtschaftung, Vermietung, Verwaltung und den Verkauf eigener Wohnungen, sowie die Projektentwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen in den Wachstumsregionen Wien und Berlin. Mit einem Bestand von rund 33.394 Wohneinheiten (davon 27.073 in Österreich, 6.321 in Deutschland) stellt der im Segment BUWOG gebündelte Teilkonzern BUWOG GmbH eines der führenden Wohnungsunternehmen im gesamten deutschsprachigen Raum dar. 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 möchte die Gesellschaft ihr Bestandsportfolio vor allem in Berlin und Nordwestdeutschland ausbauen.

³ Der Teilkonzern BUWOG GmbH umfasst mehrere Gesellschaften, welche unmittelbar und mittelbar zu 100% Töchter der IMMOFINANZ Group sind. Die wesentlichen Gesellschaften sind die BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH mit ihren Töchtern ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach und BUWOG – Meermann GmbH.

2012 stieg der Teilkonzern BUWOG GmbH mit der Übernahme der Aktivitäten eines renommierten Berliner Entwicklungsunternehmens auch in den Wohnungsneubau in Deutschland ein und bearbeitet aktuell eine Projektpipeline von rund 1.600 Einheiten. Ferner ist geplant, durch Zukäufe von Bestandsimmobilienportfolios sowie weiteren Entwicklungsprojekten in Deutschland auch in Zukunft weiter zu wachsen.

Wesentliche Kennzahlen zum Segment BUWOG per 31.10.2013 (H1 2013/14)

Anzahl Mieteinheiten	33.394
Vermietbare Fläche (in m ²)	2.504.375
Vermietungsgrad	94,7%
Nettokaltmiete pro m ² / Monat	4,19
Mieterlöse aus Asset Management (EUR Mio.)	57,0
Verkehrswert Investment Properties (EUR Mio.)	2,518
Umsatzerlöse (in EUR Mio.)	88,0
Operatives Ergebnis (EUR Mio.)	53,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) (EUR Mio.)	60,5

2.4. BUWOG AG als übernehmender Rechtsträger

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, 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. Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 23.10.2013 hat IMMOFINANZ AG sämtliche Geschäftsanteile an der Artemis Immobilien GmbH von IMMOEAST ALLEGRO Beteiligungs GmbH erworben.

Gemäß Generalversammlungsbeschluss vom 27.11.2013 wurde eine Erhöhung des Stammkapitals der Gesellschaft auf EUR 70.000 und die rechtsformwechselnde Umwandlung der Artemis Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft (§§ 245 ff AktG) mit Umwandlungsstichtag 31.10.2013 beschlossen. Weiters wurde die Firma der Gesellschaft auf BUWOG AG geändert und die Satzung der BUWOG AG festgestellt. Die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft unter der Firma BUWOG AG wurde am 17.12.2013 in das Firmenbuch eingetragen.

Das Geschäftsjahr der BUWOG AG läuft vom 01.05. eines Jahres bis zum 30.04. des Folgejahres.

Bislang wurde die Gesellschaft nicht operativ tätig und hat auch keine Mitarbeiter beschäftigt.

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 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. 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 zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts EUR 70.000 und ist in 70.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 zerlegt. Gemäß § 5 Abs (1) der Satzung der BUWOG AG sollen die Aktien der BUWOG AG zum Handel an einer anerkannten Börse im Sinne des § 2 Z 32 BWG zugelassen werden (§ 10 AktG). IMMOFINANZ AG hält sämtliche Aktien der BUWOG AG. Vor Wirksamkeit der Spaltung wird bei der BUWOG AG noch eine Sachkapitalerhöhung stattfinden (siehe dazu Punkt 5). Darüber hinaus wird bei der BUWOG AG vor Wirksamkeit der Spaltung noch ein bedingtes und ein genehmigtes Kapital beschlossen werden (siehe dazu Punkt 10.3.2).

2.4.4. Vorstand

Der Vorstand der BUWOG AG besteht gemäß § 7 Abs 1 der Satzung der BUWOG AG aus ein, zwei, drei, vier oder fünf Personen.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats der BUWOG AG vom 27.11.2013 wurden Mag. Daniel Joachim Riedl und Mag. Josef Mayer jeweils zu Vorstandsmitgliedern der BUWOG AG für ein Jahr bestellt. Die beiden genannten Personen gehören dem Vorstand der BUWOG AG zum Zeitpunkt der Aufstellung des Spaltungsberichts an.

Mag. Josef Mayer wird vor Wirksamwerden der Abspaltung als Vorstandsmitglied der BUWOG AG ausscheiden.

Der Aufsichtsrat der BUWOG AG beabsichtigt, Herrn Mag. Daniel Joachim Riedl vor dem Wirksamwerden der Abspaltung für eine Funktionsperiode von drei Jahren ab dem Wirksamwerden der Abspaltung als Vorstandsmitglied der BUWOG AG zu bestellen.

Vor dem Wirksamwerden der Abspaltung beabsichtigt der Aufsichtsrat der BUWOG AG, noch ein weiteres Mitglied des Vorstands der BUWOG AG, ebenfalls voraussichtlich für eine Funktionsperiode von drei Jahren ab Wirksamwerden der Abspaltung, zu bestellen. Das Vorstandsmitglied steht zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts noch nicht fest.

2.4.5. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der BUWOG AG besteht gemäß § 10 Abs 1 der Satzung der BUWOG AG aus mindestens drei und höchstens zehn Mitgliedern.

In der Generalversammlung der Gesellschaft vom 27.11.2013, in der die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft beschlossen wurde, wurden Mag. Vitus Eckert, Dr. Eduard Zehetner und Mag. Birgit Noggler als Mitglieder des ersten Aufsichtsrats der BUWOG AG für eine Funktionsperiode bis zur Beendigung der ersten Hauptversammlung der BUWOG AG, die nach Ablauf eines Jahres seit Eintragung der Umwandlung der Gesellschaft in das Firmenbuch zur Beschlussfassung über die Entlastung stattfindet (§ 87 Abs 9 AktG), bestellt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts gehören die genannten Personen dem Aufsichtsrat der BUWOG AG als Mitglieder an. Mag. Vitus Eckert ist Vorsitzender des Aufsichtsrats und Dr. Eduard Zehetner Stellvertreter des Vorsitzenden.

Die genannten Personen werden auch nach Wirksamwerden der Abspaltung dem Aufsichtsrat der BUWOG AG angehören.

Es ist beabsichtigt, dass IMMOFINANZ AG in einer Hauptversammlung vor dem Wirksamwerden der Abspaltung noch bis zu drei weitere Aufsichtsratsmitglieder der BUWOG AG wählt. Diese Mitglieder des Aufsichtsrats stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts noch nicht fest.

Die Funktionsperiode sämtlicher Mitglieder des Aufsichtsrats wird mit Ablauf der ersten Hauptversammlung der BUWOG AG nach Wirksamwerden der Spaltung enden.

2.4.6. Bisherige Beschlüsse der Generalversammlung und Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2013/14

Die Generalversammlung der Gesellschaft hat am 27.11.2013 die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft auf EUR 70.000, die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft (§§ 245 ff AktG) und Änderung der Firma auf BUWOG AG beschlossen. Weiters wurden die Mitglieder des ersten Aufsichtsrats der BUWOG AG gewählt.

In dieser Generalversammlung wurde weiters Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse 1/Freyung, 1013 Wien, FN 36059 d, zum Abschlussprüfer der BUWOG AG für das Geschäftsjahr 2013/14 sowie auch als Abschlussprüfer eines allfällig aufzustellenden Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2013/14 gewählt.

In der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 30.01.2014 wurde der Beschluss zur Änderung der Satzung der BUWOG AG betreffend die Ermächtigungen des Vorstands betreffend Teilnahmemöglichkeiten an Hauptversammlungen der BUWOG AG (Satellitenversammlung, Fernteilnahme und Fernabstimmung) (§ 17 Abs (5), (6) und (7) der Satzung der BUWOG AG in der Fassung gemäß Anlage zum Entwurf Spaltungs- und Übernahmevertrag) gefasst.

Zu den weiteren Beschlüssen in der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 30.01.2014 über die Sachkapitalerhöhung und die Zustimmung zum Sacheinlage- und Einbringungsvertrag betreffend die Beteiligung an Parthica siehe die Erläuterungen unter Punkt 5.

3. Verselbständigung von BUWOG im Wege der Abspaltung

Mit Wirksamwerden der Abspaltung auf die BUWOG AG und der im Gegenzug erfolgenden Gewährung von Aktien der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG werden die IMMOFINANZ Group mit ihren verbleibenden Aktivitäten und die BUWOG Gruppe – mit den ihr zugeordneten Aktivitäten des bislang zur IMMOFINANZ Group gehörenden Teilkonzerns BUWOG GmbH – zwei eigenständige Konzerne sein.

Mit Wirksamwerden der Abspaltung wird IMMOFINANZ Group wirtschaftlich eine Beteiligung an BUWOG AG von 49% halten. Davon direkte Aktienbeteiligung von 43,9% und eine wirtschaftliche Beteiligung von 5,1% im Wege der BUWOG-Spaltungsaktien, die für IMMOFINANZ-Aktien zugeteilt werden, die zu Finanzierungszwecken veräußert wurden und deren Rückerwerb bei Rückführung der Finanzierungen bereits vereinbart wurde (siehe zu den Finanzierungsgeschäften mit eigenen Aktien 7.19).

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.

Die Entscheidung des Vorstands der IMMOFINANZ AG, der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft den Spaltungs- und Übernahmevertrag zur Zustimmung vorzulegen, ist das Ergebnis einer umfassenden Analyse der derzeitigen Geschäftsaktivitäten und Strukturen der IMMOFINANZ Group und des Teilkonzerns BUWOG GmbH sowie – darauf aufbauend – einer Bewertung der strategischen Handlungsoptionen. Der Vorstand der IMMOFINANZ AG ist nach Abwägung aller Umstände der Auffassung, dass es im besten Interesse der IMMOFINANZ AG und ihrer Aktionäre, aber auch des Teilkonzerns BUWOG GmbH ist, den Teilkonzern BUWOG GmbH im Wege der Abspaltung und anschließender Börsennotierung zu verselbständigen. Nachfolgend werden die aus Sicht des Vorstands der IMMOFINANZ AG maßgeblichen Erwägungen und Gründe dargelegt, die im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung der IMMOFINANZ Group und des Teilkonzerns BUWOG GmbH für die Verselbständigung und damit gegen einen Verbleib des Teilkonzerns BUWOG GmbH als Teil der IMMOFINANZ Group sprechen. Weiterhin wird erläutert, warum sich der Vorstand der IMMOFINANZ AG für den Weg der Abspaltung nach dem Spaltungsgesetz (SpaltG) entschieden hat. Schließlich werden die wesentlichen Gründe dargelegt, die der Vorstand der IMMOFINANZ AG seiner Entscheidung, sich im Zusammenhang mit der Abspaltung nicht vollständig von der Beteiligung an der BUWOG Gruppe zu trennen, zugrunde gelegt hat. Auf die für die Entscheidung des Vorstands der BUWOG AG maßgeblichen Gründe für die Abspaltung wird gesondert hingewiesen.

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. Der Vorstand ist der Ansicht, 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 zu einer eigenständig börsennotierten Gesellschaft beabsichtigt der Vorstand, die strukturellen

Voraussetzungen für eine effizientere Bewertung beider Unternehmen am Kapitalmarkt zu schaffen.

Betrachtet man die an der deutschen Börse im MDAX gelisteten sowie aufgrund ihrer Geschäftsmodelle und Größe mit dem Teilkonzern BUWOG GmbH am besten zu vergleichenden Wohnimmobiliengesellschaften (dies sind derzeit: Deutsche Annington SE, Deutsche Wohnen AG, Gagfah S.A., LEG Immobilien AG sowie TAG Immobilien AG – zusammen auch „Peer Group“), ist festzustellen, dass diese Unternehmen in einer Bandbreite von ca. 80 bis 110% ihres Net Asset Values („NAV“) gehandelt werden. Der Teilkonzern BUWOG GmbH hingegen erfährt nach Einschätzung des Vorstands als Bestandteil der IMMOFINANZ Group keine adäquate Bewertung durch den Kapitalmarkt. Durch ein separates Listing an der Börse in Frankfurt am Main nach Abspaltung von der IMMOFINANZ Group besteht die Möglichkeit, den Teilkonzern BUWOG GmbH als eigenständige BUWOG Gruppe darzustellen, die transparenter und klarer ausgerichtet als Wohnimmobilienunternehmen am Kapitalmarkt auftreten wird. Grundüberlegung des Vorstands dabei 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

Die Absicht des Vorstands der IMMOFINANZ Group, einen Spin-off der BUWOG Gruppe durchzuführen, ist u.a. durch folgende grundlegende Erwägungen bezüglich der Marktverhältnisse getragen:

- 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. Dieses Gefälle innerhalb der Nutzungsarten, Geographien und Qualitätssegmente prägt den hohen Grad an Heterogenität der verschiedenen Geschäftsaktivitäten der IMMOFINANZ Group.
- 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 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.

Vor diesem Hintergrund entstehen durch den Spin-off 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

Nach Auffassung der Vorstände von IMMOFINANZ AG und BUWOG AG sprechen hinsichtlich der BUWOG Gruppe folgende Gründe für die Durchführung des Spin-offs:

- 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 sichern 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 im Wege der Abspaltung sind aus Perspektive des Vorstands der IMMOFINANZ AG folgende Erwägungen von besonderer Relevanz:

- Fokussierung auf 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 kristallisieren.
- 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. Auch weiterhin ist der Vorstand von der langfristigen Wachstumsstory und dem Aufholpotential der Region überzeugt. Für die Gesamttrendite der CEE-Immobilien von 2010 bis 2012 wurde die IMMOFINANZ Group mit dem „IPD Property

Investment Award in Central & Eastern Europe“ für das Portfolio mit der höchsten Performance von insgesamt 49 untersuchten Portfolios in der Region ausgezeichnet. Zum überwiegenden Teil stammt die Performance aus der für den Cashflow relevanten Mietrendite, was die Leistungen im Asset Management der IMMOFINANZ Group unterstreicht. Die vergleichsweise moderate Wertsteigerungskomponente dokumentiert die konservative Bewertung des Portfolios.

Nach alledem geht der Vorstand mittel- bis langfristig von einer Wertaufholung der IMMOFINANZ-Aktie aus, die das derzeitige Abschlagsniveau des Börsenkurses gegenüber dem NAV der Aktie deutlich verringern sollte. Dies würde nicht nur unmittelbar Wert für die Aktionäre der IMMOFINANZ AG schaffen, sondern die IMMOFINANZ Group auch in die Lage versetzen, auf der Grundlage eines gestiegenen Börsenkurses zusätzliche strategische Möglichkeiten zum Wohle ihrer Aktionäre wahrzunehmen.

3.2. Entscheidung für die Abspaltung

In der Hauptversammlung im September 2012 kündigte der Vorstand der IMMOFINANZ AG an, verschiedene strategische Möglichkeiten bezüglich des Teilkonzerns BUWOG GmbH zu prüfen. Davor hat die IMMOFINANZ Group in Roadshows, Analystengesprächen und auf Konferenzen mit Investoren und anderen Kapitalmarktteilnehmern eine mögliche Trennung der in der BUWOG GmbH gebündelten Wohnungsbewirtschaftungs- und Wohnungsentwicklungsaktivitäten in Deutschland und Österreich von der IMMOFINANZ Group diskutiert. Die Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH war entweder im Wege eines öffentlichen Angebots von BUWOG-Aktien an das Anlegerpublikum (sogenanntes Initial Public Offering, im Folgenden "**IPO**") oder via eines Spin-off geplant.

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 Abspaltung liegt nach Ansicht des Vorstands der IMMOFINANZ AG im besten Interesse der IMMOFINANZ Group und der Aktionäre der IMMOFINANZ AG. Hierfür sind insbesondere folgende Gründe ausschlaggebend:

- 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 wären 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 BUWOG AG-Beteiligung eröffnet 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.

Auf der Grundlage einer sorgfältigen Abwägung können nach Ansicht des Vorstands der IMMOFINANZ AG diese Nachteile der Abspaltung jedoch keine andere Entscheidung begründen. Der Vorstand der IMMOFINANZ AG ist vielmehr überzeugt, dass die zuvor geschilderten Vorteile der Abspaltung die durch sie verursachten Nachteile deutlich überwiegen.

3.2.2. Gründe gegen eine Ausgabe der Beteiligung an der BUWOG Gruppe in Form einer Sachdividende

Eine Trennung vom Teilkonzern BUWOG GmbH im Wege der Ausschüttung als Sachdividende wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG nach Prüfung nicht weiter verfolgt. Die Ausgabe von BUWOG AG-Anteilen in Form einer Sachdividende hätte gegenüber einer Abspaltung in der geplanten Struktur keine wesentlichen Vorteile. Dem stünden sowohl gewichtige gesellschaftsrechtliche als auch steuerliche Nachteile gegenüber:

Eine Sachdividende wäre unter steuerlichen Gesichtspunkten keine geeignete Alternative gewesen, da die Sachdividende zur steuerlichen Realisierung von stillen Reserven bei IMMOFINANZ AG führt und darüber hinaus die Sachdividende von den Aktionären der IMMOFINANZ AG – wie jede andere Dividende auch – zu versteuern wäre (KESt-Abzug durch IMMOFINANZ AG). Insbesondere für Kleinaktionäre bestünde also anders als bei der Abspaltung nicht die Möglichkeit, die erhaltenen Anteile unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich an die Stelle der bisher gehaltenen zu setzen.

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

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG hat eine Monetarisierung der Aktivitäten des Teilkonzerns BUWOG GmbH im Wege eines IPOs als Alternative zur Abspaltung sorgfältig geprüft. Nach Ansicht des Vorstands ist eine derartige Transaktion derzeit und in absehbarer Zukunft nicht in einer Weise umzusetzen, die im Interesse der IMMOFINANZ AG und ihrer Aktionäre liegt, und zwar insbesondere aus folgenden Gründen:

- 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 öffentlichen Angebots 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 den auf Anhieb erfolgreich 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 zur Folge 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 AG-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 übertragen. 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.

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

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG hat vor seiner Entscheidung Optionen einer ganzen oder teilweisen nicht-öffentlichen Veräußerung des Teilkonzerns BUWOG GmbH im Wege eines Unternehmensverkaufs ("**M&A-Transaktion**") geprüft und sich nach sorgfältiger Prüfung dagegen entschieden. Insbesondere sind keine Ansätze zu erkennen gewesen, welche – mittelbar wie unmittelbar – Aussicht auf die Realisierung einer vergleichbaren oder höheren Bewertung im Vergleich zur Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH gegeben hätten. Bei der Erarbeitung dieser Einschätzung hat sich der Vorstand der IMMOFINANZ AG von Investmentbanken beraten lassen.

Nach Auffassung des Vorstands der IMMOFINANZ AG wären zudem bei einer M&A-Transaktion die mit der Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH verfolgten Ziele nicht erreichbar gewesen. Insbesondere das Ziel einer eigenständigen Börsennotierung der BUWOG Gruppe wäre nicht realisierbar gewesen. Diese entspricht jedoch nach Auffassung des Vorstands der IMMOFINANZ AG und des Vorstands der BUWOG AG am besten der zukünftigen Ausrichtung des und der Verantwortung gegenüber dem Teilkonzern BUWOG GmbH. Bei einer teilweisen Veräußerung des Teilkonzerns BUWOG GmbH hätten zudem die mit der Verselbständigung verfolgten Ziele der gesamtheitlichen Übertragung der unternehmerischen Verantwortung für die Aktivitäten des Teilkonzerns BUWOG GmbH von der IMMOFINANZ Group auf die BUWOG Gruppe nicht erreicht werden können.

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 verbindet die IMMOFINANZ Group keinesfalls die Absicht, die unternehmerische Führung des Teilkonzerns BUWOG GmbH weiterhin zu beanspruchen oder auf diese maßgeblich Einfluss zu nehmen. Vielmehr ist beabsichtigt, durch den Entherrschungsvertrag zwischen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG eine bilanzielle Entflechtung zu erreichen.

Mittel- bis langfristig beabsichtigt die IMMOFINANZ Group, ihre verbleibende Finanzbeteiligung an der BUWOG Gruppe zu monetisieren. Zeitpunkt, Form und Umfang einer Verwertung sind jedoch offen und werden vom Vorstand der IMMOFINANZ AG flexibel und den Marktopportunitäten entsprechend festgelegt werden. Damit soll u.a. erreicht werden, dass nach der erfolgten Abspaltung eine Monetisierung der Anteile an der BUWOG Gruppe einerseits kursschonend über die Zeit erfolgen kann und andererseits der IMMOFINANZ Group ausreichend Liquidität für die Weiterentwicklung ihres Portfolios, zur

Tilgung von Finanzverbindlichkeiten oder zur Ausschüttung an ihre Aktionäre zur Verfügung steht. Überdies ermöglicht die teilweise Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH von der IMMOFINANZ Group letzterer die Partizipation an der zukünftigen Börsenentwicklung der BUWOG-Aktie.

3.4. Gründe für die Abspaltung zur Aufnahme

Die Abspaltung von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG erfolgt als Abspaltung zur Aufnahme (§§ 1 Abs 2 Z 2, 17 SpaltG). Als Alternative käme in Betracht, die Spaltung als Abspaltung zur Neugründung (§§ 1 Abs 2 Z 2, 2 ff SpaltG) durchzuführen. Die Abspaltung zur Aufnahme unterscheidet sich von der Abspaltung zur Neugründung dadurch, dass der übernehmende Rechtsträger (hier die BUWOG AG) bereits vor der Abspaltung existiert. Bei einer verhältnismäßigen Spaltung zur Neugründung sind ein Spaltungsbericht des Vorstands, die Prüfung der Spaltung durch einen Spaltungsprüfer, die Prüfung sowie die Berichterstattung durch den Aufsichtsrat und die Erstellung einer Zwischenbilanz nicht erforderlich (§ 16a SpaltG).

Die Zielsetzungen der gegenständlichen Abspaltung lassen sich aber praktisch nur im Wege einer Abspaltung zur Aufnahme auf einen bereits bestehenden Rechtsträger verwirklichen: die Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG zur Ausgabe von Aktien der BUWOG AG an die IMMOFINANZ AG muss vor Wirksamwerden der Abspaltung und somit auf einen bestehenden Rechtsträger erfolgen. Weiters ist ein bestehender Rechtsträger erforderlich, damit bereits vor Wirksamwerden der Abspaltung in der Hauptversammlung der BUWOG AG Maßnahmen zur Kapitalmarktfähigkeit der BUWOG AG (Beschlussfassung über ein genehmigtes Kapital) getroffen werden können. Weiters ist auch ein bestehender Rechtsträger vor Wirksamwerden der Abspaltung erforderlich, um eine Finanzierung der zukünftigen BUWOG Gruppe für den beabsichtigten Erwerb des Immobilien-Portfolios in Deutschland (siehe dazu die Erläuterungen in Punkt 10.3) durch Zeichnung einer von BUWOG AG auszugebenden Wandelschuldverschreibung durch die IMMOFINANZ AG (siehe dazu Punkt 10.3) zu ermöglichen.

4. Die rechtliche und organisatorische Verselbständigung von BUWOG

4.1. BUWOG-Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH

Die Ersteintragung der heutigen BUWOG-Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH in das Handelsregister des Handelsgerichts Wien erfolgte am 04.03.1951 unter HRB 13569 als Buwog-Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete, Gesellschaft m.b.H. Die Firma der Gesellschaft lautet heute BUWOG-Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Wien und ist eingetragen im Firmenbuch unter FN 123812b. Das Stammkapital beträgt EUR 18.894.936,88.

Satzungsmäßiger Unternehmensgegenstand ist die Errichtung, der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien, die Begründung von Wohnungseigentum, die Erbringung von auf Immobilien bezogenen Dienstleistungen, wie insbesondere deren Inbestandgabe sowie deren Verwaltung, die Vermittlung von Immobilien, Versicherungen und Finanzierungen sowie die Tätigkeit als Bauträger. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Unternehmensgegenstand über Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland zu verfolgen sowie alle Neben- und Hilfstätigkeiten zu betreiben, die für die Verfolgung des Unternehmensgegenstandes notwendig oder nützlich sind.

Geschäftsführer der BUWOG GmbH sind derzeit Mag. Daniel Joachim Riedl, Mag. Andreas Ratzinger und Andreas Holler.

Dem Aufsichtsrat der BUWOG GmbH gehören derzeit die folgenden vier von der Generalversammlung gewählten Mitglieder an: Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender des Aufsichtsrats, Dr. Michael Knap, Stellvertreter des Vorsitzenden, Dr. Eduard Zehetner und Mag. Birgit Noggler. Als Arbeitnehmervertreter sind Elisabeth Bulis und Christa Maria Reisner im Aufsichtsrat vertreten.

4.2. Beschreibung der mittelbar zu übertragenden Aktivitäten

Die mittelbar zu übertragenden Aktivitäten, welche nach Abspaltung die BUWOG Gruppe darstellen werden, entsprechen dem heutigen Segment BUWOG der IMMOFINANZ Group. Die zu übertragenden Aktivitäten umfassen ca. 90% der gesamten wohnwirtschaftlichen Investments der IMMOFINANZ Group per 31.10.2013.

Die Aktivitäten der BUWOG Gruppe als rein auf die Assetklasse Wohnimmobilien in den Ländern Österreich und Deutschland fokussiertes Unternehmen erstrecken sich über die Geschäftsfelder Asset Management (Bewirtschaftung und Vermietung des eigenen Wohnungsbestands), Development (Projektentwicklung) und Sales (Verkauf von Immobilien aus dem Bestand), wobei die Länder Österreich und Deutschland jeweils als eigene Segmente abgebildet werden. Innerhalb der zukünftigen BUWOG Gruppe sind Aktiva von insgesamt EUR 3,0 Mrd. gebündelt, wovon alleine EUR 2,8 Mrd. Immobilienvermögen (inkl. Immobilienvorräte) darstellen. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/14 generierten die zukünftig die BUWOG Gruppe darstellenden Aktivitäten ein operatives Ergebnis in Höhe von EUR 52,6 Mio. und ein EBIT in Höhe von EUR 60,5 Mio.

Die Geschäftsfelder der zukünftigen BUWOG Gruppe sind bereits vor der Abspaltung weitgehend unabhängig von der IMMOFINANZ Group aufgestellt. Eine detaillierte Beschreibung der Geschäftstätigkeit der BUWOG Gruppe ist in Kapitel 10.4 beinhaltet.

4.3. Finanzierung

Der Teilkonzern BUWOG GmbH hat sich bereits vor der geplanten Verselbständigung unabhängig und selbständig vom IMMOFINANZ Konzern finanziert. Fremdkapital wird überwiegend im Rahmen von Objekt- und Projektfinanzierungen aufgenommen. Ausnahmen bilden Spezialfinanzierungen, wie z.B. Ankaufsfinauzierungen bei Portfolioerwerben, die nachfolgend refinanziert werden, sowie zukünftig mögliche Kapitalmarktfinanzierungen. Die Zins- und Kapitalrückzahlungen decken sich aus den laufenden Mieteinnahmen bzw. Verkaufserlösen.

Ebenso werden Cash-Management und Veranlagung völlig eigenständig durch das Finanzmanagement des Teilkonzerns BUWOG GmbH erbracht. Zinssicherungsgeschäfte erfolgen bereits vor der Abspaltung auf Ebene des Teilkonzerns BUWOG GmbH mittels eigener Verträge, unabhängig vom Rest der IMMOFINANZ Group.

4.3.1. Verbindlichkeiten zwischen Teilkonzern BUWOG GmbH und IMMOFINANZ Group

Zum 31.10.2013 ist ein Saldo von rund TEUR 53 zugunsten der IMMOFINANZ Group in Form von ausstehenden Verwaltungsvergütungen durch Gesellschaften des Teilkonzerns BUWOG GmbH geschuldet. Dem gegenüber stehen Intercompany-Darlehen zugunsten des Teilkonzerns BUWOG GmbH, welche von Gesellschaften der IMMOFINANZ Group geschuldet werden und sich auf ca. EUR 12,2 Mio. (inklusive Zinsen) belaufen. Darüber hinaus bestehen auf Höhe einer Gesellschaft des Teilkonzerns BUWOG GmbH Verbindlichkeiten aus Dividenden in Höhe von EUR 0,3 Mio., die einer Tochter der IMMOFINANZ Group geschuldet werden. Die gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehenden Finanzverbindlichkeiten werden vor Wirksamwerden der Abspaltung getilgt oder in diesem Bericht gesondert aufgeführt.

Vor Wirksamwerden der Abspaltung ist beabsichtigt, dass BUWOG AG eine Wandelschuldverschreibung mit einer Gesamtnominale von EUR 260 bis 310 Mio. emittiert, die vollständig von der IMMOFINANZ AG gezeichnet werden soll. BUWOG AG wird die Mittel aus der Ausgabe dieser Wandelschuldverschreibung zur Finanzierung des Erwerbs eines in Norddeutschland gelegenen Wohnimmobilienportfolios mit ca. 18.000 Mieteinheiten und ca. 1,1 Mio. m² vermietbarer Fläche einsetzen. Zur beabsichtigten Portfolioakquisition siehe Punkt 10.5.2. Zu den Bedingungen der BUWOG-Wandelschuldverschreibung siehe Punkt 10.3.

4.3.2. Cash Pooling

Eine Einbindung des Teilkonzerns BUWOG GmbH in ein Cash Pooling der IMMOFINANZ Group besteht bereits vor der Abspaltung nicht. Sämtliche Konten von Gesellschaften des

Teilkonzerns BUWOG GmbH werden zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts eigenständig verwaltet.

4.3.3. Sicherheiten sowie Bank- und Konzerngarantien

Im Rahmen der Ankaufsfinanzierung durch die Berlin Hyp AG für den vom Teilkonzern BUWOG GmbH in Norddeutschland durchgeführten Portfolioankauf hat die IMMOFINANZ AG ein drittes Finanzinstitut (UniCredit Bank Austria AG) beauftragt, eine Bankgarantie im Betrag von EUR 100 Mio. für eine Dauer von bis zu sechs Monaten zugunsten der Berlin Hyp AG abzugeben.

Für die Kreditverbindlichkeit der BUWOG GmbH gegenüber der Oberbank AG, die derzeit mit rund EUR 67,3 Mio aushaftet, bestehen Eigentümerzusagen und Ausstattungsverpflichtungen der IMMOFINANZ AG und IMBEA. IMMOFINANZ AG und BUWOG AG (sowie die BUWOG GmbH) beabsichtigen, mit der Oberbank AG eine Vereinbarung zu treffen, dass die entsprechenden Verpflichtungen von BUWOG AG übernommen werden.

4.4. Wechselseitige Liefer- und Leistungsbeziehungen

Die wechselseitigen Leistungsbeziehungen zwischen dem Teilkonzern BUWOG GmbH und dem Rest der IMMOFINANZ Group sind bereits vor der Abspaltung nur eingeschränkt gegeben. So ist der Teilkonzern BUWOG GmbH bereits vor der rechtlichen Verselbständigung in den Bereichen Personal/ Human Resources, Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung/ Treasury und Recht eigenständig organisiert. Für die Bereiche Steuern und Interne Revision werden zur Zeit eigenständige Teams im Teilkonzern BUWOG GmbH aufgebaut. Bis zur Abspaltung ist es das Ziel, auch in diesen Bereichen eigenständig zu sein.

Lediglich in den Bereichen Konsolidierung (hier greift der Teilkonzern BUWOG GmbH auf Dienstleistungen der IMMOFINANZ Group zurück) und Personalverrechnung (wird durch Mitarbeiter des Teilkonzerns BUWOG GmbH für die IMMOFINANZ Group erbracht) bestehen gegenseitige Leistungsbeziehungen bei zentralen Funktionen. Beabsichtigt ist, dass die gegenseitigen Leistungsbeziehungen im Bereich Konsolidierung kurz- bis mittelfristig aufgelöst werden.

4.4.1. Versicherungen

Der Teilkonzern BUWOG GmbH ist selbständig versichert und Versicherungsnehmer sowohl im Hinblick auf die Unternehmensversicherungen als auch auf die Objektversicherungen. Lediglich hinsichtlich der D&O-Versicherung ist der Teilkonzern BUWOG GmbH im Rahmen der IMMOFINANZ Group mitversichert. Beabsichtigt ist, dass dieser Versicherungsschutz durch eigene BUWOG-Polizzen ersetzt wird. Es besteht darüber hinaus eine

Einkaufsgemeinschaft des Teilkonzerns BUWOG GmbH mit der IMMOFINANZ Group hinsichtlich Versicherungsleistungen.

4.4.2. IT

Die IT-Applikationen des Teilkonzerns BUWOG GmbH waren bereits vor dem Beschluss zur Verselbständigung innerhalb der IMMOFINANZ Group weitgehend autonom serviziert. Dienstleistungen, Applikationen und IT-Infrastruktur, die bisher unter dem Dach der IMMOFINANZ Group bezogen wurden, werden innerhalb des Teilkonzerns BUWOG GmbH mit zertifizierten Outsourcing-Partnern vollkommen unabhängig von IMMOFINANZ Group aufgebaut und serviziert. Es ist geplant, dass der Teilkonzern BUWOG GmbH auch im Bereich IT bis Ende 2014 selbständig aufgestellt ist.

4.4.3. Konzerninterne Leistungen und Verträge, Übergangsdienstleistungen (Transitional Service Agreements)

Innerhalb der zentralen Funktionen wird die BUWOG Gruppe nach Abspaltung, rückwirkend ab 01.01.2014 und auf Basis gesonderter Verträge, die vor und im Zuge der Abspaltung geschlossen werden, Leistungen im Bereich Personalverrechnung für die IMMOFINANZ AG erbringen. Die Leistungserbringung wird gemäß den Grundsätzen der Fremdüblichkeit von der IMMOFINANZ AG kompensiert.

Außerdem verwaltet die BUWOG Facility Management („**BUWOG FM**“) per 31.10.2013 ein Teilportfolio der IMMOFINANZ Group mit 682.444 m² vermietbarer Fläche, wovon mit rund 458.000 m² der überwiegende Teil auf die Assetklasse Büro entfällt. Sämtliche Objekte befinden sich in Österreich.

Die seitens BUWOG FM erbrachten Leistungen umfassen sowohl kaufmännische und technische Tätigkeiten (wie Wartung und Instandhaltung) als auch klassische infrastrukturelle und koordinierende Dienstleistungen des Facility Managements.

Es ist beabsichtigt, die BUWOG FM zu veräußern, sodass es nach Abschluss dieser Transaktion, der für 2014 geplant ist, keine Verflechtungen mehr zwischen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG Gruppe im Bereich Hausverwaltung und Gebäudemanagement geben wird.

4.5. Steuern, Beendigung Steuergruppe

GENA SECHS, BUWOG GmbH, ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach („ESG“) und weitere Tochtergesellschaften der BUWOG Gruppe sind Gruppenmitglieder der Unternehmensgruppe mit der IMMOFINANZ AG als Gruppenträgerin. Durch die Abspaltung des Anteils an der GENA SECHS auf BUWOG AG und Ausgabe von Aktien an die

IMMOFINANZ-Aktionäre liegt ab 01.10.2013 keine ausreichende finanzielle Verbindung mehr zwischen IMMOFINANZ AG und der BUWOG Gruppe vor, sodass diese Gesellschaften aus der steuerlichen Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Beginn des Wirtschaftsjahres, in das der Spaltungsstichtag fällt, ausscheiden.

Bei BUWOG GmbH, ESG und weiteren Tochtergesellschaften der BUWOG Gruppe ist die dreijährige Mindestbeteiligungsdauer der Gruppenbesteuerung bereits erfüllt und die Spaltung führt nicht zu einem rückwirkenden Ausscheiden aus der Unternehmensgruppe. Für die von den Gruppenmitgliedern übertragenen Verluste in die Unternehmensgruppe haben diese Gruppenmitglieder Anspruch auf einen Schlussausgleich nach Maßgabe des Steuerumlagevertrages der IMMOFINANZ Group. Dieser Anspruch aus dem Schlussausgleich wurde in der Schlussbilanz gem. § 2 Abs 2 Spaltungsgesetz rückgestellt. Bei jenen Gruppenmitgliedern, welche die dreijährige Mindestbeholdedauer nicht erfüllen, werden die steuerlichen Wirkungen der Gruppenbildung rückabgewickelt und die bezahlten Steuerumlagen rückerstattet.

5. Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG zur Ausgabe von Aktien an IMMOFINANZ AG

a) Sacheinlage der Beteiligung an Parthica von IMMOFINANZ AG in BUWOG AG

Gegenstand der Sacheinlage ist der gesamte von IMMOFINANZ AG gehaltene Geschäftsanteil an Parthica im Nennbetrag von EUR 35.000,00, der eine Beteiligung von 100% am Stammkapital der Gesellschaft repräsentiert.

Die Parthica Immobilien GmbH, FN 349791 z, mit dem Sitz in Wien, ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung und einem Stammkapital von EUR 35.000,00, das zur Hälfte einbezahlt ist.

Parthica wurde mit Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 07.07.2010 (mit Nachtrag vom 16.10.2010) durch IMMOEAST gegründet.

Laut Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft (Gesellschaftsvertrag) ist Gegenstand des Unternehmens der Ankauf von Immobilien (vornehmlich in Österreich), auch zum Zweck der Bildung einer langfristigen Sachanlage, sowie der Verkauf und die Verwertung von Immobilien. Weiters wird sich die Gesellschaft an anderen Gesellschaften mit gleicher oder ähnlicher Tätigkeit beteiligen. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Unternehmensgegenstandes notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere die unbefristete Beteiligung an anderen Gesellschaften mit gleicher oder ähnlicher Tätigkeit.

Der gesamte Geschäftsanteil an der Parthica wurde mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 23.10.2013 durch IMMOFINANZ AG von IMMOEAST erworben.

Parthica hat mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 21.10.2013 den gesamten Geschäftsanteil an GENA ZWEI im Nennbetrag von EUR 35.000,00 von IMMOEAST erworben.

b) Kauf des rund 5,1%igen Geschäftsanteils an BUWOG GmbH durch GENA ZWEI

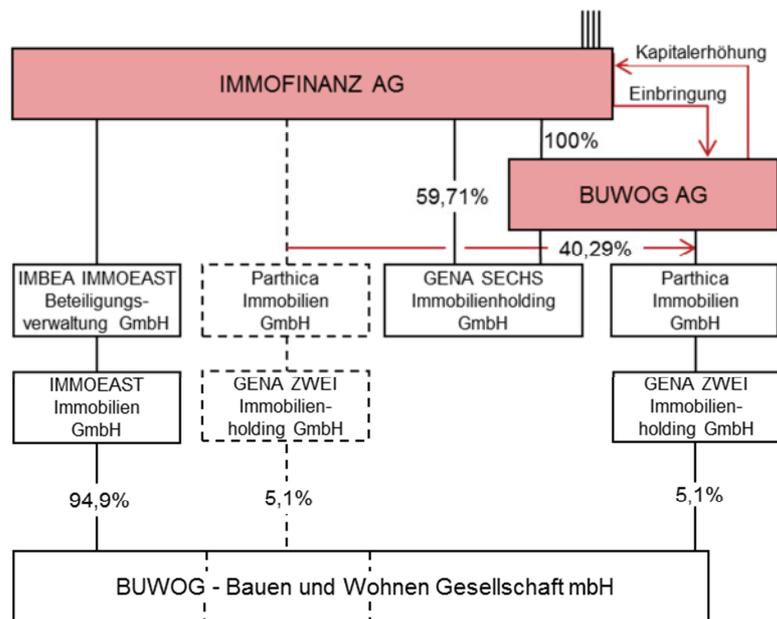
GENA ZWEI hat den Geschäftsanteil an BUWOG GmbH im Nennbetrag von EUR 963.641,79, entsprechend einer Beteiligung von rund 5,1%, mit Kauf- und Abtretungsverträgen vom 22.01.2014, wirksam mit 29.01.2014, von IMMOEAST und Dr. Christoph Bieber erworben.

Im ersten Schritt zur Übertragung der mittelbaren BUWOG GmbH-Beteiligung von IMMOFINANZ AG an BUWOG AG bringt IMMOFINANZ AG ihre 100%ige Beteiligung an Parthica als Sacheinlage in BUWOG AG ein.

Der von GENA ZWEI an IMMOEAST geleistete Kaufpreis für den BUWOG-Geschäftsanteil wurde gemäß dem auf den erworbenen BUWOG-Geschäftsanteil entfallenden anteiligen Unternehmenswert der BUWOG GmbH vereinbart. Zur Finanzierung des Kaufpreises hat IMMOFINANZ AG einen Großmutterzuschuss an GENA ZWEI geleistet.

Bei BUWOG AG erfolgt eine Sachkapitalerhöhung zur Ausgabe von BUWOG-Aktien an IMMOFINANZ AG als Gegenleistung.

Die Sacheinlage der Beteiligung an Parthica von IMMOFINANZ AG in BUWOG AG ist in folgender Grafik dargestellt:



c) Pfandrechte an dem von GENA ZWEI gehaltenen Geschäftsanteil an der BUWOG GmbH

Der von GENA ZWEI erworbene BUWOG-Geschäftsanteil ist ein Teil des Geschäftsanteils an der BUWOG GmbH, den ursprünglich die IMF Immobilienholding Gesellschaft m.b.H., FN 248248 x, mit dem Sitz in Wien („IMF“) (damals Konzerngesellschaft der IMMOFINANZ AG) mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 06.07.2004 von der Republik Österreich gekauft und übernommen hat. Der BUWOG-Geschäftsanteil ist zur Besicherung bestimmter Eventualverbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich zugunsten der Republik Österreich verpfändet (siehe näher zur Erläuterung der Eventualverbindlichkeiten und Pfandrechte an den Geschäftsanteilen der BUWOG GmbH Punkt 6.2). Mit Pfandbestellungsurkunde vom 18.12.2013 hat die GENA ZWEI hinsichtlich des BUWOG-Geschäftsanteils bestimmte Verwertungsrechte und –vollmachten der Republik Österreich eingeräumt. Die Republik Österreich hat der Übertragung des BUWOG-Geschäftsanteils an GENA ZWEI zugestimmt. GENA ZWEI hat eine Verpflichtung zur Schad- und Klagloshaltung gegenüber Gesellschaften der IMMOFINANZ Group hinsichtlich der Eventualverbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich übernommen.

Ferner ist der von GENA ZWEI erworbene BUWOG-Geschäftsanteil zugunsten der den Kaufpreis der BUWOG GmbH finanzierenden Bank, nämlich der RAIFFEISEN LANDESBANK OBERÖSTERREICH Aktiengesellschaft („RLB OÖ“), verpfändet. Die von IMMOEAST als Gesamtrechtsnachfolgerin der IMF übernommene Kreditverbindlichkeit gegenüber der RLB OÖ aus der Anschaffungsfinanzierung wird nicht an GENA ZWEI übertragen, sondern verbleibt bei IMMOEAST. Der BUWOG-Geschäftsanteil wurde verbunden mit der bestehenden Belastung durch das Pfandrecht der RLB OÖ durch GENA ZWEI erworben. Die Kreditverbindlichkeit der IMMOEAST haftet derzeit mit rund

EUR 206 Mio aus. IMMOFINANZ AG beabsichtigt, mit der RLB OÖ eine Vereinbarung zur Freigabe des Pfandrechts unter Einräumung von Ersatzsicherheiten durch Gesellschaften der IMMOFINANZ Group zu treffen.

d) Sacheinlage- und Übernahmevertrag, Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG

Betreffend die Sacheinlage der Geschäftsanteile der Parthica von IMMOFINANZ AG in BUWOG AG wurde am 30.01.2014 zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG ein Sacheinlage- und Einbringungsvertrag abgeschlossen. Gegenstand der Sacheinlage ist der gesamte von IMMOFINANZ AG gehaltene Geschäftsanteil an Parthica im Nennbetrag von EUR 35.000,00, der eine Beteiligung von 100% am Stammkapital der Gesellschaft repräsentiert. Der einbringungsgegenständliche Parthica-Geschäftsanteil geht zivilrechtlich mit Wirksamwerden des Sacheinlage- und Einbringungsvertrags auf BUWOG AG über. Steuerlicher Einbringungsstichtag (§ 13 UmgrStG) ist der 30.10.2013.

Zur Ausgabe von BUWOG-Aktien als Gegenleistung für die Sacheinlage an die IMMOFINANZ AG erfolgt eine Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG. Einen entsprechenden Beschluss hat die Hauptversammlung der BUWOG AG am 30.01.2014 gefasst. Danach erhöht die BUWOG AG ihr Grundkapital von EUR 70.000 um EUR 43.095.844 auf EUR 43.165.844 durch Ausgabe von 43.095.844 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stückaktien der BUWOG AG. Auf die Kapitalerhöhung wird der Parthica-Geschäftsanteil als Sacheinlage geleistet. Die Aktien der BUWOG AG werden zu dem auf sie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals (§ 8 Abs 3 Satz 3 AktG) in Höhe von EUR 1,00, das heißt zu einem Gesamtausgabebetrag von EUR 43.095.844, ohne Festsetzung eines Aufgelds ausgegeben. Die neuen Aktien werden von der IMMOFINANZ AG gezeichnet und sind ab dem Beginn jenes Geschäftsjahres der BUWOG AG gewinnberechtigt, in dem diese ausgegeben werden. Soweit der Buchwert der von IMMOFINANZ AG einzubringenden Geschäftsanteile den Betrag der Erhöhung des Grundkapitals der BUWOG AG übersteigt, wird dieser Betrag gemäß § 229 Abs 2 Z 1 UGB in die gebundene Kapitalrücklage der BUWOG AG eingestellt.

e) Sacheinlage- und Nachgründungsprüfung

Gemäß § 150 Abs 3 AktG hat für die Kapitalerhöhung eine Sacheinlageprüfung durch einen gerichtlich bestellten Prüfer zu erfolgen, der unter anderem zu prüfen hat, ob der Wert der Sacheinlagen den Ausgabebetrag der dafür zu gewährenden Aktien erreicht. Die BUWOG AG ist durch Umwandlung (§§ 245 ff AktG) entstanden. Die Umwandlung ist am 17.12.2013 in das Firmenbuch eingetragen worden, sodass zum Zeitpunkt der Sacheinlage die 2-Jahresfrist nach § 45 Abs 1 AktG (Nachgründung), die von der Eintragung der Umwandlung in das Firmenbuch gerechnet wird (§ 247 Abs 4 AktG), noch nicht abgelaufen ist. Für den Fall, dass die Vorschriften über die Nachgründung (§ 45 ff AktG) sinngemäß auf die Sachkapitalerhöhung anzuwenden sind und daher der Sacheinlage- und

Einbringungsvertrag die Voraussetzungen eines Nachgründungsvertrags im Sinne des § 45 Abs 1 Satz 1 AktG erfüllt, ist auch eine entsprechende Nachgründungsprüfung durch einen gerichtlich bestellten Prüfer (§§ 45 Abs 3 iVm 25 Abs 3 bis 5 AktG) erfolgt.

Mit Beschluss des Handelsgericht 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) 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).

f) Beteiligung an Parthica (und mittelbar BUWOG GmbH) nach der Sacheinlage

Im Wege der Sacheinlage erwirbt BUWOG AG eine 100%ige Beteiligung an Parthica. Parthica hält mittelbar über ihre 100%ige Beteiligung an GENA ZWEI die rund 5,1%ige Beteiligung an BUWOG GmbH. Durch die Sacheinlage erwirbt folglich BUWOG AG mittelbar die rund 5,1%ige Beteiligung an BUWOG GmbH.

6. Abspaltungsgegenstand

Gegenstand der Abspaltung zur Aufnahme von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG 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.

An GENA SECHS wird gemäß Spaltungs- und Übernahmungsvertrag vom 22.01.2014 zwischen IMMOEAST und GENA SECHS ein Geschäftsanteil an BUWOG GmbH im Nennbetrag von EUR 17.931.295,09, der eine rund 94,9%ige Beteiligung an BUWOG GmbH repräsentiert, im Wege einer Abspaltung zur Aufnahme (§§ 1 Abs 2 Z 2, 17 SpaltG) von IMMOEAST auf GENA SECHS vor Wirksamwerden der gegenständlichen Abspaltung übertragen. Nach Wirksamwerden dieser Abspaltung wird GENA SECHS als einzigen Vermögensgegenstand

die rund 94,9%ige Beteiligung an der BUWOG GmbH halten (siehe die Erläuterungen unter Punkt 6.2).

Das durch die Abspaltung von IMMOFINANZ AG an BUWOG AG übertragene Spaltungsvermögen (der spaltungsgegenständliche GENA SECHS-Geschäftsanteil) entspricht somit mittelbar einer Beteiligung von rund 56,67% an der BUWOG GmbH.

6.1. GENA SECHS Immobilienholding GmbH

Die GENA SECHS Immobilienholding GmbH, FN 370877 h, mit dem Sitz in Wien ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung und einem Stammkapital von EUR 35.000,00, das zur Gänze bar einbezahlt ist.

GENA SECHS wurde mit der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 19.09.2011 durch IMMOEAST gegründet.

Laut Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft (Gesellschaftsvertrag) der GENA SECHS ist Unternehmensgegenstand der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen an Gesellschaften jeglicher Rechtsform im In- und Ausland, vornehmlich an solchen, die Immobilien oder immobilienähnliche Rechte besitzen.

Sämtliche Geschäftsanteile der GENA SECHS wurden im Juli 2013 von IMBEA erworben. Mit Kauf- und Abtretungsvertrag zwischen IMBEA und IMMOFINANZ AG vom 18.10.2013 hat IMMOFINANZ AG sämtliche Geschäftsanteile an GENA SECHS erworben.

Davon hat dann IMMOFINANZ AG mit Kauf- und Abtretungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG vom 19.12.2013 einen Geschäftsanteil an GENA SECHS im Nennbetrag von EUR 14.100,81, der eine Beteiligung von rund 40,29% an GENA SECHS repräsentiert, an BUWOG AG veräußert.

Folglich hält IMMOFINANZ AG derzeit noch den spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 20.899,19, der eine Beteiligung von rund 59,71% an GENA SECHS repräsentiert.

6.2. Abspaltung zur Aufnahme eines rund 94,9%igen Geschäftsanteils an BUWOG GmbH von IMMOEAST auf GENA SECHS

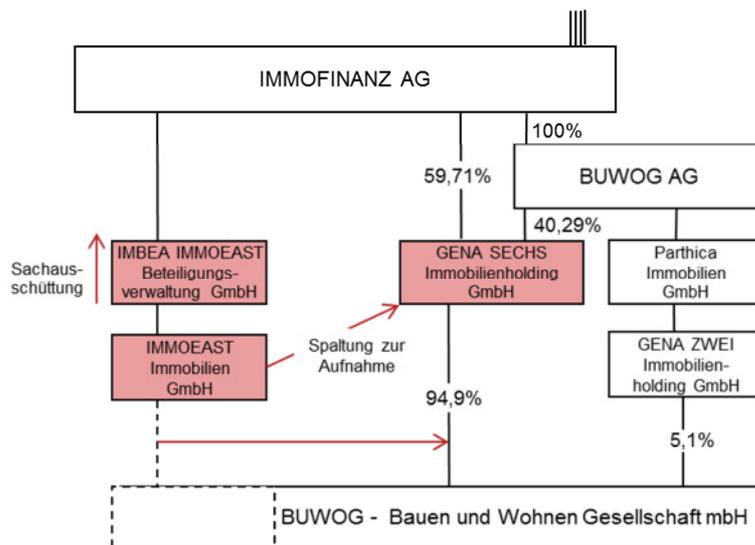
6.2.1. Entflechtende Abspaltung von IMMOEAST an GENA SECHS

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts hält IMMOEAST einen Geschäftsanteil an der BUWOG GmbH im Nennbetrag von EUR 17.931.295,09, der eine rund 94,9%ige Beteiligung an BUWOG GmbH repräsentiert.

Sämtliche Geschäftsanteile an IMMOEAST hält IMBEA; IMMOFINANZ AG hält wiederum sämtliche Geschäftsanteile an IMBEA. IMMOEAST ist folglich mittelbar 100%ige Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG.

Zur Vorbereitung der Abspaltung des spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteils auf BUWOG AG wird gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 22.01.2014 zwischen IMMOEAST und GENA SECHS der von IMMOEAST gehaltene Geschäftsanteil an BUWOG GmbH im Nennbetrag von EUR 17.931.295,09, entsprechend einer rund 94,9%igen Beteiligung an BUWOG GmbH (im Folgenden „**spaltungsgegenständlicher BUWOG-Geschäftsanteil**“), durch Abspaltung zur Aufnahme (§§ 1 Abs 2 Z 2, 17 SpaltG) von IMMOEAST an GENA SECHS übertragen.

Die Spaltung zur Aufnahme von IMMOEAST an GENA SECHS ist in folgender Grafik dargestellt:



Die wesentlichen Punkte des Spaltungs- und Übernahmevertrags sind:

IMMOEAST überträgt im Wege einer Abspaltung zur Aufnahme gemäß §§ 1 Abs 2 Z 2, 17 SpaltG und unter Anwendung des Artikel VI UmgrStG den spaltungsgegenständlichen

BUWOG-Geschäftsanteil an GENA SECHS. Das übrige Vermögen von IMMOEAST wird durch die Spaltung nicht berührt und verbleibt bei IMMOEAST.

Spaltungsstichtag ist der 30.04.2013 (§§ 2 Abs 1 Z 7 SpaltG, 33 Abs 6 UmgrStG). Mit Beginn des 01.05.2013 gelten alle Handlungen von IMMOEAST hinsichtlich des Spaltungsvermögens als auf Rechnung von GENA SECHS vorgenommen.

Der spaltungsgegenständliche BUWOG-Geschäftsanteil geht im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die GENA SECHS im Zeitpunkt der Eintragung der Spaltung in das Firmenbuch über. Sämtliche Ausschüttungen der BUWOG GmbH ab dem Spaltungsstichtag stehen der übernehmenden GENA SECHS zu. Im Rückwirkungszeitraum werden keine Ausschüttungen der BUWOG GmbH erfolgen.

Die Gewährung von Anteilen an der übernehmenden GENA SECHS unterbleibt wegen mittelbar gleicher Anteilsverhältnisse (§§ 17 Z 5 SpaltG iVm 224 Abs 2 Z 1 AktG): IMMOFINANZ AG hält über ihre 100%ige Beteiligung an IMBEA mittelbar das gesamte Stammkapital von IMMOEAST und, teils unmittelbar, teils mittelbar über ihre noch 100%ige Beteiligung an BUWOG AG, auch das gesamte Stammkapital von GENA SECHS.

Da keine Anteile an der übernehmenden GENA SECHS an IMBEA gewährt werden, erfolgt die Spaltung nicht verhältnismäßig (§ 8 Abs 3 SpaltG). Ein Angebot auf Barabfindung erfolgt aber nicht, da IMBEA als Alleingesellschafterin der übertragenden IMMOEAST in einer gesonderten schriftlichen Erklärung auf eine Barabfindung verzichtet hat.

Da IMBEA keine Anteile an der übernehmenden GENA SECHS gewährt werden, führt die Abspaltung zu einem Vermögensabgang bei IMBEA.

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).

Eine Spaltungsprüfung gemäß § 5 SpaltG ist nicht erforderlich, da sämtliche Gesellschafter der IMMOEAST und GENA SECHS in der Generalversammlung darauf verzichtet haben.

Restvermögensprüfungen:

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 Übernahmungsvertrags 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 Übernahmungsvertrags zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG (aufschiebende Bedingung).

6.2.2. Pfandrechte am Geschäftsanteil an der BUWOG GmbH

Der spaltungsgegenständliche BUWOG-Geschäftsanteil ist ein Teil des Geschäftsanteils an der BUWOG GmbH, den ursprünglich die IMF Immobilienholdinggesellschaft m.b.H., FN 248248 x, mit dem Sitz in Wien („**IMF**“) (damals Konzerngesellschaft der IMMOFINANZ AG), mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 06.07.2004 von der Republik Österreich gekauft und übernommen hat. Gemäß Kauf- und Abtretungsvertrag mit der Republik Österreich hat sich die IMF insbesondere dazu verpflichtet, bei einer Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder einer Neufassung oder Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts bis zum 06.07.2014, verbunden mit positiven Auswirkungen auf die Ertragslage, einen Kaufpreisaufschlag an die Republik Österreich zu zahlen. Von einer entsprechenden Änderung oder Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bis Juli 2014 ist nicht auszugehen. Gemäß Kauf- und Abtretungsvertrag mit der Republik Österreich vom 06.07.2004 hat sich die IMF weiters dazu verpflichtet, die Republik Österreich von etwaigen Ansprüchen im Zusammenhang mit der vor dem Closing des Kauf- und Abtretungsvertrags erfolgten Rückführung von Bundesdarlehen freizustellen (zusammen die „**Eventualverbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich**“).

Zur Besicherung dieser Eventualverbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich ist der spaltungsgegenständliche BUWOG-Geschäftsanteil zugunsten der Republik Österreich verpfändet. Mit Pfandbestellungsurkunde vom 18.12.2013 hat die GENA SECHS hinsichtlich des zukünftig gehaltenen spaltungsgegenständlichen BUWOG-Geschäftsanteils bestimmte Verwertungsrechte und –vollmachten der Republik Österreich eingeräumt. Die Republik Österreich hat der Übertragung des spaltungsgegenständlichen BUWOG-Geschäftsanteils zugestimmt. GENA SECHS hat gegenüber IMMOEAST eine Verpflichtung zur Schad- und Klagoshaltung hinsichtlich der Eventualverbindlichkeiten übernommen.

Ferner hat die IMF mit Pfandbestellungsurkunde vom 01.10.2004 den von ihr gehaltenen Geschäftsanteil an der BUWOG GmbH zugunsten der den Kaufpreis finanzierenden Bank, nämlich der RAIFFEISEN LANDESBANK OBERÖSTERREICH Aktiengesellschaft, FN 247579 m („**RLB OÖ**“), verpfändet.

Der von der IMF gehaltene Geschäftsanteil an der BUWOG GmbH (samt den Eventualverbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich und der Kreditverbindlichkeit gegenüber RLB OÖ aus der Anschaffungsfinanzierung) wurde, und zwar durch Verschmelzung zuerst der IMF als übertragende Gesellschaft auf die IMMOFINANZ Alkmene Vermietungs GmbH, FN 24232 d, als übernehmende Gesellschaft und schließlich durch die Verschmelzung der IMMOFINANZ Alkmene Vermietungs GmbH als übertragende Gesellschaft auf die IMMOEAST als übernehmende Gesellschaft, jeweils im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übertragen.

Die von der IMMOEAST als Gesamtrechtsnachfolgerin der IMF übernommene Kreditverbindlichkeit gegenüber der RLB OÖ aus der Anschaffungsfinanzierung haftet derzeit mit rund EUR 206 Mio aus. Als Spaltungsvermögen wird der spaltungsgegenständliche BUWOG-Geschäftsanteil übertragen. Die Kreditverbindlichkeit gegenüber der RLB OÖ bleibt bei IMMOEAST zurück. Der spaltungsgegenständliche BUWOG-Geschäftsanteil wird aber verbunden mit der bestehenden Belastung durch das RLB OÖ Pfandrecht an GENA SECHS übertragen. IMMOFINANZ AG beabsichtigt, mit der RLB OÖ eine Vereinbarung zur Freigabe des Pfandrechts unter Einräumung von Ersatzsicherheiten durch Gesellschaften der IMMOFINANZ Group zu treffen.

6.2.3. 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.

7. Rechtliche Durchführung der Abspaltung

7.1. Überblick

Der gesamte von IMMOFINANZ AG gehaltene spaltungsgegenständliche GENA SECHS-Geschäftsanteil, der mittelbar nach Wirksamwerden der side-stream Abspaltung die rund 56,67%ige Beteiligung an der BUWOG GmbH repräsentiert, 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.

Vor Wirksamwerden der Abspaltung erfolgt die Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG (Punkt 5) und Ausgabe von BUWOG-Aktien an IMMOFINANZ AG. Nach der Sachkapitalerhöhung wird IMMOFINANZ AG 43.165.844 Stück Aktien der BUWOG AG halten. Mit diesen Aktien wird IMMOFINANZ AG nach der Abspaltung direkt an BUWOG AG beteiligt sein.

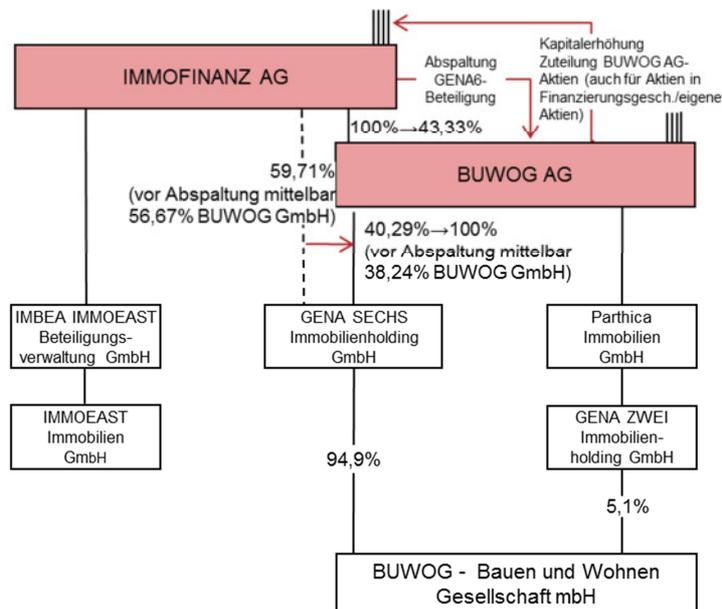
Vor der Abspaltung hält BUWOG AG eine mittelbare Beteiligung an BUWOG GmbH von rund 43,33% und zwar (i) rund 5,1% mittelbar über die Beteiligung an Parthica (Sacheinlage, Punkt 5) und (ii) rund 38,24% über ihre 40,29%ige Beteiligung an GENA SECHS vor der Abspaltung.

Durch die Abspaltung überträgt die IMMOFINANZ AG den gesamten spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteil auf die BUWOG AG als übernehmende Gesellschaft. 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:



Nach Wirksamwerden der Abspaltung und Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG sollen sämtliche Aktien der BUWOG AG 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.

7.2. 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. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts hat die BUWOG AG ein Grundkapital von EUR 70.000, das in 70.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien zerlegt ist. Vor Wirksamwerden der Abspaltung erfolgt eine Kapitalerhöhung der BUWOG AG gegen Sacheinlage (siehe Punkt 5) bei der IMMOFINANZ AG 43.095.844 Stück BUWOG-Aktien zeichnet. Die Kapitalerhöhung der BUWOG AG wird mit Eintragung in das Firmenbuch wirksam. Diese Eintragung ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Spaltungs- und Übernahmevertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG (aufschiebende Bedingung).

Nach der Sachkapitalerhöhung wird IMMOFINANZ AG 43.165.844 Stück BUWOG-Aktien halten. Mit diesen Aktien wird IMMOFINANZ AG nach der Abspaltung an BUWOG AG beteiligt sein.

7.3. Abspaltung zur Aufnahme von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG

IMMOFINANZ AG beabsichtigt, nach Maßgabe des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags mit der BUWOG AG, der als Notariatsakt abzuschließen ist, den gesamten von IMMOFINANZ AG gehaltenen spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteil durch Abspaltung zur Aufnahme gemäß §§ 1 Abs 2 Z 2 und 17 des Bundesgesetzes über die Spaltung von Kapitalgesellschaften (SpaltG) und unter Anwendung des Artikel VI Umgründungssteuergesetz (UmgrStG) als Spaltungsvermögen auf die BUWOG AG gegen die Gewährung von Aktien der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG zu übertragen.

7.4. Spaltungsvermögen

Spaltungsvermögen 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% repräsentiert. GENA SECHS hält im Zeitpunkt der Abspaltung als einzigen Vermögensgegenstand die rund 94,9%ige Beteiligung an BUWOG GmbH. Das Spaltungsvermögen entspricht somit mittelbar einer rund 56,67%igen Beteiligung an der 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.

7.5. Spaltungs- und Übernahmungsvertrag

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

Nach Erteilung der Zustimmungen der Hauptversammlungen (siehe nachstehend Punkt 7.6) wird der Spaltungs- und Übernahmungsvertrag von IMMOFINANZ AG und BUWOG AG in Notariatsaktform abgeschlossen. Der Spaltungs- und Übernahmungsvertrag regelt die Einzelheiten der Übertragung des Spaltungsvermögens von der IMMOFINANZ AG auf die

BUWOG AG. Die einzelnen Bestimmungen des Spaltungs- und Übernahmevertrags werden in Punkt 11.2 erläutert.

7.6. 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, 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, der Halbjahresfinanzbericht (§ 87 BörseG) von IMMOFINANZ AG zum 31.10.2013, 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 der im Firmenbuch eingetragenen Internetseite der IMMOFINANZ AG (www.immofinanz.com) zugänglich gemacht.

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

7.7. 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.

7.8. Spaltungsprüfbericht

Der Spaltungs- und Übernahmevertrag (Entwurf) zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG ist durch einen Spaltungsprüfer zu prüfen (§ 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 dieses Spaltungsberichts eine Spaltungsprüfung durchzuführen und über das Ergebnis der Prüfung einen schriftlichen Bericht zu verfassen. Zur Vorbereitung der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG, die über die Zustimmung zur Spaltung beschließen soll, ist dieser Prüfungsbericht des Spaltungsprüfers bereitzustellen.

7.9. Prüfung durch den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG

Die Abspaltung von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG ist vom Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG und vom Aufsichtsrat der BUWOG AG zu prüfen (§ 17 Z 5 SpaltG iVm § 220c AktG). Entsprechende Prüfungsberichte sind zu erstatten. Die Prüfung durch die Aufsichtsräte erfolgt auf Grundlage des von den Vorständen aufgestellten Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags, dieses Spaltungsberichts und des Spaltungsprüfberichts des gemeinsamen Spaltungsprüfers.

7.10. Kapitalerhöhung der BUWOG AG zur Durchführung der Abspaltung

7.10.1. 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.

7.10.2. 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 (siehe zu den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen Punkt 10.3) 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 von IMMOFINANZ AG emittierten Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 bis zum Wirksamwerden der Abspaltung und einer damit verbundenen Ausgabe von Aktien der IMMOFINANZ AG (Bezugsaktien) aus bedingtem Kapital (§ 159 Abs 2 Z 1 AktG) kann sich gemäß dem zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts geltenden Wandlungspreis von EUR 3,56 das Grundkapital der IMMOFINANZ AG durch Ausgabe von bis zu 142.888.909 Stück IMMOFINANZ-Aktien erhöhen.
- b) Durch Ausübung von Wandlungsrechten aus den von IMMOFINANZ AG emittierten Wandelschuldverschreibungen fällig 2017 bis zum Wirksamwerden der Abspaltung und einer damit verbundenen Ausgabe von Aktien der IMMOFINANZ AG (Bezugsaktien) aus bedingtem Kapital (§ 159 Abs 2 Z 1 AktG) kann sich gemäß dem zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts geltenden Wandlungspreis von EUR 7,97 das Grundkapital der IMMOFINANZ AG durch Ausgabe von bis zu 4.404.015 Stück IMMOFINANZ-Aktien erhöhen.

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 ihr Grundkapital bedingt wie folgt erhöhen:

- a) Zur Vorbereitung der Spaltung wird das Grundkapital der BUWOG AG 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 erhöht. Zweck der bedingten Kapitalerhöhung gemäß § 159 Abs 2 Z 2 AktG ist die Vorbereitung des Zusammenschlusses mehrerer Unternehmen durch Übertragung des Spaltungsvermögens und Absicherung des Anspruchs der Zuteilung von BUWOG-Spaltungsaktien gemäß dem Zuteilungsverhältnis (20 : 1) für IMMOFINANZ-Aktien, die aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten (i) aus den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 oder (ii) den IMMOFINANZ-

Wandelschuldverschreibungen fällig 2017, jeweils im Zeitraum zwischen Aufstellung des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags bis zum Wirksamwerden der Abspaltung, ausgegeben werden.

- b) Die bedingte Kapitalerhöhung (§ 159 Abs 2 Z 2 AktG) der BUWOG AG wird nach Maßgabe des Zuteilungsverhältnisses von einer (1) BUWOG-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 Übernahmungsvertrags bis zum Wirksamwerden der Spaltung Wandlungsrechte ausüben und dafür von IMMOFINANZ AG neue Aktien aus bedingtem Kapital ausgegeben werden.
- c) 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.

7.11. 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 (Punkt 7.10.1) und aus der bedingten Kapitalerhöhung (Punkt 7.10.2) 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.

7.12. 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.

7.13. 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 Kapitalerhöhungen 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).

7.14. Wirkungen der Eintragung der Abspaltung

Die Abspaltung und die Kapitalerhöhung der BUWOG AG zur Durchführung der Spaltung werden 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:

7.14.1. Gesamtrechtsnachfolge

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

7.14.2. 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.

7.15. Ausgabe der Aktien an BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG

7.15.1. 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).

Die Lieferung der BUWOG-Spaltungsaktien an IMMOFINANZ-Aktionäre, die ihre IMMOFINANZ-Aktien auf Depots bei polnischen Depotbanken halten, erfolgt nach Registrierung der BUWOG-Spaltungsaktien beim NDS. Dadurch kann es zu Verzögerungen bei der Lieferung der BUWOG-Spaltungsaktien an polnische Wertpapierdepots kommen.

7.15.2. Übertragung im Effektingiroverkehr

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. Der Treuhänder hat dem Handelsgericht Wien anzuzeigen, dass er im Besitz der BUWOG-Spaltungsaktien ist.

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 Punkt 7.5.3)) sowie die Depotbanken der IMMOFINANZ-Aktionäre. Sämtliche zuteilungsberechtigten Aktien der IMMOFINANZ AG sind bei der OeKB als Wertpapiersammelbank in Sammelverwahrung hinterlegt. Der Aktienumtausch erfolgt daher ausschließlich im Effektingiroverkehr.

7.15.3. 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 in 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 in Depots bei polnischen Depotbanken gehalten werden, muss 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. Im Zusammenhang mit der Abspaltung wird die BUWOG AG die Registrierung der Aktien der BUWOG AG und der BUWOG-Spaltungsaktien

beim NDS beantragen und entsprechende Vereinbarungen zur Teilnahme im Clearingsystem des NDS abschließen. Nach Entscheidung über die Registrierung der Aktien der BUWOG AG liefert das NDS die BUWOG-Spaltungsaktien an die polnischen Depotbanken gemäß deren Beständen.

7.15.4. 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 Zuteilungsstichtag noch nicht erfüllte Börsengeschäfte mit einer nicht glatt durch 20 teilbaren Anzahl an IMMOFINANZ-Aktien ein entsprechender quotenmäßiger Lieferanspruch hinsichtlich einer BUWOG-Spaltungsaktie („**Aktienspitzen**“). Mit Aktienspitzen können keine Aktionärsrechte geltend gemacht werden.

Auf Aktienspitzen entfallende BUWOG-Spaltungsaktien, die bei den einzelnen Depotbanken entstehen, werden von den Depotbanken 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 (§ 179 Abs 3 AktG).

7.16. Börsenzulassungen und Börsenhandel

Sämtliche Aktien der BUWOG AG sollen umgehend nach Wirksamwerden der Abspaltung 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 Börsenzulassung und Notierungsaufnahme. 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 Börsenhandelstag erfolgt. Die Notierungsaufnahme an den verschiedenen Börsen soll soweit möglich am selben Börsenhandelstag erfolgen.

7.17. Vorgehensweise hinsichtlich ADR-Programm

Für die IMMOFINANZ-Aktien besteht ein gesponsertes Level 1 American Depositary Receipt (ADR) Programm, das es US-amerikanischen Investoren ermöglicht, sogenannte American

Depository Receipts durch Hinterlegung von IMMOFINANZ-Aktien in das ADR Programm zu schaffen oder bereits existierende ADRs mit IMMOFINANZ-Aktien in den USA außerbörslich (OTC) zu kaufen. Depotbank für das ADR Programm ist die Deutsche Bank Trust Company Americas. IMMOFINANZ AG wird der Depotbank die (beabsichtigte) Abspaltung anzeigen. Ein eigenständiges ADR-Programm für die BUWOG-Aktien ist derzeit nicht beabsichtigt. Die Depotbank wird für ADR zugeteilte BUWOG-Spaltungsaktien veräußern und den Veräußerungserlös nach Abzug allfälliger Spesen und Steuern an die Inhaber der ADR auszahlen.

7.18. 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 für die Wandelschuldverschreibungen angepasst. Gemäß den Emissionsbedingungen sind als Berechnungsstellen Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Branch London (Wandelschuldverschreibungen fällig 2018) und J.P. Morgan Securities Ltd. (Wandelschuldverschreibungen fällig 2017) bestellt. Die Anpassungen erfolgen durch die Berechnungsstellen nach Maßgabe der Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen und sind für IMMOFINANZ AG und die Wandelschuldverschreibungsgläubiger bindend.

7.18.1. Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 (ISIN XS0592528870)

Mit Wirksamwerden der Abspaltung hat ein Wandelschuldverschreibungsgläubiger bei Ausübung des Wandlungsrechts für die zur Wandlung eingereichten Schuldverschreibungen zusätzlich zu den gemäß § 8 der Emissionsbedingungen der IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 zu liefernden Lieferaktien (Aktien der IMMOFINANZ AG gemäß § 9(a) der Emissionsbedingungen) gemäß dem zum Stichtag (wie in § 11(m) der Emissionsbedingungen definiert) geltenden Wandlungspreis zusätzlich 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. Das Zuteilungsverhältnis der Abspaltung beträgt 1 (BUWOG-Aktie) : 20 (IMMOFINANZ-Aktien), sodass nach Wirksamwerden der Anpassung bei Ausübung des Wandlungsrechts pro zu liefernder Lieferaktie ein zusätzlicher Anspruch auf anteilige Lieferung von 0,05 BUWOG-Aktien besteht. Die Bestimmungen zum Ausgleich von Bruchteilen von Lieferaktien gemäß § 8(c)(ii)-(iii) der Emissionsbedingungen gelten sinngemäß für die Lieferung von Aktien der BUWOG AG. Mit Wirksamwerden der Anpassung beziehen sich die

Emissionsbedingungen sinngemäß auf die Aktien der BUWOG AG, als handelte es sich um Lieferaktien.

Der Wandlungspreis am Stichtag (wie in § 11(m) der Emissionsbedingungen definiert) bezieht sich nach Anpassung als rechnerischer Wandlungspreis auf die bei Ausübung des Wandlungsrechts zu liefernden Lieferaktien und BUWOG-Aktien und unterliegt hinsichtlich der zu liefernden Lieferaktien und den nach erfolgter Anpassung zu liefernden BUWOG-Aktien während der restlichen Laufzeit der Schuldverschreibungen den Anpassungen, welche in den Emissionsbedingungen betreffend Lieferaktien und (unter sinngemäßer Anwendung nach der Anpassung) BUWOG-Aktien vorgesehen sind.

Die Anpassung erfolgt nicht in Bezug auf Schuldverschreibungen, deren Wandlungsrechte bereits vor Wirksamwerden der Abspaltung ausgeübt wurden.

Diese Anpassung führt mit Wirksamwerden der Abspaltung zu folgender Behandlung der Wandelschuldverschreibungsgläubiger: Ein Wandelschuldverschreibungsgläubiger hat bei Ausübung des Wandlungsrechts (zusätzlich zu dem Recht, IMMOFINANZ-Aktien aufgrund der Ausübung des Wandlungsrechts zu erhalten) einen anteiligen Anspruch auf Lieferung von 0,05 BUWOG-Aktien pro Lieferaktie, gemäß dem zum Stichtag (Tag der Eintragung der Abspaltung in das Firmenbuch) geltenden Wandlungspreis.

Die nach Anpassung pro Wandelschuldverschreibung zu liefernde Anzahl von zusätzlichen BUWOG-Aktien berechnet sich exemplarisch wie folgt:

EUR 4,12 (Nennbetrag der Schuldverschreibung) dividiert durch den rechnerischen Wandlungspreis am Stichtag multipliziert mit der Anzahl an BUWOG-Aktien, zu der ein Aktionär der IMMOFINANZ AG gemäß dem Zuteilungsverhältnis der Abspaltung in Bezug auf eine IMMOFINANZ-Aktie berechtigt ist. Auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts geltenden Wandlungspreises von EUR 3,56 ergibt sich daraus: $4,12 / 3,56 \times 0,05 = 0,0579$ BUWOG-Aktien. Daraus ergibt sich z.B. bei Einreichung zur Wandlung von 10.000 Stück WS 2018 (im Gesamtnennbetrag von EUR 41.200,00) ein Anspruch auf Gewährung von 578 BUWOG-Aktien (zuzüglich zu den IMMOFINANZ-Aktien).

7.18.2. Wandelschuldverschreibungen fällig 2017 (ISIN XS0332046043)

Die Emissionsbedingungen der IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2017 regeln die Anpassung der Bestimmungen des Wandlungsrechts und des Wandlungspreises gleichlautend wie die Emissionsbedingungen der IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018. Es erfolgt daher die gleichartige Anpassung der Wandlungsrechte durch die Berechnungsstelle (siehe voranstehend Punkt 7.18.1).

Die nach Anpassung pro Wandelschuldverschreibung zu liefernde Anzahl von zusätzlichen BUWOG-Aktien berechnet sich exemplarisch wie folgt:

EUR 100.000,00 (Nennbetrag der Schuldverschreibung) dividiert durch den rechnerischen Wandlungspreis am Stichtag multipliziert mit der Anzahl an BUWOG-Aktien, zu der ein Aktionär der IMMOFINANZ AG gemäß dem Zuteilungsverhältnis der Abspaltung in Bezug auf eine IMMOFINANZ-Aktie berechtigt ist. Auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags geltenden Wandlungspreises von EUR 7,97 ergibt sich daraus: $100.000,00 / 7,97 \times 0,05 = 627,3526$ BUWOG-Aktien.

Auf derzeitiger Basis beziehen sich die Wandlungsrechte der IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2017 und 2018 neben den Wandlungsrechten in IMMOFINANZ-Aktien nach Wirksamwerden der Abspaltung auf BUWOG-Aktien wie folgt:

	ISIN	Nominale in TEUR	Wandlungs- preis in EUR	Wandlungsrechte in IF-Aktien	Wandlungsrechte in BUWOG-Aktien
WS 2017	XS0332046043	35.100,00	7,97	4.404.015	220.200
WS 2018	XS0592528870	508.684,50	3,56	142.888.904	7.144.445
Gesamt		543.784,50		147.292.919	7.364.645

Die Anzahl der bei Ausübung des Wandlungsrechts zu liefernden IMMOFINANZ-Aktien und BUWOG-Aktien unterliegt hinsichtlich der zu liefernden IMMOFINANZ-Aktien und der nach erfolgter Anpassung zu liefernden BUWOG-Aktien während der restlichen Laufzeit der Schuldverschreibungen Anpassungen gemäß den Emissionsbedingungen und kann sich daher während der Laufzeit der Schuldverschreibungen abhängig von den anzuwendenden Anpassungen ändern.

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.

7.19. Vertragsänderungen der Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien im Hinblick auf die BUWOG-Spaltungsaktien

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 zur Erlangung von Finanzierungen für eine Laufzeit von bis zu drei Jahren (somit bis zum Jänner 2016) an finanzierende Kreditinstitute veräußert und übertragen und dabei gleichzeitig den Rückerwerb dieser IMMOFINANZ-Aktien bei Rückführung der Finanzierungen vereinbart. Der Rückerwerbspreis entspricht dem Veräußerungspreis. IMMOFINANZ AG ist während der Laufzeit berechtigt, die Finanzierungsvereinbarungen

ordentlich ganz oder teilweise zu kündigen und die Finanzierungen entsprechend verbunden mit dem Rückerwerb der IMMOFINANZ-Aktie durch IMMOFINANZ AG rückzuführen.

Von den im Rahmen der Finanzierungsgeschäfte veräußerten eigenen Aktien stammen 44.534.312 Stück IMMOFINANZ-Aktien aus dem Bestand der IMMOFINANZ AG. Die restlichen 57.071.429 Stück aus dem Bestand von IMBEA. Diese IMMOFINANZ-Aktien hat IMMOFINANZ AG im Auftrag von IMBEA gegen anteilige Gewährung der Finanzierungsvaluta aus den Finanzierungsgeschäften veräußert und mit IMBEA im Wesentlichen die gleichen Bedingungen für Veräußerung, Finanzierung und Rückerwerb der IMMOFINANZ-Aktien vereinbart.

Anlässlich der Abspaltung werden den finanzierenden Kreditinstituten entsprechend den von ihnen gehaltenen IMMOFINANZ-Aktien BUWOG-Spaltungsaktien zugeteilt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Spaltungsberichts sind 101.605.741 Stück IMMOFINANZ-Aktien in die Finanzierungsgeschäfte einbezogen. Für diese IMMOFINANZ-Aktien werden gemäß dem Zuteilungsverhältnis (1 : 20) folglich 5.080.287 Stück BUWOG-Spaltungsaktien ausgegeben.

Auf Grundlage der für die Finanzierungsgeschäfte vereinbarten ISDA-Vertragsbedingungen (unter anderem 2002 ISDA Equity Derivatives Definitions) wird im Zusammenhang mit der Abspaltung eine Vertragsanpassung dahingehend vereinbart, dass die BUWOG-Spaltungsaktien – zusätzlich zu den IMMOFINANZ-Aktien – in die Finanzierungsgeschäfte einbezogen werden. Die Einbeziehung der BUWOG-Spaltungsaktien in die Finanzierungsgeschäfte führt dazu, dass bei Rückführung der Finanzierungen und Rückerwerb der IMMOFINANZ-Aktien durch IMMOFINANZ AG auch die entsprechende Anzahl an den an die finanzierenden Kreditinstitute zugeteilten BUWOG-Spaltungsaktien von IMMOFINANZ AG erworben wird. Die Höhe des bei Rückführung von IMMOFINANZ AG zu leistenden Kaufpreises (entsprechend dem Veräußerungspreis) ändert sich nicht und umfasst nach der Abspaltung die rückzuerwerbenden IMMOFINANZ-Aktien gemeinsam mit den BUWOG-Spaltungsaktien.

Die Vereinbarungen zwischen IMMOFINANZ AG und IMBEA werden ebenfalls entsprechend angepasst.

Die an die finanzierenden Kreditinstitute zugeteilte Anzahl an BUWOG-Spaltungsaktien entspricht unter Zugrundelegung des Grundkapitals der BUWOG AG nach der ordentlichen Grundkapitalerhöhung zur Durchführung der Abspaltung einem Anteil an BUWOG AG von rund 5,1%.

Werden aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen fällig 2018 und 2017 vor Wirksamwerden der Abspaltung zusätzliche BUWOG-Spaltungsaktien (aus bedingtem Kapital) ausgegeben, reduziert sich der prozentuelle Anteil entsprechend (siehe dazu auch nachstehend Punkt 7.20)

7.20. Beteiligungsverhältnisse an der BUWOG AG nach der Abspaltung

Die nachstehende Erläuterung der Beteiligungsverhältnisse an der BUWOG AG nach der Abspaltung erfolgt unter den Annahmen, dass sich die Anzahl der ausgegebenen IMMOFINANZ-Aktien bis zum Wirksamwerden der Abspaltung nicht erhöht (keine Ausübung von Wandlungsrechten aus IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen, siehe Punkt 7.10.2) und dass folglich zur Durchführung der Abspaltung (nur) die ordentliche Kapitalerhöhung der BUWOG AG zur Ausgabe von 56.447.635 Stück BUWOG-Spaltungsaktien erfolgt. Unter diesen Annahmen beträgt das Grundkapital der BUWOG AG nach der Abspaltung EUR 99.613.479,00 und ist in 99.613.479 Stück Aktien zerlegt.

Vor der Abspaltung hält IMMOFINANZ AG 43.165.844 Stück Aktien der BUWOG AG (siehe zur Sachkapitalerhöhung Punkt 5). Mit diesen Aktien ist IMMOFINANZ AG nach der Abspaltung an der BUWOG AG beteiligt.

Zur Durchführung der Spaltung erhöht BUWOG AG das Grundkapital durch Ausgabe von 56.447.635 Stück BUWOG-Spaltungsaktien. Die von IMMOFINANZ AG vor der Abspaltung gehaltenen 43.165.844 Stück BUWOG-Aktien repräsentieren dann eine rund 43,33%-Beteiligung an BUWOG AG.

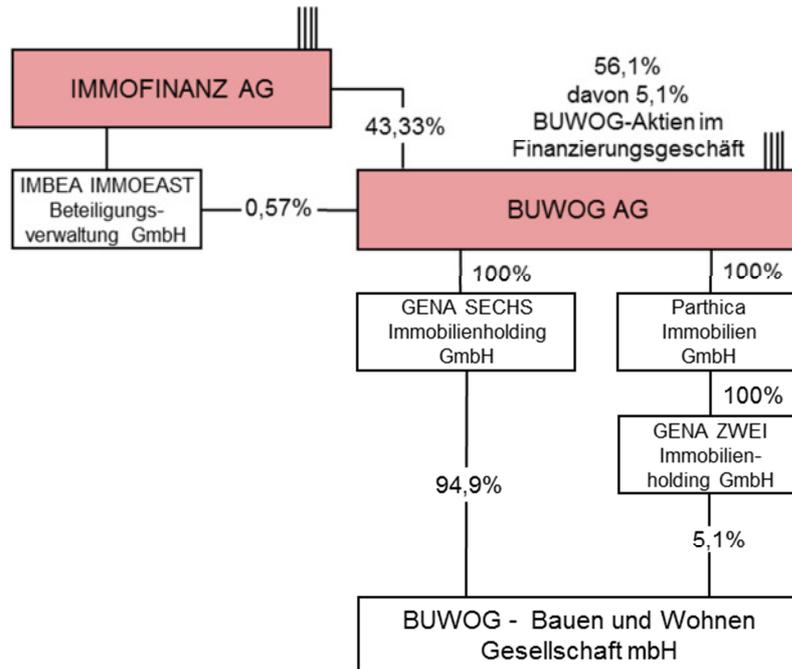
Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Spaltungsberichts hält IMBEA 11.289.521 Stück IMMOFINANZ-Aktien. Von den ausgegebenen BUWOG-Spaltungsaktien werden entsprechend dem Zuteilungsverhältnis (20 : 1) 564.476 Stück BUWOG-Spaltungsaktien an IMBEA zugeteilt, entsprechend einer rund 0,57%-Beteiligung an BUWOG AG.

Gesellschaften der IMMOFINANZ Group werden somit unmittelbar nach der Abspaltung zivilrechtlich zunächst mit 43,9% an BUWOG AG beteiligt sein.

Von den BUWOG-Spaltungsaktien werden 5.080.287 Stück BUWOG-Spaltungsaktien für jene 101.605.741 Stück IMMOFINANZ-Aktien zugeteilt, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Spaltungsberichts in die Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien einbezogen sind (siehe Punkt 7.19). Für diese BUWOG-Spaltungsaktien erfolgt eine Anpassung der Vertragsbedingungen der Finanzierungsgeschäfte dahingehend, dass bei Rückführung der Finanzierungen, bei denen der Rückerwerb der IMMOFINANZ-Aktien erfolgt, auch diese BUWOG-Aktien von IMMOFINANZ AG erworben werden. Die Höhe des von IMMOFINANZ AG zu leistenden Kaufpreises – entsprechend dem ursprünglichen Veräußerungspreis – ändert sich dadurch nicht und umfasst auch die gemeinsam mit den IMMOFINANZ-Aktien zu erwerbenden BUWOG-Aktien.

Unter Berücksichtigung der in die Finanzierungsgeschäfte einzubeziehenden BUWOG-Aktien ist die IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung folglich wirtschaftlich mit 49% an BUWOG AG beteiligt:

IMMOFINANZ AG und IMBEA halten direkt zivilrechtlich eine rund 43,9%ige Beteiligung. Die in die Finanzierungsgeschäfte BUWOG-Aktien repräsentieren eine wirtschaftliche Beteiligung von rund 5,1% an BUWOG AG.



Unter Zugrundelegung der (i) derzeitigen Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ AG und (ii) unter der Annahme einer gleichbleibenden Anzahl an IMMOFINANZ-Aktien und folglich der Ausgabe einer Anzahl von BUWOG-Spaltungsaktien, entsprechend einer Beteiligung von rund 56,67% (siehe voranstehend) wird sich nach der Abspaltung das Aktionariat der BUWOG AG wie folgt darstellen:

Aktionär	Anteil am Grundkapital in %
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. Erläuterung und Begründung des Umtauschverhältnisses (Zuteilungsverhältnisses) der BUWOG-Spaltungsaktien

Die Übertragung des Spaltungsvermögens (bestehend im Wesentlichen aus einer mittelbaren 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.

Die Festlegung des Verhältnisses (20 : 1) der Zuteilung der BUWOG-Spaltungsaktien an die IMMOFINANZ-Aktionäre wurde maßgeblich durch die Höhe des zukünftigen Grundkapitals der BUWOG AG und die Aktienanzahl der BUWOG AG bestimmt.

Bei der Festlegung der Höhe des zukünftigen Grundkapitals der BUWOG AG wurde die zu erwartende Marktkapitalisierung der BUWOG AG dahingehend berücksichtigt, dass der künftige Aktienkurs der BUWOG AG in einer aus heutiger Sicht für Privatanleger und institutionelle Investoren attraktiven Spanne liegen soll.

Bei der Festlegung des Verhältnisses von 20 : 1 wurde weiters 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 (zur Behandlung von Aktienspitzen bei der Zuteilung der BUWOG-Spaltungsaktien siehe Punkt 7.15.4).

Die Festlegung der Anzahl der BUWOG-Spaltungsaktien erfolgte gemäß der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags ausgegebenen Anzahl an IMMOFINANZ-Aktien (1.128.952.687 Stück), denen gemäß dem Zuteilungsverhältnis (20 : 1) insgesamt 56.447.635 Stück BUWOG-Spaltungsaktien zuzuteilen sind. Diese Anzahl an BUWOG-Spaltungsaktien entspricht einer Beteiligung von rund 56,67% an BUWOG AG. Sowohl das Spaltungsvermögen als auch das (vor der Spaltung bei BUWOG AG bereits vorhandene) Bestandsvermögen besteht im Wesentlichen aus einer mittelbaren Beteiligung an BUWOG GmbH. Die an die IMMOFINANZ-Aktionäre auszugebenden BUWOG-Spaltungsaktien repräsentieren folglich mittelbar eine rund 56,67%-Beteiligung an BUWOG GmbH. Das zu übertragende Spaltungsvermögen entspricht ebenfalls mittelbar einer rund 56,67%-Beteiligung an BUWOG GmbH.

Zur Ermittlung der Anzahl der zur Durchführung der Abspaltung auszugebenden BUWOG-Spaltungsaktien gemäß dem Verhältnis des Werts des Spaltungsvermögens einerseits zum Wert der übernehmenden Gesellschaft BUWOG AG (Bestandsvermögen) andererseits war keine vergleichende Unternehmensbewertung erforderlich.

Das Spaltungsvermögen besteht allein aus dem spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteil. GENA SECHS hält als einzigen Vermögensgegenstand den rund 94,9%-

Anteil an BUWOG GmbH. Das Spaltungsvermögen entspricht somit mittelbar einem rund 56,67%-Anteil an BUWOG GmbH.

Dem steht als Vermögen der BUWOG AG der vor der Abspaltung mittelbar gehaltene rund 43,33%-Anteil an BUWOG GmbH (Bestandsvermögen) gegenüber. Neben dieser mittelbaren Beteiligung an BUWOG GmbH hat BUWOG AG keinen – im Verhältnis zum Wert des BUWOG GmbH-Anteils – wesentlichen Unternehmenswert.

Da sowohl das Spaltungsvermögen aus einer mittelbaren Beteiligung an BUWOG GmbH besteht als auch das (vor der Spaltung bei BUWOG AG bereits vorhandene) Bestandsvermögen aus einer mittelbaren Beteiligung an der BUWOG GmbH besteht, ist auf beiden Seiten (Spaltungsvermögen – Bestandsvermögen) das gleiche Vermögen – nämlich die BUWOG GmbH – für die Unternehmenswerte relevant. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise liegt eine Identität der Bewertungsobjekte vor, sodass eine vergleichende Unternehmensbewertung nicht erforderlich ist. Das Zuteilungsverhältnis ergibt sich aus dem Verhältnis der vor der Spaltung von IMMOFINANZ AG einerseits und BUWOG AG andererseits gehaltenen Beteiligungsquoten an der BUWOG GmbH.

Das von BUWOG AG im Rahmen der Spaltung erworbene Spaltungsvermögen entspricht mittelbar einer rund 56,67%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH. Ebenso entspricht die Anzahl der von BUWOG AG als Gegenleistung an die IMMOFINANZ-Aktionäre ausgegebenen BUWOG-Spaltungsaktien, die gemäß der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags ausgegebenen Anzahl an IMMOFINANZ-Aktien festgesetzt wurde, einer rund 56,67%igen Beteiligung an BUWOG AG und damit – wie das Spaltungsvermögen – mittelbar einer 56,67%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH. Das Zuteilungsverhältnis (Umtauschverhältnis) ist folglich angemessen.

Das im Wesentlichen das Bestandsvermögen der BUWOG AG bestimmende Vermögen besteht vor der Abspaltung aus der mittelbaren 43,33%igen-Beteiligung an BUWOG GmbH. BUWOG AG beabsichtigt, im Zeitraum zwischen Aufstellung des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags und Wirksamwerden der Abspaltung eine Wandelschuldverschreibung zu begeben, die ausschließlich durch IMMOFINANZ AG gezeichnet werden soll (siehe zu den Details der Wandelschuldverschreibung Punkt 10.3 und die Anlage 2.8.3 zum Entwurf des Spaltungs- und Übernahmevertrags).

Die Emission und Zeichnung der Wandelschuldverschreibung erfolgt zu fremdüblichen Bedingungen. Die erhaltenen Mittel werden von BUWOG AG zu fremdüblichen Finanzierungsbedingungen an BUWOG GmbH weitergegeben. Eine Ausgabe dieser Wandelschuldverschreibung der BUWOG AG zu den in diesem Spaltungsbericht und im Spaltungs- und Übernahmevertrag festgelegten Konditionen (und Zeichnung durch IMMOFINANZ AG) verändert nicht den Unternehmenswert der BUWOG AG, der die Grundlage für die Ermittlung des Zuteilungsverhältnisses darstellt. Die Emission der

Wandelschuldverschreibung durch BUWOG AG wirkt sich daher nicht auf das Zuteilungsverhältnis aus.

Wie erläutert, wurde die Anzahl der auszugebenden BUWOG-Spaltungsaktien gemäß (i) der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags ausgegebenen Anzahl an IMMOFINANZ-Aktien, (ii) dem Zuteilungsverhältnis (20 : 1) und (iii) dem Verhältnis des Spaltungsvermögens zum Bestandsvermögen festgelegt.

Durch Ausübung von Wandlungsrechten aus den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen und einer damit verbundenen Ausgabe von neuen IMMOFINANZ-Aktien aus bedingtem Kapital im Zeitraum zwischen Aufstellung des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags und Wirksamwerden der Abspaltung kann sich die Anzahl der zuteilungsberechtigten IMMOFINANZ-Aktien erhöhen. In diesem Fall sind zusätzliche BUWOG-Spaltungsaktien auszugeben, um die Zuteilung der BUWOG-Spaltungsaktien an die IMMOFINANZ-Aktionäre im Zuteilungsverhältnis (20 : 1) sicherzustellen. Zur Ausgabe von zusätzlichen BUWOG-Spaltungsaktien nach Maßgabe des Zuteilungsverhältnisses erfolgt eine bedingte Erhöhung des Grundkapitals der BUWOG AG (Punkt 7.10.2). Durch die Ausgabe zusätzlicher BUWOG-Spaltungsaktien wird sichergestellt, dass neue – nach der Aufstellung des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags – ausgegebene Aktien der IMMOFINANZ AG aus bedingtem Kapital gleich behandelt werden wie die vor der Aufstellung des Entwurfs des Spaltungs- und Übernahmevertrags bereits ausgegebenen IMMOFINANZ-Aktien. Sowohl die Ausgabe der neuen IMMOFINANZ-Aktien aufgrund Ausübung von Wandlungsrechten als auch die Ausgabe zusätzlicher BUWOG-Spaltungsaktien für diese neuen IMMOFINANZ-Aktien betreffen denselben Aktionärskreis, nämlich die Aktionäre der IMMOFINANZ AG, und wirken sich daher nicht auf das Zuteilungsverhältnis aus.

Zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Abspaltung und Übertragung des Spaltungsvermögens (Eintragung im Firmenbuch) sind an IMMOFINANZ AG und BUWOG AG (mittelbar) dieselben Aktionäre beteiligt. Bei wirtschaftlicher Betrachtung gehören den IMMOFINANZ-Aktionären zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Abspaltung weiterhin 100% der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG: die BUWOG AG nach der Abspaltung dann teilweise unmittelbar durch die an die IMMOFINANZ-Aktionäre ausgegebenen BUWOG-Spaltungsaktien und im Übrigen mittelbar über ihre bestehende Beteiligung an der IMMOFINANZ AG und zwar hinsichtlich der bei IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung verbleibenden Beteiligung an BUWOG AG. Durch den einheitlichen Aktionärskreis der IMMOFINANZ-Aktionäre ist die Angemessenheit des Zuteilungsverhältnisses in jedem Fall gewährleistet, da es durch die Abspaltung und Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien an die IMMOFINANZ-Aktionäre zu keiner Vermögensverschiebung unter den IMMOFINANZ-Aktionären kommen kann.

Der gemeinsame Spaltungsprüfer (BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien) hat die Angemessenheit des Zuteilungsverhältnisses (Umtauschverhältnisses) zu prüfen und hat im Spaltungsprüfbericht zu bestätigen, dass das Umtauschverhältnis angemessen ist.

9. Bilanzielle, steuerliche und sonstige Auswirkungen der Abspaltung

In diesem Kapitel werden die bilanziellen, steuerlichen und sonstigen Auswirkungen der Abspaltung dargestellt.

9.1. Bilanzielle Auswirkungen gemäß UGB der Sachkapitalerhöhung, der Abspaltung von IMMOEAST an GENA SECHS sowie der side-stream Abspaltung auf BUWOG AG

9.1.1. Überblick

In diesem Abschnitt werden die bilanziellen Auswirkungen der Abspaltung von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG und die vorbereitenden Umgründungsschritte zur Übertragung der mittelbaren Beteiligung an BUWOG GmbH auf die BUWOG AG erläutert und in Pro-forma-Bilanzen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG dargestellt.

Für Zwecke der Darstellung der Pro-forma-Anpassungen in den Pro-forma-Bilanzen werden die Umgründungsschritte wie folgt zusammengefasst:

- a) Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG und side-stream Abspaltung zur Aufnahme eines rund 94,9%igen Geschäftsanteils an BUWOG GmbH von IMMOEAST auf GENA SECHS (Darstellung als „**Pro-forma-Anpassungen 1**“).

Diese Pro-forma-Darstellung umfasst die Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG gegen Sacheinlage der 100%igen Beteiligung an Parthica (mittelbar rund 5,1% BUWOG GmbH) durch IMMOFINANZ AG verbunden mit der Ausgabe von BUWOG-Aktien an IMMOFINANZ AG (siehe im Detail die Erläuterungen unter Punkt 5).

Unter den Pro-forma-Anpassungen 1 wird weiters die Abspaltung zur Aufnahme des rund 94,9%igen Geschäftsanteils an BUWOG GmbH von IMMOEAST an GENA SECHS (im Folgenden auch „**side-stream Abspaltung**“) dargestellt.

- b) Abspaltung des spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteils von IMMOFINANZ AG an BUWOG AG (Darstellung als „**Pro-forma-Anpassungen 2**“)

Dargestellt werden die bilanziellen Auswirkungen des Wirksamwerdens der Abspaltung des spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteils (rund 59,71%ige Beteiligung)

von IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft zur Aufnahme auf die BUWOG AG als übernehmende Gesellschaft samt der ordentlichen Kapitalerhöhung der BUWOG AG zur Durchführung der Abspaltung und Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG (siehe im Detail die Erläuterungen unter Punkt 7.).

Nach Wirksamwerden der side-stream Abspaltung (rund 94,9%igen Beteiligung an BUWOG GmbH von IMMOEAST an GENA SECHS), die unter den Pro-forma-Anpassungen 1 dargestellt wird, hält die GENA SECHS als einzigen Vermögensgegenstand diese rund 94,9%ige Beteiligung an der BUWOG GmbH. Das Spaltungsvermögen (rund 59,71%iger spaltungsgegenständlicher GENA SECHS-Geschäftsanteil) entspricht somit einer mittelbaren Beteiligung von rund 56,67% an der BUWOG GmbH (siehe dazu im Detail die Erläuterungen zu Punkt 6).

9.1.2. Relevante Bilanzen und Pro-forma Annahmen

Für die Darstellung und Erläuterung der UGB-Einzelbilanzen und Pro-forma-Anpassung relevante Einzelbilanzen zum 31.10.2013 sind die Schlussbilanz der IMMOFINANZ AG sowie die Umwandlungsbilanz der BUWOG AG, die der formwechselnden Umwandlung (§§ 245 ff AktG) der Artemis Immobilien GmbH in die BUWOG AG zugrunde gelegt wurde.

Relevante Pro-forma-Bilanzen sind die Pro-forma-Bilanz der IMMOFINANZ AG und die Pro-forma-Bilanz der BUWOG AG, jeweils zum 01.11.2013.

Die Einzelbilanz der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG, jeweils zum 31.10.2013, bilden den Zustand vor der Sachkapitalerhöhung und der side-stream Abspaltung sowie vor dem Wirksamwerden der Abspaltung von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG ab.

Die Pro-forma-Bilanzen zum 01.11.2013, 0:00 Uhr, stellen den Zustand dar, der bestünde, wären die Sachkapitalerhöhung und die side-stream Abspaltung (Pro-forma-Anpassungen 1) sowie die Abspaltung (Pro-forma-Anpassung 2) jeweils am 01.11.2013, 0:00 Uhr wirksam geworden. Als Pro-forma-Annahmen wurde jeweils das Wirksamwerden der Umgründungsschritte unterstellt.

Die zugrunde gelegten Bilanzen der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG wurden jeweils mit Stichtag 31.10.2013 erstellt. Dieser Stichtag ist auch der Spaltungsstichtag gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG. Mit Beginn des auf den Spaltungsstichtag folgenden Tags, 01.11.2013, gelten alle Handlungen von IMMOFINANZ AG hinsichtlich des Spaltungsvermögens als von BUWOG AG vorgenommen (§ 2 Abs 1 Z 7 SpaltG).

Dies bedeutet, dass die Abspaltung und damit die Übertragung des Spaltungsvermögens wirtschaftlich auf den 01.11.2013, 0:00 Uhr, zurückbezogen werden. Auf diesen Stichtag

werden daher die Pro-forma-Bilanzen (hinsichtlich der Pro-forma-Anpassungen 2) erstellt. Zur Vereinfachung wird dieser Stichtag auch der Pro-forma-Darstellung der side-stream Abspaltung, die mit Spaltungsstichtag 30.04.2013 erfolgt, sowie der Sachkapitalerhöhung, für die keine rechnungslegungsrechtliche Rückwirkung gilt, zugrunde gelegt (Pro-forma-Anpassungen 1).

In den Pro-forma-Bilanzen zum 01.11.2013 werden die wesentlichen unmittelbaren bilanziellen Effekte der Sachkapitalerhöhung und side-stream Abspaltung (Pro-forma-Anpassungen 1) sowie der Abspaltung (Pro-forma-Anpassungen 2) auf Basis der Bilanzansätze zum 31.10.2013 dargestellt. Die tatsächlichen Bilanzen im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Maßnahmen können von diesen Pro-forma-Bilanzen deutlich abweichen.

Insbesondere berücksichtigen die Pro-forma-Bilanzen zum 01.11.2013 keine Veränderungen der Aktiva und Passiva sowie des Eigenkapitals aufgrund der Geschäftstätigkeiten der Gesellschaften ab dem 01.11.2013 bis zum Wirksamwerden der Umgründungsschritte. Geschäftsvorfälle nach dem 01.11.2013 sind auch dann nicht in den Pro-forma-Bilanzen berücksichtigt, wenn sie mit einem der Umgründungsschritte in engem Zusammenhang stehen.

Als Pro-forma-Annahme wird zugrunde gelegt, dass im Rahmen der Grundkapitalerhöhung der BUWOG AG zur Durchführung der Abspaltung BUWOG-Spaltungsaktien entsprechend einer Beteiligung von rund 56,67% an BUWOG AG nach der Abspaltung ausgegeben werden und sich die Anzahl der BUWOG-Spaltungsaktien nicht aufgrund der Erhöhung der Anzahl der ausgegebenen IMMOFINANZ-Aktien aufgrund von Wandlungen bis zum Wirksamwerden der Abspaltung erhöht.

Gemäß Artikel 4 Abs 1 lit b) Kapitalansammlungsrichtlinie (Richtlinie 2008/7/EG), welche mangels entsprechender Umsetzung in das österreichische Recht direkt anwendbar ist, fällt für die Sachkapitalerhöhung und Abspaltung keine Gesellschaftsteuer an. Daher wurde eine Verbindlichkeit für Gesellschaftsteuer in der BUWOG AG nicht berücksichtigt. Sollten aufgrund der Sachkapitalerhöhung und Abspaltung dennoch Verkehrssteuern anfallen, trägt diese die BUWOG AG.

Soweit besondere Maßnahmen oder Auswirkungen im Zusammenhang mit den Umgründungsschritten bereits derzeit absehbar sind und wesentliche bilanzielle Auswirkungen haben, werden sie in den nachfolgenden Abschnitten erläutert, ohne dass sie in den Pro-forma-Bilanzen berücksichtigt sind.

9.1.3. Aufstellung, Feststellung und Prüfung der relevanten Bilanzen

Die Einzelbilanzen wurden jeweils nach den Bilanzierungsgrundsätzen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) aufgestellt.

Die Pro-forma-Bilanzen orientieren sich an den entsprechenden Bilanzierungsgrundsätzen gemäß UGB für die Pro-forma-Einzelbilanzen, wobei – wie nachfolgend näher beschrieben – auf den Bilanzen zum 31.10.2013 aufgesetzt wird und die darin ausgewiesenen Buchwerte fortgeführt werden. Zwecks Darstellung der bilanziellen Auswirkungen der Abspaltung und der vorbereitenden Umgründungsschritte auf die Vermögenslage der IMMOFINANZ AG zum 31.10.2013 liegen den Pro-forma-Bilanzen zum 01.11.2013 die gleichen Rechnungslegungsvorschriften zugrunde wie den entsprechenden Bilanzen zum 31.10.2013.

Bei den Pro-forma-Bilanzen handelt es sich um ausschließlich für Zwecke dieses gemeinsamen Spaltungsberichts erstellte Pro-forma-Darstellungen.

Die Einzelbilanz der IMMOFINANZ AG zum 31.10.2013 als Schlussbilanz für die Abspaltung wurde vom Abschlussprüfer der IMMOFINANZ AG, Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH, Wien, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen, und durch den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG am 30.01.2014 gebilligt und damit festgestellt.

Die zugrunde liegende Einzelbilanz der BUWOG AG zum 31.10.2013 ist die von den Geschäftsführern der Artemis Immobilien GmbH am 20.11.2013 aufgestellte Umwandlungsbilanz, die der Beschlussfassung in der außerordentlichen Generalversammlung der Artemis Immobilien GmbH vom 27.11.2013 über die Umwandlung (§§ 245 ff AktG) der Artemis Immobilien GmbH in BUWOG AG zugrunde gelegt wurde. Die Umwandlungsbilanz zum 31.10.2013 wurde durch BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfung und Steuerberatungsgesellschaft als gerichtlich bestellter Umwandlungsprüfer (§§ 247 Abs 3 AktG iVm 25ff AktG) im Rahmen der Umwandlungsprüfung geprüft (§ 247 Abs 3 AktG) und es wurde bestätigt, dass die Umwandlungsbilanz zum 31.10.2013 ein möglichst getreues Bild der Vermögens und Ertragslage der Gesellschaft zum Umwandlungsstichtag (31.10.2013) vermittelt.

Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in den Bilanzen und Pro-forma-Bilanzen nicht genau zu angegebenen Summen aufaddieren.

9.1.4. Bilanz und Pro-forma-Bilanz der IMMOFINANZ AG (UGB)

Die Spalte „31.10.2013“ der folgenden Übersicht enthält die UGB-Einzelbilanz der IMMOFINANZ AG zum 31.10.2013, 24:00 Uhr. Sie bildet den Zustand vor Sachkapitalerhöhung, side-stream Abspaltung (Pro-forma-Anpassungen 1) und vor Wirksamwerden der Abspaltung (Pro-forma-Anpassungen 2) ab. Die Spalte „01.11.2013“

enthält die Pro-forma-Bilanzen der IMMOFINANZ AG zum 01.11.2013, 0:00 Uhr. Sie bildet den Zustand nach den Pro-forma-Anpassungen 1 und 2 ab, wobei die zuvor unter Punkt 9.1.2 erläuterten Pro-forma-Annahmen zugrunde gelegt wurden.

(in TEUR)	31.10.2013	Pro-forma-Anpassungen 1 (Sachkapital- erhöhung; Side-stream Abspaltung)	Pro-forma-Anpassungen 2 (Abspaltung)	01.11.2013
Aktiva				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	646			646
Sachanlagen	1.895			1.895
Finanzanlagen	6.692.241			5.800.964
davon 100 % GENA SECHS *)	35	-14+891.277	-891.298	0
davon 100 % BUWOG AG **)	65	35+80.249+601.400	+19.569	701.318
davon 100 % IMBEA	6.264.580	-1.492.677		4.771.903
davon 100 % Parthica***)	80.249	-80.249		0
davon eigene Anteile	137.730		-19.569	118.161
	6.694.782	21	-891.298	5.803.505
Umlaufvermögen				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	476.825	+14		476.839
Wertpapiere und Anteile	126.358			126.358
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	48.020			48.020
	651.203	+14		651.217
Rechnungsabgrenzungsposten	980			980
Summe Aktiva	7.346.965	+35	-891.298	6.455.702
Passiva				
Eigenkapital				
Nennkapital	1.172.060			1.172.060
Kapitalrücklagen	4.017.780		-891.298	3.126.482
Gewinnrücklagen	157.786			157.786
davon für eigene Anteile	137.730		-19.569	118.161
davon freie Rücklagen	20.056		19.569	39.625
Bilanzgewinn	0,00			0,00
	5.347.626		-891.298	4.456.328
Rückstellungen	44.157			44.157
Verbindlichkeiten	1.955.182	+35		1.955.217
Summe Passiva	7.346.965	+35	-891.298	6.455.702
Haftungsverhältnisse	85.470			85.470

*) Nach Durchführung der Abspaltung ist die IMMOFINANZ AG nicht mehr an der GENA SECHS beteiligt.

***) Nach Durchführung der Abspaltung ist die IMMOFINANZ AG noch zu 43,33 % an der BUWOG AG beteiligt.

****) Nach Durchführung der Sacheinlage ist die IMMOFINANZ AG nicht mehr an der Parthica beteiligt

a) In der Pro-forma-Bilanz dargestellte Auswirkungen der Sachkapitalerhöhung und der side-stream Abspaltung (Pro-forma-Anpassungen 1)

Die Einzelbilanz der IMMOFINANZ AG zum 31.10.2013, 24:00 Uhr, enthält unter dem Posten Finanzanlagen die 100%-Beteiligung an der IMBEA in Höhe von 6.264.580 TEUR, die 100%-Beteiligung an GENA SECHS in Höhe von 35 TEUR, die 100%-Beteiligung an der BUWOG AG (zu diesem Zeitpunkt noch Artemis Immobilien GmbH) in Höhe von 65 TEUR und die 100%-Beteiligung an der Parthica in Höhe von 80.249 TEUR.

Zur Sachkapitalerhöhung:

Mit Großmutterzuschussvereinbarung vom 29.10.2013 vereinbarten die IMMOFINANZ AG und die GENA ZWEI Immobilienholding GmbH (eine mittelbare 100%-Tochter der IMMOFINANZ AG) zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises für einen 5,1%igen Geschäftsanteil an BUWOG GmbH einen nicht rückzahlbaren Großmutterzuschuss. Die Höhe des zu leistenden Großmutterzuschusses wurde in der Höhe des von GENA ZWEI zu leistenden Kaufpreises für den BUWOG-Geschäftsanteil vereinbart, der wiederum auf Grundlage des anteiligen Unternehmenswerts der BUWOG GmbH festgesetzt wurde. Mit Kauf- und Abtretungsverträgen vom 22.01.2014, wirksam mit 29.01.2014, hat GENA ZWEI den rund 5,1%igen Geschäftsanteil an BUWOG GmbH erworben. Der von GENA ZWEI an IMMOFINANZ geleistete Kaufpreis für den BUWOG-Geschäftsanteil wurde gemäß dem auf den erworbenen BUWOG-Geschäftsanteil entfallenden anteiligen Unternehmenswert der BUWOG GmbH in Höhe von 80.223 TEUR vereinbart. In dieser Höhe hat IMMOFINANZ AG im Jänner 2014 einen Gesellschafterzuschuss an GENA ZWEI geleistet. In der Bilanz der IMMOFINANZ AG zum 31.10.2013 ist der Beteiligungsansatz an Parthica bereits entsprechend erhöht. Die Verpflichtung aus der Großmutterzuschussvereinbarung mit GENA ZWEI ist als Verbindlichkeit ausgewiesen.

Im Zuge der Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG bringt IMMOFINANZ AG ihre 100%ige Beteiligung an Parthica als Sacheinlage in die BUWOG AG ein. Damit verbunden ist die Sachkapitalerhöhung in der BUWOG AG unter Ausgabe von 43.095.839 Stück BUWOG-Aktien an die IMMOFINANZ AG. Der Beteiligungsbuchwert der Parthica wird daher auf den Beteiligungsbuchwert der BUWOG AG umgebucht. Der Beteiligungsbuchwert der BUWOG AG von 65 TEUR erhöht sich um 80.249 TEUR auf 80.314 TEUR und aufgrund der Kapitalerhöhung im Rahmen der formwechselnden Umwandlung von Artemis in BUWOG AG um weitere 35 TEUR (eingetragen im Firmenbuch am 17.12.2013) auf 80.349 TEUR.

Zur side-stream Abspaltung:

Zum Stichtag 31.10.2013 hält IMMOFINANZ AG noch sämtliche Geschäftsanteile an GENA SECHS. Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 19.12.2013 zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG hat IMMOFINANZ einen Geschäftsanteil an GENA SECHS im Nennbetrag von

EUR 14.100,81, der eine Beteiligung von rund 40,29% an GENA SECHS repräsentiert, an BUWOG AG um 14 TEUR verkauft.

Zur Entflechtung der Beteiligung an BUWOG GmbH aus der Beteiligungskette IMMOFINANZ AG, IMBEA und IMMOEAST spaltet die IMMOEAST mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 22.01.2014 und Spaltungstichtag 30.04.2013 eine rund 94,9%-Beteiligung an BUWOG GmbH side-stream zur Aufnahme auf GENA SECHS ab. Die Side-stream Abspaltung der 94,9%-Beteiligung an BUWOG GmbH führt zur Verschiebung des Beteiligungsbuchwertes an der IMBEA im Verhältnis des Verkehrswertes des abgespaltenen Vermögens zum Verkehrswert der IMMOFINANZ AG vor Abspaltung – somit von 1.492.677 TEUR – auf die Beteiligungsbuchwerte der 59,71%-Beteiligung an GENA SECHS im Ausmaß von 59,71% – somit von 891.277 TEUR – und der 100%-Beteiligung an BUWOG AG im Ausmaß von 40,29% (mittelbare Beteiligung der IMMOFINANZ AG an der GENA SECHS) – somit von 601.400 TEUR. Eine Auswirkung auf das Ergebnis der IMMOFINANZ AG ergibt sich daher durch diesen Schritt nicht. Der Beteiligungsbuchwert der IMBEA reduziert sich somit von 6.264.580 TEUR um 1.492.677 TEUR auf 4.771.903 TEUR. Der Beteiligungsbuchwert der GENA SECHS von 35 TEUR reduziert sich aufgrund der 40,29%-Anteilsabtretung um 14 TEUR auf 21 TEUR und erhöht sich aufgrund der Buchwertverschiebung aus der Side-stream Abspaltung um 891.277 TEUR auf 891.298 TEUR. Der Beteiligungsbuchwert der BUWOG AG von 80.349 TEUR erhöht sich aufgrund der Buchwertverschiebung aus der Side-stream Abspaltung um 601.400 TEUR und 681.749 TEUR.

b) Abspaltung des spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteils von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG (Pro-forma-Anpassungen 2)

Die IMMOFINANZ AG spaltet ihre 59,71%-Beteiligung an der GENA SECHS down-stream zur Aufnahme auf BUWOG AG ab. Der Abgang des Beteiligungsbuchwertes von 891.298 TEUR stellt den bilanziellen Spaltungsverlust dar. Dieser Spaltungsverlust wird in der Bilanz mit gebundenen Rücklagen verrechnet. In Höhe desselben Betrages 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 jedenfalls den Betrag der Reduktion der gebundenen Rücklagen bei IMMOFINANZ AG erreichen.

Die Aktionäre der IMMOFINANZ AG erhalten als Gegenleistung für die Übertragung des Spaltungsvermögens BUWOG-Spaltungsaktien entsprechend einer Beteiligung am Grundkapital von rund 56,67%. Zur Durchführung der Abspaltung erfolgt eine ordentliche Kapitalerhöhung der BUWOG AG. Die Beteiligung am Grundkapital der BUWOG AG der IMMOFINANZ AG nach Abspaltung beträgt 43,33%.

Im Rahmen der Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien hat IMMOFINANZ AG 44.534.312 Stück IMMOFINANZ-Aktien aus dem Bestand der IMMOFINANZ AG veräußert (siehe dazu die Erläuterungen unter Punkt 7.19). Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich dabei um eine Kreditfinanzierung, bei der die eigenen Aktien zu Sicherungszwecken veräußert wurden. Die Finanzierungsgeschäfte werden unter sinngemäßer Anwendung der Grundsätze für die Bilanzierung von Pensionsgeschäften der UGB-Bilanz von IMMOFINANZ AG abgebildet. Die veräußerten IMMOFINANZ-Aktien sind (weiter) im Anlagevermögen als eigene Aktien ausgewiesen (der Finanzierungsbetrag innerhalb der Bilanzposition Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen).

Diesen IMMOFINANZ-Aktien werden BUWOG-Spaltungsaktien nach Maßgabe des Zuteilungsverhältnisses (1 : 20) zugeteilt. Anlässlich der Abspaltung werden die Finanzierungsgeschäfte dahingehend angepasst, dass die zugeteilten BUWOG-Spaltungsaktien – zusätzlich zu den IMMOFINANZ-Aktien – in die Finanzierungsgeschäfte einbezogen werden. Bei Rückführung der Finanzierungen und Rückerwerb der IMMOFINANZ-Aktien wird daher IMMOFINANZ AG auch diese BUWOG-Spaltungsaktien erwerben. Diese BUWOG-Spaltungsaktien werden daher im Finanzanlagevermögen ebenfalls unter der Beteiligung an BUWOG AG ausgewiesen.

Dies führt zur Verschiebung des Buchwertes der eigenen Anteile im Verhältnis des Verkehrswertes des abgespaltenen Vermögens zum Verkehrswert der IMMOFINANZ AG vor Abspaltung auf diese BUWOG-Spaltungsaktien. Der Buchwert der eigenen Anteile reduziert sich von 137.730 TEUR um 19.569 TEUR auf 118.161 TEUR. Gleichzeitig erhöht sich der Betrag der Anteile an der BUWOG AG von 681.749 TEUR um diesen Betrag von 19.569 TEUR auf 701.318 TEUR. Die Rücklage für eigene Anteile (§ 225 Abs 5 UGB) wird dementsprechend aufgelöst und reduziert sich auf 118.161 TEUR. Die freien Rücklagen erhöhen sich um 19.569 TEUR auf 39.625 TEUR.

Infolge der Abspaltung qualifizieren sich die Gesellschaften der BUWOG Gruppe nicht länger als Tochterunternehmen der IMMOFINANZ AG. Dementsprechend sind die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zu reduzieren und die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, zu erhöhen. Diese Umgliederung wurde in der Pro-forma-Bilanz nicht dargestellt.

9.1.5. Bilanz und Pro-forma-Bilanz der BUWOG AG (UGB)

Die Spalte „31.10.2013“ der folgenden Übersicht enthält die Einzelbilanz der BUWOG AG zum 31.10.2013, 24:00 Uhr. Sie bildet den Zustand vor Sachkapitalerhöhung und side-stream Abspaltung (Pro-forma-Anpassungen 1) und vor Wirksamwerden der Abspaltung (Pro-forma-Anpassungen 2) ab. Die Spalte „1.11.2013“ enthält die Pro-forma-Bilanzen der BUWOG AG zum 01.11.2013, 0:00 Uhr. Sie bildet den Zustand Sachkapitalerhöhung und

side-stream Abspaltung und nach Wirksamwerden der Abspaltung ab, wobei die zuvor unter Punkt 9.1.2 erläuterten Pro-forma-Annahmen zugrunde gelegt wurden.

(in TEUR)	31.10 2013	Pro-forma-Anpassungen 1 (Sachkapital- erhöhung, side-stream Abspaltung)	Pro-forma-Anpassungen 2 (Abspaltung)	01.11.2013
Aktiva				
Anlagevermögen				
Finanzanlagen	0	14+386.046	891.298	1.357.607
davon 100 % GENA SECHS		80.249		1.277.358
davon 100 % Parthica				80.249
	0	466.309	891.298	1.357.607
Umlaufvermögen				
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	45	35		80
	45	35		80
Summe Aktiva	45	466.344	891.298	1.357.687
Passiva				
Eigenkapital				
Nennkapital	35	35+43.096	56.448	99.614
Kapitalrücklagen	30	386.046+37.153	834.851	1.258.080
Bilanzverlust	-28			-28
	37	466.330	891.298	1.357.666
Rückstellungen	7			7
Verbindlichkeiten	0	14		14
Summe Passiva	45	466.344	891.298	1.357.687

a) In der Pro-forma-Bilanz dargestellte Auswirkungen der Sachkapitalerhöhung und der side-stream Abspaltung (Pro-forma-Anpassungen 1)

Die Einzelbilanz der BUWOG AG weist zum 31.10.2013 (zu diesem Zeitpunkt noch Artemis Immobilien GmbH) ein eingezahltes Stammkapital von 35 TEUR aus. Im Rahmen der formwechselnden Umwandlung erhöht sich das Stammkapital um 35 TEUR auf ein in 70.000 Stückaktien zerlegtes Grundkapital von 70 TEUR. Sowohl die Umfirmierung als auch die formwechselnde Umwandlung wurde am 17.12.2013 ins Firmenbuch eingetragen.

Zur Sachkapitalerhöhung:

IMMOFINANZ AG bringt die Beteiligung an der Parthica als Sacheinlage in die BUWOG AG ein. Damit verbunden ist die Sachkapitalerhöhung in der BUWOG AG unter Ausgabe von 43.095.839 Stück BUWOG-Aktien. Der Beteiligungsbuchwert in der IMMOFINANZ AG an der Parthica beträgt 80.249 TEUR. Der Pro-forma-Bilanz ist zugrunde gelegt, dass die

BUWOG AG unter Ausübung des Wahlrechts der Buchwertfortführung den Beteiligungsbuchwert an Parthica von 80.249 TEUR aktiviert. Die Ausübung des Wahlrechts der Buchwertfortführung nach § 202 UGB soll erst im Rahmen der Bilanzierung des Jahresabschlusses der BUWOG AG zum 30.04.2014 ausgeübt werden. Die Darstellung in den Pro-forma-Bilanzen entfaltet keine Bildungswirkung für den Jahresabschluss der BUWOG AG zum 30.04.2014. Damit verbunden ist die Sachkapitalerhöhung in der BUWOG AG. Das Grundkapital der BUWOG AG erhöht sich um 43.096 TEUR auf 43.166 TEUR. Der die Sachkapitalerhöhung übersteigende Betrag von 37.153 TEUR wird unter den gebundenen Kapitalrücklagen ausgewiesen. Die Kapitalrücklagen betragen somit 423.229 TEUR.

Zur side-stream Abspaltung:

Zum Stichtag 31.10.2013 hält IMMOFINANZ AG noch sämtliche Geschäftsanteile an GENA SECHS. Gemäß Kauf- und Abtretungsvertrag vom 19.12.2013 zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG hat BUWOG AG einen rund 40,29%igen Geschäftsanteil an GENA SECHS von der IMMOFINANZ AG um 14 TEUR erworben.

Zur Entflechtung der Beteiligung an BUWOG GmbH aus der Beteiligungskette IMMOFINANZ AG, IMBEA und IMMOEAST spaltet die IMMOEAST mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 22.01.2014 und Spaltungstichtag 30.04.2013 eine rund 94,9%-Beteiligung an BUWOG GmbH side-stream zur Aufnahme auf GENA SECHS ab.

Als Pro-forma Annahme wird zu Grunde gelegt, dass das Wahlrecht zur Buchwertfortführung nach § 202 Abs 2 UGB im Zusammenhang mit Umgründungen ausgeübt und somit der zum 31.10.2013 bestehende anteilige Buchwert an der BUWOG GmbH auf den Beteiligungsbuchwert der 40,29%-Beteiligung an der GENA SECHS aktiviert wird. Der unternehmensrechtliche Buchwert der 94,9%-Beteiligung an der BUWOG GmbH in der IMMOEAST zum 31.10.2013 beträgt 958.169 TEUR. Die BUWOG AG aktiviert unter Ausübung des Wahlrechts der Buchwertfortführung am Beteiligungsansatz der 40,29%-Beteiligung an GENA SECHS 386.046 TEUR. Der Beteiligungsbuchwert an GENA SECHS erhöht sich daher von 14 TEUR um 386.046 TEUR auf 386.060 TEUR. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausübung des Wahlrechts der Buchwertfortführung nach § 202 UGB erst im Rahmen der Bilanzierung des Jahresabschlusses der GENA SECHS zum 30.04.2014 ausgeübt werden soll. Die Darstellung in den Pro-forma-Bilanzen entfaltet keine Bindungswirkung für den Jahresabschluss der GENA SECHS zum 30.04.2014.

b) Abspaltung des spaltungsgegenständlichen GENA SECHS-Geschäftsanteils von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG (Pro-forma-Anpassungen 2)

Die IMMOFINANZ AG spaltet ihre 59,71%-Beteiligung an der GENA SECHS down-stream zur Aufnahme auf BUWOG AG ab. Der Abgang des Beteiligungsbuchwertes von 891.298

TEUR stellt den bilanziellen Spaltungsverlust bei der IMMOFINANZ AG dar. Unter Ausübung des Wahlrechts der Buchwertfortführung setzt die BUWOG AG in dieser Höhe die aufgrund der Spaltung hinzu erworbene 59,71%-GENA SECHS-Beteiligung in ihrer Bilanz an. Dies dient in Höhe von 56.448 TEUR zur Aufbringung der mit der Spaltung verbundenen Grundkapitalerhöhung der BUWOG AG. Der Restbetrag von 834.851 TEUR wird in die gebundene Kapitalrücklage eingestellt.

Die Summe aus der Grundkapitalerhöhung der BUWOG AG und Bildung einer gebundenen Rücklage (§ 229 Abs 2 Z 1 UGB) bei BUWOG AG wird den Betrag der Reduktion der gebundenen Rücklagen bei IMMOFINANZ AG erreichen.

Die Ausübung des Wahlrechts zur Buchwertfortführung gemäß § 202 UGB wird als Pro-forma-Annahme unterstellt und wird erst bei Feststellung des Jahresabschlusses der BUWOG AG zum 30.04.2014 ausgeübt werden. Nach Abspaltung beträgt die Beteiligung an GENA SECHS 100%. Der Beteiligungsbuchwert an GENA SECHS erhöht sich von 386.060 TEUR um 891.298 TEUR auf 1.277.358 TEUR. Das Grundkapital der BUWOG AG nach erfolgter Abspaltung beträgt 99.614 TEUR. Die Kapitalrücklagen betragen 1.258.080 TEUR.

9.2. Bilanz und Pro-forma-Bilanz der IMMOFINANZ Group (IFRS)

Der simulierte Abgang des Teilkonzerns BUWOG GmbH zeigt im Rahmen einer simulierten Entkonsolidierung den Nettovermögensabgang aus der IMMOFINANZ Group zum 31.10.2013 unter der Annahme, dass 51% der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG ausgeschüttet werden und es zu einem Kontrollverlust kommt, sodass die verbleibenden 49% at-equity, und somit mit dem quotalen Eigenkapitalwert angesetzt werden.

Als Basis der folgenden Darstellung dient der veröffentlichte und nicht geprüfte Halbjahresabschluss der IMMOFINANZ Group zum 31.10.2013.

Konzernbilanz per 31.10.2013, Werte in TEUR	IMMOFINANZ Group	Abgang Teilkonzern BUWOG GmbH	Effekte Übergangskonsolidierung	IMMOFINANZ Group exkl. Teilkonzern BUWOG GmbH
Immobilienvermögen	9.750.856,5	-2.620.967,0		7.129.889,5
Sonstiges langfristiges Vermögen	689.802,8	-33.328,0		656.474,8
Anteile an assoziierten Unternehmen	72.145,6	0,0	770.770,0	842.915,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	213.735,7	-17.859,0		195.876,7
Latente Steueransprüche	44.073,9	-2.596,4		41.477,5
Langfristiges Vermögen	10.770.614,5	-2.674.750,3	770.770,0	8.866.634,2
Immobilienvorräte	277.690,5	-138.478,9		139.211,6
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	304.959,4	-34.541,4	12.613,7	283.031,7
Liquide Mittel	643.087,3	-113.046,3		530.041,0
Kurzfristiges Vermögen	1.225.737,2	-286.066,7	12.613,7	952.284,3

AKTIVA	11.996.351,7	-2.960.817,0	783.383,7	9.818.918,4
Eigenkapital vor Minderheitenanteilen	5.266.428,5	-1.539.150,6	763.360,7	4.490.638,6
Minderheitenanteile	14.277,1	-4.368,4		9.908,7
Eigenkapital	5.280.705,6	-1.543.519,0	763.360,7	4.500.547,3
Finanzverbindlichkeiten	4.670.799,1	-964.287,3		3.706.511,8
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	181.057,2	-36.648,2		144.409,0
Rückstellungen	52.032,0	-2.684,3		49.347,7
Latente Steuerschulden	591.287,9	-146.084,6		445.203,3
Langfristige Verbindlichkeiten	5.495.176,2	-1.149.704,4	-	4.345.471,8
Finanzverbindlichkeiten	539.521,8	-98.098,0		441.423,8
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	619.714,4	-163.697,2	20.023,0	476.040,2
Rückstellungen	61.233,7	-5.798,4		55.435,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.220.469,9	-267.593,7	20.023,0	972.899,3
PASSIVA	11.996.351,7	-2.960.817,0	783.383,7	9.818.918,4

Innerhalb der Effekte aus Übergangskonsolidierung ergeben sich neben der Abbildung des Nettovermögenswerts in Höhe von EUR 770,8 Mio. (entsprechend 49% an der BUWOG AG) zusätzlich EUR 12,6 Mio. aus der Auflösung von Forderungen der IMMOFINANZ Group gegenüber dem Teilkonzern BUWOG GmbH, die nicht mehr im Rahmen der Schuldenkonsolidierung aufgerechnet werden, sowie EUR 20,0 Mio. aus Verbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group gegenüber dem Teilkonzern BUWOG GmbH, die ebenfalls nicht mehr aufgerechnet werden.

9.3. IFRS Bilanz der künftigen BUWOG Gruppe

Die endgültige gesellschaftsrechtliche Struktur der BUWOG Gruppe ist zum 31.10.2013 noch nicht hergestellt. Die eigenständige BUWOG Gruppe entsteht mit Wirksamwerden der Abspaltung (Eintragung ins Firmenbuch). Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses entsteht zu diesem Zeitpunkt. Ein IFRS-Konzernabschluss ist erstmals für den darauffolgenden Bilanzstichtag zu erstellen.

Die BUWOG Gruppe ist dann ein IAS 1-Anwender und hat Ansatzwahlrechte für Vermögenswerte und Schulden, die von denen der IMMOFINANZ Group abweichen können und zum heutigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt sind. Ein BUWOG-Konzern kann daher noch nicht dargestellt werden.

9.4. Steuerliche Auswirkungen der Abspaltung

Die nachfolgenden Ausführungen erläutern die wesentlichen steuerlichen Auswirkungen der Abspaltung für die Aktionäre, die IMMOFINANZ AG, die BUWOG AG, die BUWOG GmbH und ihre Tochtergesellschaften. Eine umfassende oder abschließende Darstellung aller denkbaren steuerlichen Aspekte für jeden einzelnen IMMOFINANZ-Aktionär kann nicht

erfolgen, da diese von den individuellen Steuerverhältnissen der Anleger abhängen. Die nachfolgende Darstellung kann auch nicht die individuelle steuerliche Beratung des einzelnen Aktionärs ersetzen. Aktionäre sollten daher ihren Steuerberater zu den individuellen steuerlichen Auswirkungen der Abspaltung konsultieren.

Die nachfolgende Darstellung basiert auf dem derzeit geltenden österreichischen Steuerrecht und dessen Auslegung durch die Finanzverwaltung in ihren Richtlinien und Erlässen und der Rechtsprechung des Unabhängigen Finanzsenats/Bundesfinanzgerichts und des Verwaltungsgerichtshofes.

Hinzuweisen ist, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen jederzeit – gegebenenfalls auch rückwirkend aufgrund einer Änderung der Rechtsprechung – ändern können. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung oder die Gerichte eine andere Beurteilung für zutreffend erachten als die, welche in diesem Abschnitt beschrieben ist. Die steuerlichen Auswirkungen nach ausländischen Rechtsordnungen und insbesondere die Behandlung ausländischer Anteilhaber in deren Ansässigkeitsstaaten sowie den möglicherweise anwendbaren Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung werden nachfolgend nicht erläutert.

Auf die Abspaltung zur Aufnahme der Anteile an der GENA SECHS auf die BUWOG AG kommen die Bestimmungen des Artikel VI Umgründungssteuergesetz („UmgrStG“) zur Anwendung, da eine Spaltung iSd österreichischen Spaltungsgesetzes vorliegt und ein zumindest ein Viertel des Nennkapitals umfassender Kapitalanteil, der begünstigtes Vermögen gem. § 32 Abs 2 iVm § 12 Abs 2 Z 3 UmgrStG darstellt, übertragen wird. Auf die Aktionäre, die IMMOFINANZ AG als spaltende Gesellschaft und die BUWOG AG als aufnehmende Gesellschaft, kommen demnach die Begünstigungen des UmgrStG zur Anwendung.

9.4.1. Steuerliche Auswirkungen für die Aktionäre

Gemäß § 36 Abs 1 UmgrStG gilt bei Spaltungen der Austausch von Anteilen nicht als Tausch, sodass es aufgrund der Spaltung nicht zu einer steuerlichen Gewinnrealisation kommt. Die Anteile an den neuen oder übernehmenden Körperschaften gelten mit Beginn des dem Spaltungsstichtag folgenden Tages als erworben. Für neue Anteile sind die Anschaffungszeitpunkte der alten Anteile maßgeblich.

Gem. § 36 Abs 4 UmgrStG ist bei Abspaltungen zur Aufnahme ertragsteuerlich zunächst von einer Abspaltung zur Neugründung auszugehen, auf die § 36 Abs 2 UmgrStG anzuwenden ist. Nachfolgend sind auf den Anteilsaustausch die Regeln des § 5 UmgrStG für Verschmelzungen anzuwenden. Somit ist gedanklich als Zwischenschritt davon auszugehen, dass der Anteil an GENA SECHS in eine Zwischenholding durch eine Abspaltung zur Neugründung übertragen wird, wobei § 36 Abs 2 Z 2 iVm § 20 Abs 4 Z 3 UmgrStG anzuwenden ist. Die steuerlichen Anschaffungskosten an der IMMOFINANZ AG sind von

den IMMOFINANZ-Aktionären im Verhältnis des Verkehrswertes der fiktiven Zwischenholding (Verkehrswert des abgespaltenen Anteils an GENA SECHS) zum Verkehrswert des IMMOFINANZ AG-Restvermögens zu reduzieren und im gleichen Ausmaß bei der fiktiven Zwischenholding zuzuschreiben. Bei der nachfolgenden (fiktiven) Verschmelzung ist § 5 UmgrStG anzuwenden. Der Austausch von Anteilen stellt gemäß § 5 Abs 1 Z 1 UmgrStG keinen Tausch dar. Gem. § 5 Abs 2 UmgrStG sind für die neuen Anteile die Anschaffungskosten der alten Anteile maßgeblich.

Zusammenfassend sind die steuerlichen Anschaffungskosten bzw. Buchwerte der IMMOFINANZ-Aktien im Verkehrswertverhältnis Übertragungsvermögen zu Restvermögen zu reduzieren und dieser Betrag stellt die steuerlichen Anschaffungskosten bzw. Buchwerte der BUWOG AG dar. Da für 20 IMMOFINANZ-Aktien eine BUWOG-Aktie ausgegeben werden soll, bildet der Abstockungsbetrag von 20 IMMOFINANZ-Aktien den Betrag der steuerlichen Anschaffungskosten/Buchwerte der BUWOG-Aktie.

Der IMMOFINANZ AG-Vorstand geht aufgrund der ihm vorliegenden Unternehmensbewertungen von einem Verkehrswertverhältnis 85,79% zu 14,21% IMMOFINANZ AG-Restvermögen zu abgespaltenen Vermögen aus.

Jene Anleger, welche die IMMOFINANZ-Aktien nicht auf inländischen Depots verwahren und jene Anleger, für die auf inländischen Depots eine Kapitalertragssteuerbefreiung anwendbar ist (Kapitalgesellschaften, Privatstiftungen) haben die Aufteilung in ihren steuerlichen Rechenwerken vorzunehmen (Körperschaftsteuererklärungen, Steuerbilanzen, Verzeichnis der steuerlichen Anschaffungskosten der Finanzanlagen, etc). Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das vom IMMOFINANZ AG-Vorstand vorgeschlagene Aufteilungsverhältnis weder bindend für den Aktionär noch für das Finanzamt des einzelnen Anlegers ist und in der steuerlichen Veranlagung und steuerlichen Betriebsprüfung jeweils unter Umständen abweichend beurteilt werden kann.

Für Privatanleger, welche die IMMOFINANZ-Aktien auf inländischen Depots verwahren und für welche die Besteuerung der realisierten Wertsteigerungen durch Kapitalertragssteuerabzug erfolgt (natürliche inländische Personen, Körperschaften öffentlichen Rechts), hat eine Aufteilung der steuerlichen Anschaffungskosten nach der Kapitalmaßnahmen-Verordnung auf den inländischen Depots zu erfolgen. IMMOFINANZ AG wird die entsprechenden Informationen über das Verkehrswertverhältnis über die Hauptzahlstelle weiterleiten.

Für Privatanleger ist auch die Frage bedeutend, ob die neu ausgegebenen BUWOG-Aktien Altvermögen (Erwerb bis 31.12.2010 und daher nicht steuerpflichtig, wenn bis dahin nicht steuerverhangen) oder Neuvermögen (steuerpflichtig) im Sinne der mit Budgetbegleitgesetz 2011 eingeführten Vermögenszuwachsbesteuerung darstellen. Nach § 36 UmgrStG idF Abgabenänderungsgesetz 2012 sind für neue Anteile die Anschaffungszeitpunkte der alten

Anteile maßgeblich. Werden Anteile als Gegenleistung für nicht steuerhängigen Altbestand gewährt, stellen auch die Gegenleistungsanteile nicht steuerhängigen Altbestand dar. Waren die untergegangenen Anteile (befristet) steuerhängig, setzt sich diese (befristete) Steuerhängigkeit auch in den Gegenleistungsanteilen fort, unabhängig von deren Höhe. Waren die untergegangenen Anteile bereits Neubestand, stellen auch die Gegenleistungsanteile Neubestand dar. Bei inländischen Aktionären gelten daher die im Zuge der Spaltung erhaltenen Anteile an der BUWOG Gruppe für Zwecke der Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen aus Kapitalvermögen dann weiterhin als Altvermögen, wenn die gehaltenen IMMOFINANZ AG-Anteile Altvermögen waren.

9.4.2. Steuerliche Auswirkungen für die IMMOFINANZ AG

Gemäß § 33 Abs 1 UmgrStG führt die Abspaltung bei der übertragenden Gesellschaft zu keiner Gewinnrealisation. Nach § 33 Abs 2 UmgrStG ist das steuerliche Einkommen der IMMOFINANZ AG so zu ermitteln, als ob der Vermögensübergang mit Ablauf des Spaltungsstichtages erfolgt wäre.

Gemäß § 33 Abs 6 UmgrStG erstellt IMMOFINANZ AG zum Spaltungsstichtag eine steuerliche Übertragungsbilanz, in der das zu übertragende Vermögen mit den steuerlichen Buchwerten und dem sich daraus ergebenden steuerlichen Übertragungskapital ausgewiesen wird. Zusätzlich ist eine steuerliche Restbilanz zu erstellen, in der das verbleibende Vermögen der IMMOFINANZ AG zu steuerlichen Buchwerten dargestellt wird.

Der aus dem Vermögensabgang resultierende steuerpflichtige Buchverlust ist gemäß § 33 Abs 7 UmgrStG steuerneutral und wirkt sich nicht auf das steuerpflichtige Einkommen der IMMOFINANZ aus.

Der Einlagenstand des Evidenzkontos gemäß § 4 Abs 12 EStG der IMMOFINANZ AG ist im Verhältnis der Verkehrswerte des abzuspaltenden Vermögens zum Gesamtvermögen (vor Abspaltung) zu reduzieren und der Einlagenstand des Evidenzkontos bei BUWOG AG um den gleichen Betrag zu erhöhen.

9.4.3. Steuerliche Auswirkungen für die BUWOG AG

BUWOG AG hat gem. § 34 UmgrStG die steuerlichen Buchwerte der IMMOFINANZ AG an den Anteilen an der GENA SECHS fortzuführen.

Der steuerliche Buchgewinn aus der Vermögensübertragung ist steuerneutral und erhöht nicht den steuerpflichtigen Gewinn der BUWOG AG. Er stellt eine Einlage gem. § 8 Abs 1 KStG in die BUWOG AG dar.

Der Einlagenstand des Evidenzkontos gemäß § 4 Abs 12 EStG ist um den bei der IMMOFINANZ AG reduzierten Betrag entsprechend zu erhöhen.

Die Abspaltung ist aufgrund der Einlage gegen Kapitalerhöhung ein der Gesellschaftsteuer unterliegender Tatbestand, für den keine im österreichischen Steuerrecht normierte Befreiungsbestimmung, insbesondere des Kapitalverkehrsteuergesetzes und auch nicht des Umgründungssteuergesetzes in Anspruch genommen werden kann, da die Anteile an GENA SECHS von IMMOFINANZ AG nicht mehr als zwei Jahre gehalten werden. Bemessungsgrundlage für die Gesellschaftsteuer ist der gemeine Werte der Anteile in Höhe von EUR 891.573.314,09, der Steuersatz beträgt 1%, sodass die Gesellschaftsteuer EUR 8.915.733,14 betragen würde.

IMMOFINANZ AG und BUWOG AG gehen aber davon aus, dass die Befreiungsbestimmung des Art 4 Abs 1 lit b der EU-Kapitalansammlungsrichtlinie angewendet werden kann, nach welcher ein Anteilstausch von der Gesellschaftsteuer zu befreien ist. Unter einem befreiten Anteilstausch im Sinne dieser Bestimmung ist ein Erwerb (aus Sicht der übernehmenden Gesellschaft) von Anteilen, die eine Mehrheit der Stimmrechte einer anderen Kapitalgesellschaft ausmachen, durch eine Kapitalgesellschaft, sofern für die erworbenen Anteile zumindest teilweise Anteile gewährt werden, zu verstehen. Obwohl diese EU-rechtliche Bestimmung in Österreich bis dato noch nicht im nationalen Recht umgesetzt wurde, ist aufgrund der EuGH-Judikatur und der Rechtsprechung der österreichischen Gerichte die EU-rechtliche Vorschrift der Kapitalansammlungsrichtlinie direkt anzuwenden. Da die in Art 4 Abs 1 lit b EU-Kapitalansammlungsrichtlinie genannten Voraussetzungen bei der gegenständliche Spaltung erfüllt sind, ist auf die Spaltung die EU-rechtliche Befreiungsbestimmung direkt anwendbar. IMMOFINANZ AG und BUWOG AG werden diesen Sachverhalt der Finanzbehörde offen legen und im Fall einer gegenteiligen Ansicht alle rechtlichen Schritte unternehmen, ihre Rechtsansicht durchzusetzen.

9.4.4. Steuerliche Auswirkungen für die BUWOG GmbH und ihre Tochtergesellschaften

Die BUWOG GmbH und ihre Tochtergesellschaften sind von der Spaltung nur durch den mittelbaren Anteilsinhaberwechsel betroffen.

Auswirkungen könnten sich unter Umständen auf die Vorgruppenverluste der BUWOG GmbH und ihrer Tochtergesellschaften ergeben. Der Mantelkaufatbestand des § 8 Abs 4 Z 2 KStG verlangt jedoch einen Wechsel der direkten Anteilsinhaber auf entgeltlicher Basis. Beide Tatbestände sind nicht gegeben, da der Anteilsbesitz sich nur mittelbar ändert und eine Abspaltung der Anteile der GENA SECHS keinen entgeltlichen Vorgang darstellt. Abgesehen davon bleibt die wirtschaftliche und organisatorische Struktur der BUWOG GmbH und ihrer Tochtergesellschaften erhalten, sodass der steuerliche Mantelkaufatbestand nicht vorliegt.

Weiters liegt keine grunderwerbsteuerliche Anteilsvereinigung iSd § 1 Abs 2 Grunderwerbsteuergesetz vor, da nicht Anteile an der BUWOG GmbH abgespalten werden. Aufgrund des Ausscheidens aus der steuerlichen Unternehmensgruppe iSd §9 KStG (vgl Punkt 4.5.), haben die BUWOG GmbH und ihre Tochtergesellschaften Anspruch auf einen Schlussausgleich nach Maßgabe des Steuerumlagevertrages der IMMOFINANZ Group.

9.5. Sonstige Auswirkungen der Abspaltung

9.5.1. Haftungsfolgen nach SpaltG und AktG

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 (siehe dazu die Erläuterungen zum Spaltungs- und Übernahmevertrag in Punkt 11.2).

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.

Ein Anspruch auf Sicherheitsleistung der Gläubiger von IMMOFINANZ AG als übertragender Gesellschaft gemäß § 17 Z 4 SpaltG iVm § 226 AktG kommt nicht in Betracht, weil mit dem Spaltungsvermögen keine Verbindlichkeiten übertragen werden – also BUWOG AG als übernehmende Gesellschaft im Spaltungs- und Übernahmevertrag keine Verbindlichkeiten der IMMOFINANZ AG zugeordnet werden.

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.

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

9.5.2. Auswirkungen der Abspaltung auf die IMMOFINANZ-Aktie (Index)

Die Abspaltung wird keine Auswirkung auf die Börsenzulassung der Aktien der IMMOFINANZ AG haben. Die IMMOFINANZ-Aktien werden nach dem Wirksamwerden der Abspaltung wie bisher zum Handel an der Wiener Börse zugelassen sein. Auch das Listing der IMMOFINANZ-Aktien an der Warschauer Börse (Zweitlisting) sowie das ADR-Programm ändern sich nicht.

Der Börsenkurs der IMMOFINANZ-Aktie wird sich nach der Abspaltung (voraussichtlich) reduzieren. Es ist möglich, dass die IMMOFINANZ-Aktie ex BUWOG aus Aktienindizes ausscheidet, bzw. in neue Indizes aufgenommen wird.

9.5.3. Auswirkungen der Abspaltung auf die IMMOFINANZ-Aktionäre

Sämtliche Aktionäre der IMMOFINANZ AG bleiben auch nach Wirksamwerden der Abspaltung im bisherigen Umfang an IMMOFINANZ AG und damit an den verbleibenden wirtschaftlichen Aktivitäten der IMMOFINANZ Group beteiligt. Die Anzahl der von IMMOFINANZ AG ausgegebenen Aktien bleibt durch die Spaltung unverändert. Die Rechte der IMMOFINANZ-Aktionäre ändern sich durch die Abspaltung auch nicht. Die vor Abspaltung bestehende Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ AG wird sich durch die Abspaltung nicht unmittelbar ändern.

Als Gegenleistung für die Übertragung des Spaltungsvermögens wird den IMMOFINANZ-Aktionären für je 20 IMMOFINANZ-Aktien jeweils eine BUWOG-Spaltungsaktie entsprechend dem Verhältnis (1 : 20) ausgegeben.

9.5.4. Auswirkung der Abspaltung auf die Dividendenpolitik der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG

Die Vorstände der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG haben jeweils für ihre Gesellschaft geprüft, wie sich die Abspaltung der Aktivitäten des Teilkonzerns BUWOG

GmbH auf die Höhe des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns und somit die Dividendenpolitik für die künftigen Geschäftsjahre auswirken wird.

Die IMMOFINANZ AG beabsichtigt, für zumindest das laufende Geschäftsjahr 2013/14 eine Dividendenausschüttung auszusetzen und für Folgejahre der Hauptversammlung wieder eine Dividendenausschüttung vorzuschlagen. Das Aussetzen der Dividende ist insbesondere damit begründet, dass die IMMOFINANZ Group wesentliche Teile der erwirtschafteten liquiden Mittel in den Ankauf von deutschen Wohnimmobilien investiert hat, welche die geplante Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH ermöglichen sollten.

Die Dividendenpolitik der BUWOG Gruppe wird sowohl an der Ergebnisentwicklung als auch auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens ausgerichtet sein. Ziel wird es sein, die Aktionäre angemessen an der Entwicklung der BUWOG Gruppe zu beteiligen und für das Geschäftsjahr 2013/14 eine Dividende an die Aktionäre der BUWOG AG auszubezahlen.

9.6. Auswirkungen der Abspaltung betreffend Arbeitnehmer

9.6.1. Keine individualrechtlichen Folgen der Abspaltung für die Arbeitnehmer

Die Arbeitsverhältnisse von Arbeitnehmern der BUWOG GmbH bleiben von der Abspaltung grundsätzlich unberührt. Das gleiche gilt für Arbeitsverhältnisse von Arbeitnehmern der IMMOFINANZ AG.

Die BUWOG AG war bislang nicht operativ tätig und hat bisher auch keine Arbeitnehmer beschäftigt.

9.6.2. Auswirkungen der Abspaltung für betriebsverfassungsrechtliche Vertretungen der Arbeitnehmer

Sowohl auf der Ebene von IMMOFINANZ AG als auch auf der Ebene von BUWOG GmbH ist ein Betriebsrat eingerichtet. Eine Konzernvertretung, in welcher Arbeitnehmervertreter von IMMOFINANZ AG und BUWOG GmbH gemeinsam vertreten sind, besteht nicht.

Die derzeit bestehenden Betriebe in der IMMOFINANZ Group bleiben von der beabsichtigten Abspaltung unberührt. Daher bleiben Bestand, Zusammensetzung und Amtszeit der bestehenden Betriebsräte bei IMMOFINANZ AG und BUWOG GmbH unverändert.

9.6.3. Mitbestimmung im BUWOG AG Aufsichtsrat

Für den Aufsichtsrat der BUWOG AG gelten die Regelungen zur Arbeitnehmermitbestimmung gemäß Arbeitsverfassungsgesetz (ArbVG). Gemäß § 110 ArbVG können Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat der BUWOG AG entsendet werden.

Abhängig von der zukünftigen Arbeitnehmeranzahl der BUWOG AG besteht das Recht zur Einrichtung eines Betriebsrates auf Ebene der BUWOG AG. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass subsidiäre Entsendungsrechte für Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat der BUWOG AG dem Betriebsrat der BUWOG GmbH zukommen.

10. Die BUWOG Gruppe nach der Abspaltung

10.1. Rechtliche Struktur der BUWOG AG und der BUWOG Gruppe nach der Abspaltung

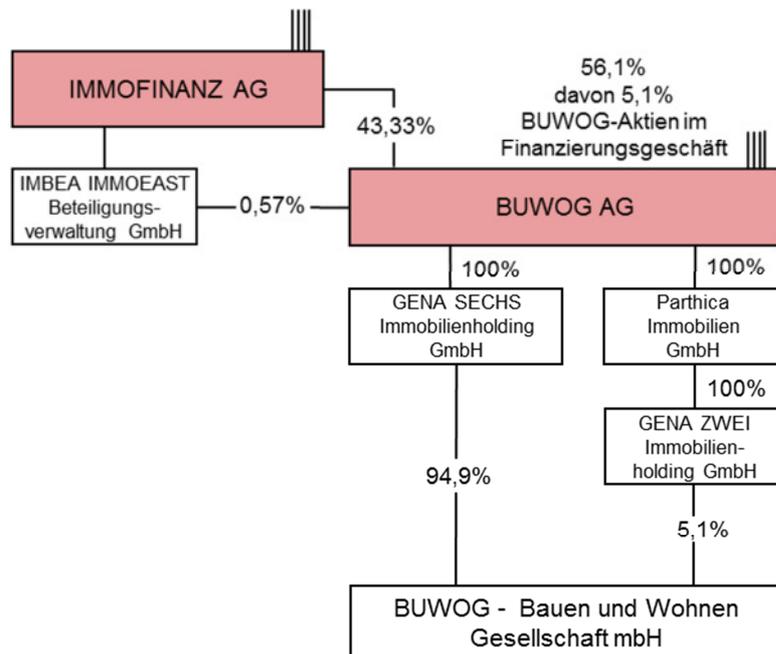
10.1.1. Aktionärsstruktur

Auf Basis der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Spaltungsberichts an IMMOFINANZ AG mitgeteilten Stimmrechtsmeldungen wird – unter Berücksichtigung des Zuteilungsverhältnisses von 20 : 1 – neben IMMOFINANZ AG kein weiterer Aktionär der BUWOG AG die Stimmrechtsschwelle von 4% gemäß § 91 Abs 1 BörseG erreichen oder überschreiten.

10.1.2. Konzernstruktur

Mit Wirksamwerden der Abspaltung entsteht eine Holdingstruktur mit der BUWOG AG als Muttergesellschaft der neuen BUWOG Gruppe. Die BUWOG AG hält dabei 94,9% der Anteile an BUWOG GmbH mittelbar über ihre Tochtergesellschaft GENA SECHS und die weiteren 5,1% mittelbar über die Tochtergesellschaft Parthica sowie die Enkelgesellschaft GENA ZWEI. Insgesamt hält folglich BUWOG AG mittelbar das gesamte Stammkapital an der BUWOG GmbH.

Graphische Darstellung der Konzernstruktur:



10.1.3. Satzung der BUWOG AG

Die Satzung der BUWOG AG in der Fassung nach Durchführung der Spaltung ist dem Spaltungs- und Übernahmevertrag als Anlage angeschlossen. IMMOFINANZ AG wird als Alleinaktionärin der BUWOG AG vor Wirksamwerden der Abspaltung erforderliche Änderungen der Satzung der BUWOG AG beschließen.

Allgemeine Bestimmungen

§§ 1 bis 3 der Satzung regeln allgemeine Fragen wie die Firma („BUWOG AG“), den Sitz („Wien“), den Unternehmensgegenstand sowie die Bekanntmachungen. Inhaltlich handelt es sich dabei um übliche Bestimmungen. Zum Unternehmensgegenstand siehe Punkt 2.4.2.

Grundkapital und Aktien

§ 4 der Satzung enthält die Regelungen zum Grundkapital, zu den Aktien und zum Ausschluss des Anspruchs der Aktionäre auf Verbriefung ihrer Anteile.

Nach der Sachkapitalerhöhung und der ordentlichen Kapitalerhöhung zur Durchführung der Abspaltung beträgt das Grundkapital EUR 99.613.479,00 und ist eingeteilt in 99.613.479 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Im Falle einer Ausgabe von zusätzlichen BUWOG-Spaltungsaktien bei Erhöhung der Anzahl an IMMOFINANZ-Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten (siehe dazu im Detail Punkt 7.10.2) wird BUWOG AG ein entsprechend höheres Grundkapital nach Durchführung der Spaltung aufweisen. In diesem

Fall wird der Aufsichtsrat der BUWOG AG die Anpassung der Satzung (Fassungsänderung) beschließen (§ 8 (1) der Satzung).

In § 4 der Satzung sind die Bestimmungen zum genehmigten Kapital sowie zum bedingten Kapital zur Hinterlegung der BUWOG-Wandelschuldverschreibung enthalten (siehe dazu die Erläuterungen unter Punkt 10.1.8 und Punkt 10.3.1).

Vorstand, Aufsichtsrat und Hauptversammlung

§§ 7 bis 17 befassen sich mit dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung der BUWOG AG. Diese Bestimmungen enthalten Regelungen, die für österreichische Publikumsgesellschaften üblich sind (siehe zu den Bestimmungen der Satzung zum Vorstand auch Punkt 10.1.4 und zum Aufsichtsrat Punkt 10.1.6).

Jahresabschluss und Gewinnverteilung

Die §§ 23 bis 27 regeln die Feststellung des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses, die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns und den Gewinnanspruch der Aktionäre.

10.1.4. Vorstand der BUWOG AG

Der Vorstand der BUWOG AG besteht gemäß § 7 Abs 1 der Satzung der BUWOG AG aus ein, zwei, drei, vier oder fünf Personen. Die konkrete Anzahl der Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat bestimmt.

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.

10.1.5. 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.

10.1.6. Aufsichtsrat der BUWOG AG

Der Aufsichtsrat der BUWOG AG besteht gemäß § 10 der Satzung der BUWOG AG aus mindestens drei und höchstens zehn Mitgliedern. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung 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.

Angestrebt ist, dass der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus sechs Kapitalvertretern besteht. Dazu sollen noch in einer Hauptversammlung der BUWOG AG zu einem Zeitpunkt vor Wirksamwerden der Abspaltung drei weitere Kapitalvertreter – durch IMMOFINANZ AG als Alleinaktionärin – bestellt werden. Diese Mitglieder des Aufsichtsrats stehen derzeit noch nicht fest.

Die Bestellung sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder der BUWOG AG durch IMMOFINANZ AG vor dem Wirksamwerden der Abspaltung wird jeweils für eine Funktionsperiode bis zum Ablauf der ersten (außerordentlichen oder ordentlichen) Hauptversammlung der BUWOG AG nach Wirksamwerden der Abspaltung erfolgen.

In der ersten Hauptversammlung der BUWOG AG nach Wirksamkeit der Abspaltung sollen sämtliche Aufsichtsratsmitglieder neu gewählt werden. Gemäß dem zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG abzuschließenden Entherrschungsvertrag wird IMMOFINANZ AG in dieser Hauptversammlung der BUWOG AG die Stimmrechte aus der von ihr mittelbar oder unmittelbar gehaltenen BUWOG-Aktien nur mehr bei der Wahl von zwei Kapitalvertretern in den Aufsichtsrat der BUWOG AG ausüben und die Stimmrechte bei der Wahl der übrigen Kapitalvertreter nicht ausüben (siehe zum Entherrschungsvertrag die Erläuterungen in Punkt 10.2).

Zur Entsendung von Arbeitnehmervertretern in den Aufsichtsrat der BUWOG AG siehe die Erläuterungen in Punkt 9.6.3.

10.1.7. Abschlussprüfer

Mit Beschluss der Generalversammlung der Gesellschaft (damals noch Artemis Immobilien GmbH) vom 27.11.2013 wurde Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse 1/ Freyung, 1013 Wien, FN 36059 d, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013/14 bestellt. Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH wurde auch als Abschlussprüfer eines allfällig aufzustellenden Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2013/14 gewählt.

10.1.8. Genehmigtes Kapital

Nach Wirksamwerden der Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG (Punkt 5) wird IMMOFINANZ AG zu einem Zeitpunkt vor Wirksamwerden der Abspaltung in der Hauptversammlung der BUWOG AG eine Ermächtigung des Vorstands zur Kapitalerhöhung gemäß § 169 AktG (genehmigtes Kapital) um bis zu EUR 21.582.922,00 zur Ausgabe von bis zu 21.582.922 BUWOG-Aktien verbunden mit einer Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss wie folgt beschließen:

Der Vorstand ist für fünf Jahre nach Eintragung dieser Satzungsänderung ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital um bis zu EUR 21.582.922,00 durch Ausgabe von bis zu 21.582.922 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, die Ausgabebedingungen und die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und in Summe der rechnerisch auf die gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital der Gesellschaft die Grenze von 10% (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt, (ii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

10.2. Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG

10.2.1. Zweck des Entherrschungsvertrags.

Durch Ausgabe der BUWOG-Spaltungsaktien an die IMMOFINANZ-Aktionäre wird IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung nicht mehr über die Anteilsmehrheit an BUWOG AG verfügen. IMMOFINANZ AG wird nach der Abspaltung keinen beherrschenden Einfluss auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungen der BUWOG Gruppe ausüben. Zu diesem Zweck wird – neben der Abgabe der Anteilsmehrheit – zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG ein Entherrschungsvertrag abgeschlossen, in dem sich IMMOFINANZ AG zu Beschränkungen der Stimmrechte aus BUWOG-Aktien, die derzeit oder zukünftig von Gesellschaften der IMMOFINANZ Group gehalten werden, verpflichtet.

Der Entherrschungsvertrag wird zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG abgeschlossen und wird mit der Abspaltung wirksam.

Durch den Entherrschungsvertrag soll auch eine Beherrschung der IMMOFINANZ AG an der BUWOG AG gemäß IFRS 10 beseitigt werden.

Zusammen mit der Abgabe der Anteilsmehrheit an BUWOG AG soll damit auch die Grundlage für die Entkonsolidierung der Beteiligung von IMMOFINANZ AG an BUWOG AG im IFRS-Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG herbeigeführt werden (siehe zu den bilanziellen Auswirkungen der Abspaltung auch Punkt 9.2).

10.2.2. Stimmrechtsbeschränkungen gemäß Entherrschungsvertrag.

IMMOFINANZ AG verpflichtet sich im eigenen Namen sowie im Namen von direkt oder indirekt im Sinne des IFRS 10 beherrschte Beteiligungsunternehmen (im Folgenden „verbundenen Unternehmen“), die Stimmrechte aus derzeit oder zukünftig gehaltenen BUWOG-Aktien nur dann bei der Wahl von Kapitalvertretern in den Aufsichtsrat der BUWOG AG auszuüben, wenn und solange nicht zwei Kapitalvertreter, bei deren Wahl Stimmrechte aus von IMMOFINANZ oder verbundenen Unternehmen gehaltenen BUWOG-Aktien ausgeübt wurden (im Folgenden „IMMOFINANZ zuzuordnende Aufsichtsratsmitglieder“) in den Aufsichtsrat der BUWOG AG gewählt sind und die Stimmrechte bei der Wahl der übrigen Kapitalvertreter nicht auszuüben sowie (ii) auf diese Weise dafür Sorge zu tragen, dass im Aufsichtsrat der BUWOG AG nicht mehr als zwei der IMMOFINANZ zuzuordnende Aufsichtsratsmitglieder vertreten sind.

Gilt für den Aufsichtsrat der BUWOG AG eine Mitgliederzahl (Kapitalvertreter) (§ 87 Abs 1 AktG) von vier oder drei Mitgliedern ist die Stimmrechtsausübung durch IMMOFINANZ AG und verbundenen Unternehmen nur hinsichtlich eines Kapitalvertreters zulässig.

IMMOFINANZ AG und verbundene Unternehmen werden gemäß Entherrschungsvertrag ihre Stimmrechte auch bei Beschlussfassungen über (a) Fragen der Geschäftsführung, die der Entscheidung der Hauptversammlung vorgelegt werden (§ 103 Abs 2 AktG), (b) über die Entlastung von IMMOFINANZ nicht zuzuordnenden Mitgliedern des Aufsichtsrats (§ 104 Abs 2 Z 3 AktG), (c) über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands (§ 104 Abs 2 Z 3 AktG), (d) über die Abberufung eines IMMOFINANZ nicht zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieds (§ 87 Abs 8 AktG), über die Wahl des Abschlussprüfers bzw des Konzernabschlussprüfers (§ 270 Abs 1 UGB), über die Feststellung des Jahresabschlusses, wenn der Aufsichtsrat den Jahresabschluss nicht gebilligt hat oder sich Vorstand und Aufsichtsrat für eine Feststellung durch die Hauptversammlung entschieden haben (§ 104 Abs 2 Z 1 iVm Abs 3 AktG) und über die Verwendung des Bilanzgewinns, wenn im Jahresabschluss ein solcher ausgewiesen ist (Gewinnverwendung) (§ 104 Abs 2 Z 2 AktG) nicht ausüben.

10.2.3. Sonstige wesentliche Bestimmungen des Entherrschungsvertrags

BUWOG-Aktionäre, deren Anteile zusammen fünf von Hundert (5%) des Grundkapitals der BUWOG AG erreichen, sind berechtigt, die Erfüllung des Entherrschungsvertrags für dessen Laufzeit zu verlangen (für den Anspruch des BUWOG-Aktionärs gelten die Bestimmungen zur erforderlichen Dauer der Aktionärsstellung gemäß § 105 Abs 3 S 3 AktG sinngemäß). Weiters ist jedes Vorstandsmitglied der BUWOG AG einzeln berechtigt, die Erfüllung dieses Entherrschungsvertrags durch IMMOFINANZ AG zu verlangen. Im Falle des Ausscheidens aus dem Vorstand der BUWOG AG ist ein Vorstandsmitglied weiterhin berechtigt, wenn spätestens bis zum Ablauf eines Monats nach dem Ausscheiden der Anspruch gerichtlich geltend gemacht wird. Das Recht von IMMOFINANZ AG und BUWOG AG, den Entherrschungsvertrag einvernehmlich zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bleibt davon unberührt.

Der Entherrschungsvertrag regelt folgende wichtige Gründe zur Kündigung durch IMMOFINANZ AG:

- (a) Der Anteil an Stimmrechten aus BUWOG-Aktien (samt gemäß § 92 BörseG zuzurechnenden Stimmrechten) eines BUWOG-Aktionärs erreicht oder übersteigt 25% der Stimmrechte, berechnet ohne Berücksichtigung von Stimmrechten, die nach den Grundsätzen des Erwerbs eigener Aktien ruhen (§ 22 Abs 6 ÜbG).
- (b) Ein anderer Investor erlangt Beherrschung im Sinne der IFRS-Konsolidierungsbestimmungen (IFRS 10) über BUWOG AG.
- (c) Die von IMMOFINANZ Group gehaltenen BUWOG-Aktien unterschreiten in zwei aufeinanderfolgenden Hauptversammlungen der BUWOG AG den Schwellenwert von 45% der in der jeweiligen Hauptversammlung bei Beschlussfassung zum ersten Beschlusspunkt präsenten Stimmrechte.

(d) Gegen (i) ein Organmitglied der BUWOG AG wird wegen eines strafrechtlichen Delikts, im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit als Organmitglied, ein Strafantrag gestellt oder Anklage erhoben oder (ii) gegen BUWOG AG wird ein Antrag auf Verhängung einer Verbandsgeldbuße gemäß § 13 VbVG eingebracht und im Zusammenhang mit dem Sachverhalt gemäß Punkt (i) oder (ii) liegt eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der BUWOG AG vor oder ist zu erwarten.

(e) Ein negatives Ergebnis der BUWOG AG für ein Quartal, wobei ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) für eine Periode laut Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der BUWOG AG gemäß IFRS, bereinigt um das (i) Immobilien-Bewertungsergebnis gemäß IAS 40 und (ii) das Bewertungsergebnis aus Derivaten zur Absicherung von Zinssätzen oder Fremdwährungswechselkursen, relevant ist.

(f) BUWOG AG befindet sich in der Krise im Sinne des § 2 Abs 1 Eigenkapitalersatz-Gesetz (EKEG).

Die Laufzeit des Entherrschungsvertrags endet am Tag vor dem Ablauf des Geschäftsjahres von IMMOFINANZ AG, in dem die Hauptversammlung der BUWOG AG stattfindet, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das vierte Geschäftsjahr der BUWOG AG nach der Wahl in der ersten Hauptversammlung der BUWOG AG nach der Abspaltung beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Wahl erfolgt ist, nicht mitgerechnet wird (§ 87 Abs 7 AktG) („Ende AR-Funktionsperiode“). Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder durch eine Hauptversammlung der BUWOG AG im Geschäftsjahr 2014/2015 wäre dies somit am 29.04.2020.

Die Laufzeit verlängert sich jeweils ausgehend vom letzten Ende einer AR-Funktionsperiode sinngemäß nach dem voranstehenden Absatz, sofern IMMOFINANZ AG dieser Verlängerung nicht schriftlich bis spätestens Ende Jänner des Jahres, in welches das Laufzeitende fällt, widerspricht.

10.3. 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 im Wesentlichen 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 des deutschen

Wohnimmobilienportfolios verwendet werden (zur beabsichtigten Akquisition des deutschen Wohnimmobilienportfolios siehe die Erläuterungen in Punkt 10.5.2.).

10.3.1. Bedingungen der BUWOG Wandelschuldverschreibung

Die Bedingungen der BUWOG-Wandelschuldverschreibung sind dem Spaltungs- und Übernahmevertrag als Anlage beigefügt. Auszugsweise stellen sich die Bedingungen wie folgt dar:

Emittentin:	BUWOG AG
Auszugebende Schuldverschreibung:	Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 260-310 Mio. verbunden mit Wandlungsrechten in bestehende oder neue auf Inhaber lautende Stückaktien der BUWOG AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der BUWOG AG von EUR 1,00 je Aktie (ISIN AT00BUWOG001) (die „Aktien“)
Erstinvestor:	IMMOFINANZ AG wird sämtliche emittierte Wandelschuldverschreibungen zeichnen.
Notierungsaufnahme:	Erster Handelstag der Aktien an regulierten Märkten in Frankfurt.
Status der Schuldverschreibung:	Unbesichert, nicht nachrangig.
Form:	Inhaberschuldverschreibungen, verbrieft in Sammelurkunde
Gesamtnennbetrag:	EUR 260 – 310 Mio.
Nennbetrag:	EUR 100.000 pro Stück
Laufzeit/Endfälligkeit:	Ausgabe voraussichtlich am 01.03.2014 mit Fälligkeit am 01.03.2019 (fünf Jahre).
Coupon:	3,5% zahlbar halbjährlich am 01.09. jedes Jahres und 01.03. jedes folgenden Jahres, beginnend mit 01.09.2014.
Effektivverzinsung:	3,5%
Ausgabebetrag:	100%
Rückzahlungsbetrag:	100%
Wandlungsrecht:	Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben das Recht, diese innerhalb des Wandlungszeitraums zum Wandlungspreis in Aktien zu wandeln.
Wandlungszeitraum:	Beginnend neun Monate nach Notierungsaufnahme der Aktien bis zum 01.03.2019.
Wandlungspreis/-prämie:	40% Aufschlag auf den Referenzaktienkurs. Referenzaktienkurs ist das arithmetische Mittel der täglichen Schlusskurse der Aktie an den 5 aufeinander folgenden Handelstagen, die an dem Tag der Notierungsaufnahme (einschließlich) beginnen, im XETRA-System der Frankfurter Börse, gerundet auf den nächsten vollen Cent, wobei EUR 0,005 aufgerundet wird.
Rückzahlungsrecht der Emittentin:	Die Emittentin ist berechtigt, im Zeitraum von neun Monaten (ausschließlich) nach Notierungsaufnahme die Schuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, zu 101% des Nominalbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.
Rückzahlungsrecht der Emittentin (Issuer Soft Call):	Nach drei Jahren ab Notierungsaufnahme ist die Emittentin berechtigt, die Schuldverschreibung insgesamt, nicht jedoch

teilweise, mit Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen aber nicht mehr als 90 Tagen zu kündigen und zurückzuzahlen, wenn der Aktienkurs an mindestens 20 Handelstagen innerhalb eines Zeitraums von mindestens 30 aufeinanderfolgenden Handelstagen, der nicht vor dem Ablauf von 15 Handelstagen ab Veröffentlichung der Kündigung endet, mindestens 130% des Wandlungspreises beträgt.

Rückzahlungsrecht für Restbestände:	Kündigung und Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen, wenn nur mehr 20% oder weniger des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen ausständig sind.
Barausgleichsrecht:	Falls Aktien rechtlich oder faktisch durch die Emittentin nicht geliefert werden können.
Verwässerungsschutz:	Standard Euro Market-Bestimmung einschließlich volle Dividendenanpassungen.
Kontrollwechselschutz:	Bei Kontrollwechsel ist der Inhaber berechtigt, Schuldverschreibungen zur Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen fällig zu stellen oder die Wandlungsrechte zum reduzierten Wandlungspreis auszuüben.
Negativverpflichtung:	In Bezug auf Kapitalmarktverbindlichkeiten der Emittentin.
Kündigungsrechte durch Inhaber:	Kündigungsrechte gemäß den Standard Euro Convertible-Marktbedingungen in Bezug auf die Emittentin und wesentliche Tochtergesellschaften.
Cross Default:	In Bezug auf Zahlungsverpflichtungen der Emittentin und wesentlicher Tochtergesellschaft, mit Schwellenwert von EUR 50 Mio.
Anwendbares Recht:	Österreichisches Recht
Behaltefristen:	Drei Monate für IMMOFINANZ AG
Mittelverwendung:	Der erzielte Nettoemissionserlös wird als Kredit an BUWOG GmbH zur Finanzierung des Erwerbs eines deutschen Wohnimmobilienportfolios ausgereicht.
Voraussichtlicher Emissionstermin:	01.03.2014

Die Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen sind im Wesentlichen marktüblich. Der Vorstand der IMMOFINANZ AG und der Vorstand der BUWOG AG haben sich bei der Ausgestaltung der Bedingungen 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.

10.3.2. Unterlegung der Wandlungsrechte aus der BUWOG Wandelschuldverschreibung

Die Unterlegung der Wandlungsrechte aus der BUWOG-Wandelschuldverschreibung erfolgt durch eine Kombination der folgenden Kapitalmaßnahmen:

a) Bedingtes Kapital

Durch eine bedingte Kapitalerhöhung der BUWOG AG (§ 159 Abs 2 Z 1 AktG). Der Beschluss über diese bedingte Kapitalerhöhung wird in einer Hauptversammlung der BUWOG AG zu einem Zeitpunkt, der nach Wirksamwerden der Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG (siehe Punkt 5) liegt, wie folgt gefasst werden:

Das Grundkapital wird gemäß § 159 Abs 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 14.218.275,00 durch Ausgabe von bis zu 14.218.275 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stammaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Umtauschrechte von Inhabern der von der Gesellschaft nach Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung vom [Tag der Beschlussfassung] und den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibungen 2014-2019 („WS 2019“) bedient werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt nur an Inhaber von WS 2019, die ihr Wandlungsrecht ausüben, zu dem nach den Emissionsbedingungen der WS 2019 zu bestimmenden Wandlungspreis.

Der anfängliche Wandlungspreis der WS 2019 und damit der anfängliche Ausgabebetrag der Aktien entspricht (i) dem arithmetischen Mittel der täglichen Schlusskurse der Aktie an den fünf aufeinander folgenden Handelstagen, die an dem Tag der Notierungsaufnahme (einschließlich) beginnen, im XETRA-System der Frankfurter Börse, gerundet auf den nächsten vollen Cent, wobei EUR 0,005 aufgerundet wird, erhöht um (ii) die Wandlungsprämie von 40%.

Der Wandlungspreis und damit der Ausgabebetrag der Aktien unterliegen Anpassungen nach Maßgabe der Emissionsbedingungen der WS 2019. Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Die neuen Aktien werden mit jener Dividendenberechtigung ausgegeben, die die Stammaktie der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien aufweist. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

b) Genehmigtes Kapital

Die weitere Unterlegung der Wandlungsrechte erfolgt durch die Ermächtigung des Vorstands zur Kapitalerhöhung gemäß § 169 AktG (Genehmigtes Kapital), das auch gegen Sacheinlage von Forderungen aus Wandelschuldverschreibungen ausgenutzt werden darf, um bis zu EUR 21.582.922,00 und Ausgabe von bis zu 21.582.922 Stück BUWOG-Aktien (siehe dazu Punkt 10.1.8). Der Beschluss über das Genehmigte Kapital erfolgt ebenfalls in einer Hauptversammlung zu einem Zeitpunkt nach Wirksamwerden der Sachkapitalerhöhung (Punkt 5).

c) Subsidiärer Zwecke der bedingten Kapitalerhöhung zur Durchführung der Abspaltung

Zusätzlich wird als subsidiärer Zweck der bedingten Kapitalerhöhung der BUWOG AG zur Durchführung der Abspaltung (Absicherung der Ausgabe von zusätzlichen BUWOG-Spaltungsaktien) (siehe Punkt 7.10.2) die Bedienung von Wandlungsrechten aus der BUWOG-Wandelschuldverschreibung beschlossen werden. Diese bedingte Kapitalerhöhung kann soweit zur Bedienung von Wandlungsrechten herangezogen werden, sofern das bedingte Kapital nicht bereits zur Ausgabe zusätzlicher BUWOG-Spaltungsaktien ausgenutzt wurde.

d) Beschlussfassung über bedingtes Kapital nach Abspaltung

Zur vollständigen Unterlegung der Wandlungsrechte aus der BUWOG-Wandelschuldverschreibung mit bedingtem Kapital soll der Hauptversammlung der BUWOG AG nach Wirksamwerden der Abspaltung eine bedingte Kapitalerhöhung (§ 159 Abs 2 Z 1 AktG) zur Beschlussfassung vorgeschlagen werden.

10.4. Geschäftstätigkeit der BUWOG Gruppe nach der Abspaltung

10.4.1. Überblick über die Aktivitäten der BUWOG Gruppe

Die BUWOG Gruppe fokussiert sich auf den Wohnimmobiliensektor. Neben dem historischen Kernmarkt Österreich ist die BUWOG lediglich in Deutschland aktiv, wo insbesondere in Wachstumsregionen ein Portfolioaufbau in den letzten Jahren erfolgt ist.

Das Geschäftsmodell der BUWOG Gruppe basiert auf drei wesentlichen Geschäftsfeldern: Asset Management, Development und Sales. Teile der Aktivitäten eines ehemals vierten, deutlich kleineren Geschäftsfelds, nämlich die Verwaltung (Property Management) von Immobilienbeständen für fremde Dritte (einschließlich Beständen der IMMOFINANZ Group) werden im Zuge der Abspaltung veräußert. Die verbleibenden Bewirtschaftungs- und Hausverwaltungsaktivitäten und –funktionen für den Eigenbestand der BUWOG Gruppe – einschließlich Wohnungseigentümergeinschaften – werden zukünftig dem Geschäftsfeld Asset Management zugeordnet.

Asset Management ist mit der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen das historische Kerngeschäft und die umsatzstärkste Aktivität der BUWOG Gruppe. Das Geschäftsfeld **Development** umfasst die Entwicklung von Wohnimmobilien zum direkten Verkauf an Dritte oder zur Übernahme in das eigene Bestandsportfolio. **Sales** umfasst sowohl den stark wachsenden und profitablen Einzelwohnungsverkauf als auch den Blockverkauf, zu verstehen als Verkauf vollständiger Objekte sowie kleinerer und mittlerer Immobilienportfolios.

Trotz ihres klaren Fokus auf nur eine Assetklasse in zwei Ländern – Österreich und Deutschland sind jeweils als Segment definiert – hebt sich die BUWOG Gruppe von den Vergleichsunternehmen im deutschsprachigen Wohnimmobilienkapitalmarkt vor allem durch ihr breiter aufgestelltes, integriertes Geschäftsmodell mit mehreren komplementären Geschäftsfeldern ab. Die Einnahmen der BUWOG Gruppe hängen nicht ausschließlich vom Vermietungsgeschäft (Asset Management) ab, sondern werden durch wiederkehrende Erträge aus der Immobilienentwicklung (Development) sowie dem Verkauf (Sales) ergänzt. Hierbei ist ein hoher Anteil der Einnahmen aus den Geschäftsfeldern Development und Sales nachhaltig und planbar und stellt somit einen wiederkehrenden Bestandteil des operativen Cashflows dar: Die Projektentwicklung fußt auf einer bereits gesicherten und in Umsetzung befindlichen Entwicklungspipeline und baut auf der jahrzehntelangen Erfahrung der BUWOG Gruppe in diesem Bereich auf. Der Immobilienverkauf (Sales) wiederum wird von der BUWOG Gruppe im Rahmen von programmatisch durchgeführten Privatisierungsaktivitäten und regelmäßigen Kleinportfolioverkäufen betrieben und bündelt somit nicht die Erlöse aus unregelmäßigen Einmaltransaktionen. Auch im Immobilienverkauf – und insbesondere der Wohnungsprivatisierung – blickt die BUWOG Gruppe auf weitreichende Erfahrung zurück.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Anteile der Geschäftsfelder am operativen Ergebnis der BUWOG Gruppe.

Operatives Ergebnis

(EUR Mio.)	1. Halbjahr		Gesamtjahr	
	2013/14	2012/13	2012/13	2011/12
Asset Management	41,6	40,7	78,2	65,0
Sales	10,0	12,9	39,9	26,7
Development	6,7	1,9	1,7	-5,9
Gesamt	58,3	55,5	119,8	85,8

Quelle: H1 2013/14 Finanzbericht der IMMOFINANZ Group, Segmentbericht.

Durch selektive Portfolioverkäufe in Österreich und Zukäufe in Deutschland plant das Management der BUWOG Gruppe, die Durchschnittsrendite des Vermietungsportfolios weiter zu steigern. Die damit erzielten Cashflows werden durch ein profitables Entwicklungsgeschäft ergänzt, wobei die Konzentration klar auf den demographisch starken Ballungsräumen Wien und Berlin liegt. Die schrittweise durchgeführte Portfolioumschichtung nach Deutschland ermöglicht eine Steigerung der Bruttomietrendite und somit auch der Rendite auf das eingesetzte Kapital über das Gesamtportfolio der BUWOG Gruppe.

10.4.2. Asset Management

Im Geschäftsfeld Asset Management, der zentralen Geschäftsaktivität mit einem historischen Ergebnisbeitrag von durchschnittlich etwa 70%, bündelt die BUWOG Gruppe ihre Kompetenzen im Bereich Vermietung, Bewirtschaftung und Verwaltung von eigenen

Wohneinheiten. Per 31.10.2013 betreute die BUWOG Gruppe im Asset Management etwa 33.394 Mieteinheiten mit einer gesamten vermietbaren Fläche von ca. 2,50 Mio. m² und einem Marktwert von etwa EUR 2,5 Mrd. Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Bestandskennzahlen zusammen:

Wesentliche Bestandskennzahlen per 31.10.2013

Bestandseinheiten	33.394
Bestand in m ²	2.504.375
Fair Value	2.518 MEUR
Durchschnittliche Wohnungsgröße	75 m ²
Nettohauptmietzins p.m. je m ²	4,19 EUR
Vermietungsgrad	94,7 %
Bruttomietrendite	4,7 % (auf Basis 31.10.2013 annualisiert)
	<i>Österreich</i> 4,3 %
	<i>Deutschland</i> 7,7 %

83% der Mietfläche des bewirtschafteten Portfolios liegen in Österreich, während die verbleibenden 17% in Deutschland sind. Die Hauptstädte Wien und Berlin sind die zentralen Standorte des Portfolios und bündeln etwa 51% des Fair Value zum 31.10.2013. Hier betreibt die BUWOG Gruppe Projektentwicklung sowohl für den Einzelvertrieb als auch für den Eigenbestand und profitiert von ihrer starken lokalen Marktposition.

Als wesentliches Element der Strategie der BUWOG Gruppe wird bereits seit mehreren Quartalen im Rahmen von Portfolioakquisitionen erfolgreich die Portfolioumschichtung von Österreich nach Deutschland betrieben. Wesentliche Meilensteine dieser Strategie sind der abgeschlossene Erwerb von 317 Einheiten nach dem 31.10.2013 (Kassel), erworbene und im wirtschaftlichen Übergang befindliche Portfolios mit rund 1.790 Einheiten (Kiel, Berlin, Umland Berlin) sowie der aktuell geplante Erwerb des deutschen Wohnimmobilienportfolios mit rund 17.800 Mieteinheiten. Dies wird die Proportionen des BUWOG Portfolios wesentlich in Richtung Deutschland und hin zu einer höheren durchschnittlichen Mietrendite verbessern.

Einheiten nach Bundesländern

	Anzahl Einheiten	Nutzfläche (in m ²)	Anteil Fläche	Fair Value je m ²	Anteil Fair Value	Vermietungsgrad
Österreich	27.073	2.072.308	82,75%	1.047	86,20%	94,2%
Burgenland	200	13.727	0,55%	584	0,32%	95,9%
Kärnten	10.309	763.656	30,49%	708	21,48%	93,7%
Niederösterreich	1.337	95.083	3,80%	877	3,31%	95,4%
Oberösterreich	668	49.099	1,96%	1.082	2,11%	95,3%
Salzburg	1.558	106.636	4,26%	1.264	5,35%	98,7%
Steiermark	4.247	297.305	11,87%	722	8,52%	94,7%
Tirol	1.434	110.569	4,42%	1.072	4,71%	97,1%
Wien	7.320	636.232	25,40%	1.599	40,40%	93,1%
Deutschland	6.321	432.067	17,25%	804	13,80%	96,8%
Berlin	4.243	281.422	11,24%	911	10,18%	97,5%
Hessen	1.194	88.439	3,53%	559	1,96%	97,5%
Niedersachsen	884	62.206	2,48%	674	1,66%	92,3%
Gesamtergebnis	33.394	2.504.375	100,00%	1.005	100,00%	94,7%

Innerhalb des Geschäftsfelds Asset Management werden die Wohneinheiten unter strategischen Gesichtspunkten drei verschiedenen Gruppen zugeordnet (aktueller Teilbestand an Wohneinheiten per 31.10.2013):

- Kernbestand 15.302 Einheiten
- Einzelwohnungsverkauf 13.722 Einheiten
- Objektverkauf 4.370 Einheiten

Während der Kernbestand langfristig zur Vermietung vorgesehen ist und laufend über aktives Mietmanagement sowie Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen optimiert wird, konzentriert sich die Bewirtschaftung der Objekte für den Einzelwohnungsverkauf auf die wertoptimale Veräußerung, wobei der jeweilige Zeitpunkt des geplanten Verkaufs – dieser kann mehrere Jahre in der Zukunft liegen – die Bewirtschaftungsstrategie beeinflusst und kurzfristig eine Bewirtschaftung ähnlich dem Kernbestand erfordern kann. Einheiten, die dem Objektverkauf zuzuordnen sind, sollen im Rahmen der Veräußerung ganzer Häuser oder Teilportfolien an Dritte verkauft werden, da hier nur begrenzte Möglichkeiten der Wertschöpfung durch aktive Bewirtschaftung gesehen werden oder aber die Lage der Objekte nicht zur zukünftigen strategischen Ausrichtung des Portfolios passt.

Über 80% des Portfolios der BUWOG Gruppe unterliegen Restriktionen bei der Festsetzung des Nettohauptmietzins – größtenteils aufgrund der Anwendbarkeit des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes („WGG“) auf die österreichischen Bestände der BUWOG Gruppe mit

Blick auf die Historie der Gesellschaft als ehemaliges Bundesunternehmen mit wohnungswirtschaftlichem Versorgungsauftrag. Insbesondere bei Mieterfluktuation können hier jedoch sukzessive über Preisanpassungen Mietzinspotentiale realisiert werden.

Bei der umfassenden Betreuung ihres Portfolios hängt die BUWOG Gruppe nur in unwesentlichem Maße von dritten Dienstleistern ab und deckt somit die Wertschöpfungskette in der Wohnungsbewirtschaftung eigenständig ab. Die nach der bereits geplanten Veräußerung des Property Management Geschäfts für fremde Dritte (einschließlich für die IMMOFINANZ Group) noch verbleibenden Hausverwaltungsaktivitäten für Wohnungseigentümergeinschaften und sonstige Dritte fallen ebenfalls unter das Geschäftsfeld Asset Management, steuern jedoch nur noch einen geringen Ergebnisbeitrag bei.

10.4.3. Development

Im Geschäftsfeld Development bündelt die BUWOG Gruppe die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand oder zum direkten Verkauf nach Fertigstellung. Die Aktivitäten konzentrieren sich ausschließlich auf die demographisch und wirtschaftlich starken Regionen Wien und Berlin, wo die BUWOG Gruppe über langjährige Erfahrung und sehr gute lokale Marktkenntnisse verfügt, was für die frühzeitige Identifizierung und Akquise möglicher Projektentwicklungsoportunitäten entscheidend ist. In beiden Städten ist die BUWOG Gruppe inzwischen einer der führenden Developer. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012/13 konnten die der zukünftigen BUWOG Gruppe zuordenbaren Aktivitäten einen Umsatz von EUR 72,2 Mio. verzeichnen, bei einem operativen Ergebnis von EUR 8,8 Mio. Zukünftig strebt die Gesellschaft insbesondere einen Ausbau der Projektpipeline im Berliner Raum an und will über die konsequente Nutzung direkter Vertriebsstrukturen die Margen in diesem Geschäftsfeld – insbesondere bei der Projektentwicklung von zum Verkauf bestimmten Einheiten – weiter optimieren.

Zum 31.10.2013 verfügte die BUWOG Gruppe über eine gesicherte Projektpipeline von knapp 5.000 Einheiten auf eigenen Grundstücken, was einem Volumen an Gesamtinvestitionskosten von knapp EUR 1,2 Mrd. entsprach. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich insgesamt 649 Wohnungen im Bau.

Development-Kennzahlen per 31.10.2013

Projektpipeline auf eig. Grundstücken	4.958 Einheiten
Investitionsvolumen Projektpipeline	1.235 MEUR
Verkaufte, übergebene Einheiten (per 30.04.13)	253 Einheiten
Wohnungen in Bau	649 Einheiten
<i>davon Österreich</i>	<i>530 Einheiten</i>
<i>davon Deutschland</i>	<i>119 Einheiten</i>

Bei der Auswahl und Konzeption der Projekte orientiert sich die BUWOG Gruppe an klaren Kriterien, die sowohl die Markt- und individuelle Projektgröße umfassen, als auch die spätere Fungibilität (selbst bei Entwicklungen für den Eigenbestand), die aktuelle und zukünftig zu erwartende Nachfragesituation nach dem spezifischen Produkt und insbesondere die erwartete Rendite aus dem Projekt.

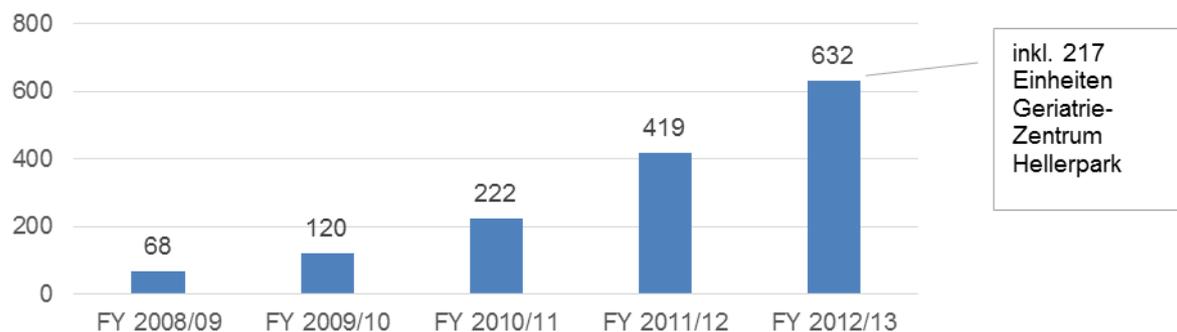
Die langfristige Projektpipeline der BUWOG Gruppe ist hinsichtlich der Entwicklungsstufen ausbalanciert. Trotz anspruchsvoller Bedingungen am Wiener Grundstücksmarkt verfügt die BUWOG Gruppe über ausreichend Vorratsgrundstücke zur Sicherung des geplanten Bauvolumens. Langfristig wird durch ein überproportionales Wachstum in Deutschland (aktuell beziehen sich 31% des Investitionsvolumens auf Berlin) eine Verteilung der Pipeline zwischen Wien und Berlin von 50/50 angestrebt.

Übersicht Development Pipeline

Stand	Projekte	Einheiten	Nutzfläche	Investment Vol. (in MEUR)	Anteil Investment Vol
31.10.2013					
in Bau	12	649	50.874	153,0	10,9 %
vor Realisierung (Baubeginn im FY 2014)	8	433	40.158	152,0	10,9 %
in Planung (Baubeginn ab FY 2015)	20	3.876	325.578	930,2	66,4 %
Vorratsgrundstücke	9	706	60.653	165,2	11,8 %
Gesamt	44	5.664	477.263	1.400,4	100,0 %

Im Geschäftsfeld Development realisiert die BUWOG Gruppe sowohl freifinanzierte Wohnungen als auch öffentlich geförderte Wohnungen sowie Vorsorgewohnungen und konnte insbesondere in den letzten drei Jahren das Volumen fertiggestellter Einheiten deutlich steigern. Zukünftig wird in Wien allein der Bau von durchschnittlich 700 Wohneinheiten pro Jahr angestrebt.

Entwicklung fertiggestellter Wohneinheiten



10.4.4. Sales

Im Geschäftsfeld Sales konzentriert sich die BUWOG Gruppe auf die wertmaximierende Veräußerung von einzelnen Wohneinheiten, ganzen Häusern oder kleineren Portfolios, bei denen entweder das volle Wertpotential aus Sicht der Gesellschaft erreicht wurde oder deren Profil, unter anderem mit Blick auf die regionale Ausrichtung, nicht mehr strategiekonform ist. Die wesentlichen Kennzahlen des Geschäftsfelds Sales aus dem zum 30.04.2013 abgelaufenen Geschäftsjahr verdeutlicht die nachfolgende Tabelle. Hierbei wird insbesondere die hohe Profitabilität des Einzelwohnungsverkaufs deutlich.

Wesentliche Sales Kennzahlen	GJ 2012/13	1.HJ 2013/14
Verkaufte Einheiten	1.666	1.522
<i>Davon Einzelwohnungen</i>	467	191
<i>Davon Objektverkauf</i>	1.199	1.331
Ø Verkaufserlös je m ²	1.088 EUR	916 EUR
Verkaufserlös je m ² Einzelwohnungen	2.015 EUR	1.984 EUR
Verkaufserlös je m ² Objektverkauf	733 EUR	752 EUR

Als übergeordnete strategische Prämissen fokussiert sich die BUWOG Gruppe auf eine kontinuierliche Ausweitung des margenträchtigen Einzelwohnungsverkaufs unter Nutzung des aktuell attraktiven Marktumfelds. Gleichzeitig wird das Österreich-Portfolio in Randlagen bereinigt, wobei die Gesellschaft von ihren regional optimierten Vertriebsstrukturen profitieren kann. Gemessen am Verkehrswert der Wohneinheiten liegt mit 53% der überwiegende Teil des zum Verkauf vorgesehenen (Sales) Portfolios der BUWOG Gruppe zum 31.10.2013 in Wien und verteilt sich insgesamt über die Regionen wie folgt:

Regionale Gliederung des Sales Portfolios per 31.10.2013

	Einzelwohnungsverkauf Fair Value (in TEUR)	Objektverkauf Fair Value (in TEUR)
Wien	746.621	155.420
Kärnten	225.850	78.690
Steiermark	111.822	33.100
Sonst. Österreich	313.276	27.940
Sonst. Deutschland	0	0
Gesamt	1.397.569	295.150

Im Geschäftsfeld Sales konnte in den letzten Jahren ein kontinuierliches Wachstum des Ergebnisbeitrags aus dem Geschäftsfeld Sales verzeichnet werden.

(in EUR Mio.)	FY2011/12	FY 2012/13
Asset Management		
Mietumsätze	111,5	109,5
Operatives Ergebnis ¹	73,4	85,1
Sales		
Verkaufumsätze Bestand	104,3	152,9
Operatives Ergebnis ¹	27,5	33,0
Development		
Verkaufumsätze Neubau	48,0	72,2
Operatives Ergebnis ¹	3,3	9,7

1) Vor Bewertungsergebnis & Personal- und Gemeinkostenumlage

Auf Basis ihres starken Track Records plant die BUWOG Gruppe auch zukünftig, die Verkaufsaktivitäten unter Wahrung ihrer klaren strategischen Prämissen, insbesondere im Bereich des Einzelwohnungsverkaufs, auszubauen.

10.5. Ertragslage der BUWOG Gruppe nach der Abspaltung

10.5.1. Rechnungslegung der BUWOG Gruppe

Die endgültige gesellschaftsrechtliche Struktur der BUWOG Gruppe ist zum 31.10.2013 noch nicht hergestellt. Die eigenständige BUWOG Gruppe entsteht mit Wirksamwerden der Abspaltung (Eintragung ins Firmenbuch). Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses entsteht zu diesem Zeitpunkt. Ein IFRS-Konzernabschluss ist erstmals für den darauffolgenden Bilanzstichtag zu erstellen.

Die BUWOG Gruppe ist dann ein IAS 1-Anwender und hat Ansatzwahlrechte für Vermögenswerte und Schulden, die von denen der IMMOFINANZ Group abweichen können und zum heutigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt sind. Ein BUWOG-Konzern kann daher noch nicht dargestellt werden. Die Ertragslage der zukünftigen BUWOG Gruppe kann jedoch aus der im Rahmen des Halbjahresberichts der IMMOFINANZ Group veröffentlichten Segmentberichterstattung zum 31.10.2013 abgeleitet werden.

10.5.2. Laufende materielle Portfoliotransaktionen

Die BUWOG Gruppe beabsichtigt die Akquisition eines Wohnimmobilienportfolios im Nordwesten Deutschlands und hat zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Spaltungsberichts bereits entsprechende Verträge mit Solaia RE S.à.r.l., einem Joint-venture von Prelios und einem Investmentfonds gemanagt von Deutsche Asset & Wealth Management – Real Estate unterzeichnet (Signing). Der Erwerb des Portfolios erfolgt im Wege mehrerer Share Deals. Die Erfüllung (Closing) dieses Vertrages ist an marktübliche Bedingungen geknüpft und wird aktuell für das zweite Quartal 2014 erwartet.

Das Portfolio umfasst ca. 18.000 Wohneinheiten (bzw. 1,1 Mio. m² vermietbare Fläche) und ist überwiegend in Schleswig-Holstein und Niedersachsen konzentriert, mit kleineren Gruppen von Immobilien in Mecklenburg-Vorpommern und Berlin.

Bei einem Leerstand von rund 2,3% generiert das Portfolio eine annualisierte Nettokaltmiete von rund EUR 68 Mio.

Der Kaufpreis des Portfolios liegt bei EUR 892 Mio. und wird von der BUWOG Gruppe zum geplanten Closing zu entrichten sein. Die Finanzierung des Kaufpreises (einschließlich Ablösung etwaiger Fremdverbindlichkeiten, jedoch abzüglich der auch nach Erwerb weiter bestehenden Förderdarlehen) ist über eine Kombination aus bereits fest zugesagten Hypothekendarlehen sowie den Mitteln aus der Begebung einer BUWOG Wandelschuldverschreibung an die IMMOFINANZ AG (siehe Kapitel 10.3). gesichert.

Nach dem Erwerb des Portfolios von Solaia wird sich der auf rund 54.000 Wohneinheiten wachsende Wohnimmobilienbestand der BUWOG Gruppe – gemessen an vermietbaren Einheiten – gleichmäßig zwischen Österreich (51%) und Deutschland (49%) verteilen.

Neben der Portfoliotransaktion ist auch der Übergang der wohnwirtschaftlichen Managementstrukturen von Prelios Deutschland auf die BUWOG Gruppe geplant. Diese Transaktion wird weitgehend parallel mit der Prelios S.p.A vereinbart, um mittelfristig eine vollständig interne Lösung für die Bewirtschaftung des gesamten deutschen Portfolios der BUWOG Gruppe zu realisieren.

Weitere materielle Portfolioan- oder -verkäufe der BUWOG Gruppe sind aktuell nicht in Verhandlung.

11. Die IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung

11.1. Rechtliche Struktur der IMMOFINANZ AG und der IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung

11.1.1. IMMOFINANZ AG

Die IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft besteht nach Durchführung der Abspaltung fort. Eine Änderung der Satzung der IMMOFINANZ AG erfolgt nicht. Die Satzung der IMMOFINANZ AG in der geltenden Fassung nach Durchführung der Spaltung ist im Spaltungs- und Übernahmevertrag als Anlage angeschlossen.

11.1.2. Vorstand 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, ist vom Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG zu entscheiden und 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.

11.1.3. Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG

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 Kapitalvertreter zu reduzieren. Die Entsendungsrechte des Betriebsrats der IMMOFINANZ AG von Arbeitnehmervertretern in den Aufsichtsrat reduzieren sich – gemäß der Drittelparität – entsprechend auf drei Arbeitnehmervertreter.

11.1.4. 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.

11.2. Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung

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 komplett weg. Die Veränderungen werden im Folgenden dargelegt. In sämtlichen anderen Bereichen wird sich die Geschäftstätigkeit nach der Abspaltung nicht oder nicht wesentlich verglichen mit der Zeit vor Abspaltung unterscheiden und wir verweisen daher auf die Sektion 2.3 in diesem Bericht.

Die nachfolgende Tabelle schlüsselt das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group ohne die Liegenschaften des Teilkonzern BUWOG GmbH anhand der Segmente per 31.10.2013 auf:

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien	Entwicklungsprojekte ²⁾	Pipelineprojekte	Immobilienportfolio	Immobilienportfolio
		in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in %
Österreich	209	1.428,7	3,6	10,1	1.442,4	19,7%
Deutschland	39	412,1	168,6	0,5	581,2	7,9%
Tschechien	31	533,4	50,9	4,7	589,0	8,0%
Ungarn	33	480,9	0,0	35,9	516,8	7,1%
Polen	38	522,0	64,5	23,4	609,9	8,3%
Rumänien	88	657,0	38,0	304,2	999,2	13,7%
Russland	6	1.607,7	226,4	0,0	1.834,1	25,1%
Slowakei	20	265,7	0,0	20,3	286,0	3,9%
Nicht-Kernländer ¹⁾	60	394,0	3,1	63,5	460,5	6,3%
IMMOFINANZ Group	524	6.301,5	555,0	462,6	7.319,1	100,0%
		86,1%	7,6%	6,3%	100,0%	
1) Bulgarien, Kroatien, Moldawien, Niederlande, Serbien, Slowenien, Schweiz, Türkei, Ukraine, USA						
2) Zukünftige Bestandsimmobilien, fertiggestellte und in Bau befindliche Immobilienvorräte						

11.2.1. IMMOFINANZ Ertragsquellen

Asset Management, also die aktive Bewirtschaftung, Vermietung und Verwaltung der Bestandsobjekte, stellt mit einem Anteil von mehr als 85% des operativen Ergebnisses⁴ auch

⁴ Operatives Ergebnis vor Sonstigen betrieblichen Erträgen und nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen.

nach Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH die bedeutendste Ertragsquelle dar, der Anteil am operativen Ergebnis erhöht sich sogar leicht. Development und Trade ergänzen dieses Ergebnis und repräsentieren strategisch bedeutsame Geschäftsaktivitäten. Die nachstehende Tabelle schlüsselt das operative Ergebnis nach Ertragsquellen auf:

(EUR Mio.)	1. Halbjahr		Gesamtjahr	
	2013/14	2012/13	2012/13	2011/12
Asset Management	219,2	224,0	434,8	380,9
Trade	7,5	5,4	70,9	26,5
Development	-8,1	-1,7	-20,1	36
Gesamt	218,6	227,7	485,6	443,4

Asset Management

Per 31.10.2013 umfasste das IMMOFINANZ Group Portfolio ohne Liegenschaften des Teilkonzerns BUWOG GmbH 378 Bestandsimmobilien mit einem Buchwert von EUR 6.301,5 Mio.

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 zudem davon auszugehen, dass sich die Ergebnisvolatilität dieser Ertragsquelle erhöhen wird.

Development

Zum 31.10.2013 beinhaltete das IMMOFINANZ Portfolio ohne den Teilkonzern BUWOG GmbH 33 Entwicklungsprojekte mit einem Buchwert von EUR 555,0 Mio. und ausstehenden Baukosten in Höhe von EUR 389,2 Mio. Der Marktwert bei Fertigstellung wird derzeit auf ca. EUR 1.053,3 Mio. geschätzt. Der Fokus liegt somit vornehmlich auf Büro- und Einzelhandelsflächen in Russland, Deutschland, Polen und Österreich.

11.2.2. IMMOFINANZ Assetklassen

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 betroffen.

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 Abspaltung verbleiben in diesem Geschäftsfeld

Wohnimmobilien in Österreich, die nicht dem Teilkonzern BUWOG GmbH zuzurechnen sind. Dies waren per 31.10.2013 30 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 180,4 Mio.

Nach Verselbständigung des Teilkonzerns BUWOG GmbH werden weder das Geschäftsfeld Residential East noch das Geschäftsfeld Residential West zu den Kerngeschäftsfeldern der IMMOFINANZ Group zählen.

11.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group nach der Abspaltung

Unter Berücksichtigung der Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH hätte sich im 1. Halbjahr 2013/14 für die IMMOFINANZ Group ein EBIT von ca. EUR 245 Mio., also rund EUR 60 Mio. weniger ergeben. Innerhalb der Ertragsquellen werden mit Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH in der IMMOFINANZ Group ca. EUR 42 Mio. weniger Ergebnis aus Asset Management, ca. EUR 10 Mio. weniger Ergebnis aus Immobilienverkäufen und ca. EUR 7 Mio. weniger Ergebnis aus der Immobilienentwicklung erzielt. Die Asset Management Marge wird sich von hingegen von ca. 82% auf ca. 84% erhöhen.

In Bezug auf die Bilanz ergibt sich unter der Berücksichtigung Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH für den 31.10.2013 ein Immobilienvermögen (ohne Immobilienvorräte) von ca. EUR 7,1 Mrd. gegenüber EUR 9,8 Mrd. vor Abspaltung. Die Finanzverbindlichkeiten verringern sich im gleichen Zuge von EUR 5,2 Mrd. auf EUR 4,1 Mrd. und die Liquiden Mittel von EUR 0,6 Mrd. auf EUR 0,5 Mrd. Somit verändert sich der LTV von 46% auf 50% unter Berücksichtigung der Abspaltung. Das Eigenkapital reduziert sich von EUR 5,3 Mrd. vor der Abspaltung auf EUR 4,5 Mrd. Die wesentlichen Veränderungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

IMMOFINANZ Group per H1 2013/14 Werte in TEUR	IMMOFINANZ Group	Segment BUWOG	IMMOFINANZ Group pro-forma ohne Segment BUWOG
Gewinn- und Verlustrechnung			
Mieterlöse	317.619,4	57.014,5	260.604,9
Ergebnis aus Asset Management	260.826,9	41.646,0	219.180,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	17.529,3	10.007,3	7.522,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	- 1.404,5	6.657,4	- 8.061,9
Operatives Ergebnis	239.248,5	52.615,0	186.633,5
Sonstiges Bewertungsergebnis	65.796,6	7.875,4	57.921,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	305.045,1	60.490,4	244.554,7
IMMOFINANZ Group per H1 2013/14 Werte in TEUR			
Bilanz			
Immobilienvermögen	9.750.856,5		7.129.889,5
Immobilienvorräte	277.690,5		139.211,6

Liquide Mittel	643.087,3		530.041,0
Eigenkapital (inkl. Minorities)	5.280.705,6		4.500.547,3
Finanzverbindlichkeiten	5.210.320,9		4.147.935,6
Kennzahlen			
Asset Management Marge	82%		84%
LTV	46%		50%

Die folgende Darstellung veranschaulicht die Ertragslage der IMMOFINANZ Group (pro-forma für die Abspaltung des Teilkonzerns BUWOG GmbH), abgeleitet aus dem veröffentlichten, nicht geprüften Halbjahresbericht 2013/14 der IMMOFINANZ Group.

Werte in TEUR	IMMOFINANZ Group	Segment BUWOG	IMMOFINANZ Group pro-forma ohne Segment BUWOG
	H1 2013/14	H1 2013/14	H1 2013/14
Büro	68.602,3	592,4	68.009,9
Logistik	32.621,3	914,6	31.706,7
Einzelhandel	139.556,0	355,7	139.200,3
Wohnen	64.015,3	53.861,4	10.153,9
Sonstige Mieterträge	12.824,5	1.290,4	11.534,1
Mieterlöse	317.619,4	57.014,5	260.604,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	92.575,9	30.084,9	62.491,0
Sonstige Umsatzerlöse	6.114,8	893,3	5.221,5
Umsatzerlöse	416.310,1	87.992,7	328.317,4
Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar	- 66.471,4	- 16.685,0	- 49.786,4
Betriebskostenaufwendungen	- 89.011,8	- 29.661,7	- 59.350,1
Ergebnis aus Asset Management	260.826,9	41.646,0	219.180,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	17.529,3	10.007,3	7.522,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	- 1.404,5	6.657,4	- 8.061,9
Sonstige betriebliche Erträge	8.073,3	1.779,3	6.294,0
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	- 45.776,5	- 7.475,0	- 38.301,5
Operatives Ergebnis	239.248,5	52.615,0	186.633,5
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	- 20.467,7	11.920,5	- 32.388,2
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	108.161,7	-	108.161,7
Zu-/Abschreibungen	- 18.876,4	- 4.045,1	- 14.831,3
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	- 3.021,0	-	- 3.021,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	65.796,6	7.875,4	57.921,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	305.045,1	60.490,4	244.554,7

12. Erläuterungen des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags samt Anlagen

12.1. Gliederung des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags

Der Spaltungs- und Übernahmungsvertrag gliedert sich neben der Präambel in 8 Punkte. Nach der Einleitung (Präambel) und der Festlegung des Vertragsgegenstands (Punkt 1) folgt der nach § 2 Abs 1 SpaltG obligatorische Inhalt des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags (Punkt 2). Danach folgen fakultative Bestimmungen (Punkte 3 bis 8) wie insbesondere Bestimmungen betreffend den Binnenregress zwischen den an der Spaltung beteiligten Gesellschaften (Punkt 3) und die Festlegung von aufschiebenden Bedingungen für die Wirksamkeit des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags (Punkt 6.1) sowie ein Rücktrittsrecht im Falle der Verzögerung der Eintragung der Spaltung im Firmenbuch (Punkt 6.2).

12.2. Erläuterung der einzelnen Punkte des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags

12.2.1. Präambel

In der Präambel des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags werden unter anderem die an der Spaltung beteiligten Gesellschaften IMMOFINANZ AG und BUWOG AG definiert. Ferner sind die Grundkapitalbeträge sowie die Zahl der ausgegebenen Aktien dieser Gesellschaften, die Beteiligung der IMMOFINANZ AG an der BUWOG AG sowie die die Spaltung vorbereitenden Umgründungsschritte beschrieben (zu den vorbereitenden Umgründungsschritten siehe auch die Punkte 5 und 6 dieses Spaltungsberichts). Schließlich werden die Wandlungsrechte aus den bestehenden IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen erläutert.

12.2.2. Vertragsgegenstand (Punkt 1)

Gemäß Punkt 1 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags überträgt IMMOFINANZ AG das Spaltungsvermögen durch Abspaltung zur Aufnahme auf die BUWOG AG. Ferner werden in diesem Punkt die auf die Spaltung zur Anwendung kommenden gesetzlichen Bestimmungen, in gesellschaftsrechtlicher Hinsicht: §§ 1 Abs 2 Z 2 und 17 des Bundesgesetzes über die Spaltung von Kapitalgesellschaften (SpaltG) und in steuerrechtlicher Hinsicht: Art VI Umgründungssteuergesetz (UmgrStG), genannt.

12.2.3. Obligatorischer Vertragsinhalt (Punkt 2)

Punkt 2 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags enthält folgenden nach § 2 Abs 1 SpaltG zwingend aufzunehmenden („obligatorischen“) Inhalt des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags.

Übertragende und übernehmende Gesellschaft (§ 2 Abs 1 Z 1 SpaltG)

Die in Punkt 2.1 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags enthaltenen Regelungen sind selbsterklärend, weshalb auf die dortigen Ausführungen verwiesen wird. Die Satzung der BUWOG AG in der Fassung nach Durchführung der Abspaltung ist als Anlage ./2.1.3.b dem Vertrag beigelegt. IMMOFINANZ AG wird als Alleinaktionärin der BUWOG AG vor Wirksamwerden der Abspaltung die erforderlichen Änderungen der Satzung der BUWOG AG beschließen. Die Satzung der BUWOG AG ist in Punkt 10.1.3 dieses Spaltungsberichts erläutert.

Die Satzung der IMMOFINANZ AG ist als Anlage ./2.1.3.a beigelegt. Die Satzung ändert sich durch die Abspaltung nicht.

Übertragungsvereinbarung (§ 2 Abs 1 Z 2 SpaltG)

Punkt 2.2 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags enthält die Vereinbarung zwischen den an der Spaltung beteiligten Gesellschaften, dass das Spaltungsvermögen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die übernehmende BUWOG AG übertragen wird und dass die Aktionäre der übertragenden IMMOFINANZ AG als Gegenleistung Aktien an der BUWOG AG erhalten.

Das Umtauschverhältnis der Anteile und deren Aufteilung auf die Anteilsinhaber (§ 2 Abs 1 Z 3 SpaltG)

In Punkt 2.3 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags wird festgelegt, dass die Aktionäre der IMMOFINANZ AG entsprechend ihrer Beteiligung an der IMMOFINANZ AG (verhältnismäßig) für je zwanzig (20) auf den Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ AG eine (1) auf den Inhaber lautende Stückaktie an der BUWOG AG mit Wirksamkeit ab Eintragung der Spaltung in das Firmenbuch erhalten.

Die Zuteilung der Anteile und das Umtauschverhältnis werden unter Punkt 8 dieses Spaltungsberichts näher erläutert und begründet.

Bare Zuzahlungen werden nicht geleistet. Hinsichtlich des Spitzenausgleichs wird auf Punkt 7.15.4 dieses Spaltungsberichts verwiesen.

Keine Herabsetzung des Grundkapitals (§ 2 Abs 1 Z 4 SpaltG)

Nach Punkt 2.4 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags findet keine Herabsetzung des Grundkapitals der übertragenden IMMOFINANZ AG statt. Die in diesem Punkt enthaltenen Regelungen sind selbsterklärend, weshalb auf die dortigen Ausführungen verwiesen wird.

Einzelheiten für die Gewährung von Aktien (§ 2 Abs 1 Z 5 SpaltG)

In Punkt 2.5 des Spaltungs- und Übernahmevertrags werden die Einzelheiten für die Gewährung der BUWOG-Spaltungsaktien geregelt sowie die vorgesehenen Kapitalmaßnahmen der BUWOG AG behandelt. Nähere Erläuterungen zur Gewährung der BUWOG-Spaltungsaktien und zu den Kapitalmaßnahmen finden sich in den Punkten 7.10 bis 7.20 dieses Spaltungsberichts.

Stichtag des Beginns der Gewinnbeteiligung (§ 2 Abs 1 Z 6 SpaltG)

Nach Punkt 2.6 des Spaltungs- und Übernahmevertrags sind die den Aktionären der IMMOFINANZ AG zu gewährenden BUWOG-Spaltungsaktien ab dem Beginn jenes Geschäftsjahres der BUWOG AG gewinnberechtigt, in dem diese ausgegeben werden.

Spaltungsstichtag und Rückwirkung (§ 2 Abs 1 Z 7 SpaltG)

Nach Punkt 2.7 des Spaltungs- und Übernahmevertrags erfolgt die Übernahme des Spaltungsvermögens der IMMOFINANZ AG durch die BUWOG AG sowohl für Zwecke der Rechnungslegung als auch für ertragsteuerliche Zwecke mit Wirkung zum 31.10.2013 (Spaltungsstichtag im Sinne der §§ 2 Abs 1 Z 7 SpaltG und 33 Abs 6 UmgrStG).

Die gesetzlichen Bestimmungen über das Wirksamwerden der Spaltung und des zivilrechtlichen Übergangs des Spaltungsvermögens der IMMOFINANZ AG auf die BUWOG AG bleiben hiervon unberührt.

Sonderrechte (§ 2 Abs 1 Z 8 SpaltG)

Nach § 2 Abs 1 Z 8 SpaltG hat der Spaltungs- und Übernahmevertrag die Rechte, die die an der Spaltung beteiligten Gesellschaften einzelnen Anteilsinhabern sowie den Inhabern besonderer Rechte, wie Anteilen ohne Stimmrecht, Vorzugsaktien, Mehrstimmrechtsanteilen, Gewinnschuldverschreibungen und Genussrechten, gewähren, und gegebenenfalls die für diese Personen vorgesehenen Maßnahmen zu enthalten.

Punkt 2.8 des Spaltungs- und Übernahmevertrags verbunden mit den Anlagen ./2.8.1 und Anlagen ./2.8.2 enthält entsprechend die Anpassungen der Rechte der Gläubiger aus den von der IMMOFINANZ AG ausgegebenen IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen 2018 und 2017. Die Anpassung der Wandlungsrechte aus den IMMOFINANZ-Wandelschuldverschreibungen 2018 und 2017 wird in Punkt 7.18 dieses Spaltungsberichts näher erläutert.

Dieser Punkt regelt darüber hinaus, dass die Rechte der Gläubiger aus einer von der Hauptversammlung der BUWOG AG noch zu beschließenden und auszugebenden

Wandelschuldverschreibung der BUWOG AG anlässlich der Spaltung nicht geändert werden. Die von der Hauptversammlung der BUWOG AG zu beschließenden Emissionsbedingungen sind dem Spaltungs- und Übernahmevertrag als Anlage ./2.8.3 beigelegt. Die Bedingungen dieser Wandelschuldverschreibung sind in diesem Spaltungsbericht in Punkt 10.3 erläutert.

Schließlich wird in Punkt 2.8 klargestellt, dass darüber hinaus keine Sonderrechte oder andere Rechte im Sinne von § 2 Abs 1 Z 8 SpaltG gewährt werden und auch sonst keine Maßnahmen im Sinne des § 2 Abs 1 Z 8 SpaltG gesetzt werden.

Besondere Vorteile (§ 2 Abs 1 Z 9 SpaltG)

Nach § 2 Abs 1 Z 9 SpaltG hat der Spaltungs- und Übernahmevertrag jeden besonderen Vorteil, der einem Mitglied des Vorstands oder eines Aufsichtsorgans der an der Spaltung beteiligten Gesellschaften oder einem Abschluss-, Gründungs- oder Spaltungsprüfer gewährt wird, zu enthalten.

Punkt 2.9 des Spaltungs- und Übernahmevertrags enthält dementsprechend jeden besonderen Vorteil, der einem Mitglied des Vorstands oder eines Aufsichtsorgans der an der Spaltung beteiligten Gesellschaften gewährt wird. Das Long Term Incentive-Programm für Vorstandsmitglieder der BUWOG AG wird unter Punkt 10.1.5 dieses Spaltungsberichts näher erläutert. Dem Abschluss-, Restvermögens-, Sacheinlage- oder Spaltungsprüfer werden nach Punkt 2.9 keine besonderen Vorteile gewährt.

Beschreibung und Zuordnung der Vermögensteile (§ 2 Abs 1 Z 10 SpaltG)

Nach Punkt 2.10 des Spaltungs- und Übernahmevertrags überträgt IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG als Spaltungsvermögen ausschließlich den von ihr an GENA SECHS gehaltenen Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 20.899,19, 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 Spaltungsvermögen entspricht somit mittelbar einer rund 56,67%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH.

Auffangregelung für die Zuordnung von Vermögen (§ 2 Abs 1 Z 11 SpaltG)

Nach Punkt 2.11 des Spaltungs- und Übernahmevertrags wird nur das in Punkt 2.10.1 des Spaltungs- und Übernahmevertrags genannte Spaltungsvermögen übertragen. In diesem Punkt wird auch klargestellt, dass alle anderen Vermögensteile zum Restvermögen gehören und folglich nach Wirksamkeit der Spaltung bei IMMOFINANZ AG verbleiben.

Bilanzen (§ 2 Abs 1 Z 12 SpaltG)

In Punkt 2.12 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags wird festgehalten, dass entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dem Spaltungs- und Übernahmungsvertrags die Schlussbilanz von IMMOFINANZ AG zum 31.10.2013, die Spaltungsbilanz der IMMOFINANZ AG zum 01.11.2013 und die Übertragungsbilanz der BUWOG AG zum 01.11.2013 angeschlossen sind.

Schlussbilanz

Nach § 2 Abs 2 SpaltG hat die übertragende IMMOFINANZ AG zum Spaltungsstichtag (31.10.2013) eine Schlussbilanz aufzustellen, für die die Vorschriften des UGB über den Jahresabschluss und dessen Prüfung sinngemäß gelten. Die Schlussbilanz wurde vom Abschlussprüfer der IMMOFINANZ AG, Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Ferner wurde die Schlussbilanz mit Billigung des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG am Tag der Aufstellung dieses Spaltungsberichts festgestellt. Die Schlussbilanz muss auf einen höchstens neun Monate vor der Anmeldung zur Eintragung der Spaltung in das Firmenbuch liegenden Stichtag aufgestellt werden. Die Schlussbilanz wurde entsprechend den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt.

Spaltungsbilanz

Nach § 2 Abs 1 Z 12 SpaltG hat die übertragende IMMOFINANZ AG neben der Schlussbilanz eine Spaltungsbilanz aufzustellen, in der das verbleibende Vermögen der IMMOFINANZ AG zum Tag nach dem Spaltungsstichtag (01.11.2013) ausgewiesen wird. Die Spaltungsbilanz wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt und dem Spaltungs- und Übernahmungsvertrag angeschlossen.

Übertragungsbilanz

Zusätzlich wurde eine Übertragungsbilanz erstellt und dem Spaltungs- und Übernahmungsvertrag angeschlossen. Die Übertragungsbilanz enthält das auf die übernehmende BUWOG AG übertragene Spaltungsvermögen zum Tag nach dem Spaltungsstichtag (01.11.2013).

Keine Barabfindung (§ 2 Abs 1 Z 13 SpaltG)

Nach Punkt 2.13 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags entfällt ein Angebot auf Barabfindung an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. Die Gründe dafür werden in diesem Punkt genannt.

12.2.4. Binnenregress (Punkt 3)

Gemäß § 15 Abs 1 SpaltG haftet für die bis zur Eintragung der Spaltung begründeten Verbindlichkeiten der übertragenden IMMOFINANZ AG, einschließlich Verbindlichkeiten aus späterer nicht gehöriger Erfüllung und aus späterer Rückabwicklung, neben der Gesellschaft, der die Verbindlichkeit nach dem Spaltungs- und Übernahmungsvertrag zugeordnet wird, die jeweils andere an der Spaltung beteiligte Gesellschaft bis zur Höhe des ihr jeweils zugeordneten Nettoaktivvermögens (Wert der der haftenden Gesellschaft zugeordneten aktiven Vermögensteile abzüglich Wert der ihr zugeordneten Verbindlichkeiten) als Gesamtschuldner. Die Haftungsfolgen der Spaltung werden unter Punkt 9.5.1 dieses Spaltungsberichts näher erläutert.

Punkt 3 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags enthält die Bestimmungen betreffend den Binnenregress zwischen den an der Spaltung beteiligten Gesellschaften. Nach diesem Punkt hat diejenige Gesellschaft der nach Maßgabe der Bestimmungen des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags eine Verbindlichkeit, Verpflichtung oder Haftung zugeordnet ist, die jeweils andere Gesellschaft, wenn und soweit diese aufgrund des § 15 SpaltG in Anspruch genommen wird, vollständig schad- und klaglos zu halten. Gleiches gilt für den Fall, dass eine an der Spaltung beteiligte Gesellschaft auf Sicherheitsleistung in Anspruch genommen wird.

12.2.5. Übergang des Spaltungsvermögens (Punkt 4)

Punkt 4 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags wiederholt die gesetzliche Regelung (§ 14 Abs 2 Z 1 SpaltG), dass das Spaltungsvermögen der IMMOFINANZ AG im Zeitpunkt der Eintragung der Spaltung in das Firmenbuch im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die BUWOG AG übergeht. Das Datum der zivilrechtlichen Wirksamkeit der Spaltung unterscheidet sich damit vom Spaltungsstichtag (siehe oben).

Darüber hinaus wird in diesem Punkt geregelt, dass sämtliche Ausschüttungen der GENA SECHS ab dem Spaltungsstichtag der übernehmenden BUWOG AG zustehen.

12.2.6. Börsennotierung der Aktien der BUWOG AG (Punkt 5)

Nach Punkt 5 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags wird BUWOG AG beantragen, dass sämtliche Aktien der BUWOG AG zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market (*Rynek podstawowy*) an der Warschauer Börse zugelassen werden.

12.2.7. Genehmigung durch die Hauptversammlungen und aufschiebende Bedingungen (Punkt 6)

In Punkt 6.1 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags ist geregelt, dass die Wirksamkeit des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags durch den Eintritt der in diesem Punkt unter lit a) bis c) genannten drei Ereignisse aufschiebend bedingt ist. Die Wirksamkeit des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags setzt somit voraus, dass die Sacheinlage der 100%-Beteiligung an Parthica (repräsentiert mittelbar rund 5,1% BUWOG GmbH) in BUWOG AG und die damit verbundene Sachkapitalerhöhung der BUWOG AG (Präambel Punkt E) wirksam geworden sind. Die Sacheinlage und Sachkapitalerhöhung sind in Punkt 5 dieses Spaltungsberichts erläutert. Weiters ist für die Wirksamkeit Voraussetzung, dass die Abspaltung des rund 94,9% BUWOG GmbH-Geschäftsanteils von IMMOEAST an GENA SECHS (Präambel Punkt F) wirksam geworden ist. Diese Abspaltung ist in Punkt 6.2 dieses Spaltungsberichts erläutert. Zuletzt sind auch die Genehmigungsbeschlüsse der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG betreffend den Spaltungs- und Übernahmungsvertrag erforderlich.

Punkt 6.2 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags enthält ein Rücktrittsrecht für den Fall der Verzögerung der Eintragung der Spaltung im Firmenbuch.

12.2.8. Abgaben und Kosten (Punkt 7)

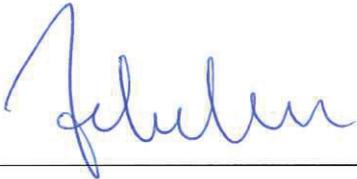
Punkt 7 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags regelt die Tragung der aufgrund der Spaltung anfallenden Kosten, die im Wesentlichen von IMMOFINANZ AG getragen werden.

12.2.9. Schlussbestimmungen (Punkt 8)

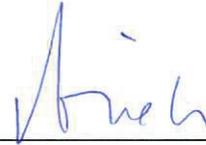
Punkt 8 des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags enthält verschiedene Schlussbestimmungen.

Wien, 30. Jänner 2014

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG:



Dr. Eduard Zehetner



Mag. Daniel Joachim Riedl



Mag. Birgit Noggler

Der Vorstand der BUWOG AG:



Mag. Daniel Joachim Riedl



Mag. Josef Mayer