



## **Äußerung des Vorstands**

zum

freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung (§ 25a ÜbG) der

**VONOVIA SE**

**BUWOG AG**

Hietzinger Kai 131

1130 Wien

Österreich

Handelsregister Wien, FN 349794d

ISIN (Aktien): AT00BUWOG001

ISIN (Wandelschuldverschreibungen): ISIN AT0000A1NQH2

## TEIL I – DAS ANGEBOT

### 1 PRÄAMBEL

Vonovia SE, eine Societas Europaea nach deutschem und europäischem Recht mit Sitz in Bochum und der Geschäftsanschrift Universitätsstraße 133, 44803 Bochum, Deutschland, eingetragen unter HRB 16879 im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum ("**Vonovia**" oder die "**Bieterin**") hat am 18. Dezember 2017 die Absicht bekannt gegeben, ein freiwilliges öffentliches Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a Übernahmegesetz ("**ÜbG**") an alle Beteiligungspapierinhaber der BUWOG AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Hietzinger Kai 131, 1130 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 349794d ("**BUWOG**" oder die "**Zielgesellschaft**"), zu stellen (das "**Angebot**"). Die Bieterin hat am 5. Februar 2018 die Angebotsunterlage zum Angebot (die "**Angebotsunterlage**") veröffentlicht.

Soweit nicht anders definiert, gelten in dieser Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft auch die Definitionen der Angebotsunterlage.

Das Angebot richtet sich an alle Beteiligungspapierinhaber der Zielgesellschaft, somit auf den Erwerb von (i) sämtlichen am Ende der Annahmefrist ausgegebenen Aktien der BUWOG, sohin derzeit 112.245.164 auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (ISIN AT00BUWOG001), die an der Wiener Börse (Prime Market), Frankfurter Wertpapierbörse (Regulierter Markt, Prime Standard) und der Warschauer Börse (Main Market) zugelassen sind sowie (ii) sämtliche begebene Schuldverschreibungen, fällig am 9. September 2021, mit Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 der BUWOG (ISIN AT0000A1NQH2), mit einem ausstehenden Gesamtnominal von EUR 300.000.000 ("**WSV 2016**") nach Maßgabe der Bedingungen des Angebotes. Die WSV 2016 sind zum Handel am Dritten Markt (*multilateral trading facility*, MTF) der Wiener Börse einbezogen.

Gemäß § 14 ÜbG hat der Vorstand der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine begründete Äußerung zum Angebot zu erstatten, die innerhalb von zehn Börsetagen nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist zu veröffentlichen ist. Diese Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und

das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der Bieterin für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird.

Insoweit diese Äußerung Aussagen enthält, die sich auf die Zukunft beziehen, beruhen diese Aussagen auf Planungen und Einschätzungen im Zeitpunkt der Abgabe der Äußerung, die der Vorstand nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen hat. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen zwangsläufig nicht vorhersehbaren Risiken und Unsicherheiten, für deren Richtigkeit nicht gewährleistet werden kann. Die Entwicklung der BUWOG sowie deren Konzerngesellschaften kann durch verschiedenste Faktoren beeinflusst werden, so zB den Entwicklungen des Finanzmarkts, der allgemeinen oder branchenspezifischen Wirtschaftslage, Änderungen des Wettbewerbsumfelds etc.

Der Vorstand hat keine Möglichkeiten, die in der Angebotsunterlage geäußerten Absichten der Bieterin einer Überprüfung zu unterziehen oder auf deren Umsetzung Einfluss zu nehmen. Diesbezüglich kann der Vorstand lediglich festhalten, dass ihm keine Hinweise darauf vorliegen, dass die Angaben der Bieterin falsch wären oder die Bieterin die Absicht hätte, sich nicht an die im Angebot enthaltenen Zusagen zu halten.

Diese Äußerung kann somit kein Ersatz dafür sein, dass sich jeder Beteiligungspapierinhaber der BUWOG selbst und auf eigene Verantwortung unter Heranziehung sämtlicher Informationsquellen mit dem Angebot auseinandersetzt, um auf dieser Basis eine Entscheidungsgrundlage dafür herbeizuführen, ob er das Angebot annimmt oder ablehnt.

Falls der Vorstand sich nicht in der Lage sieht, eine abschließende Empfehlung abgeben zu können, hat er gemäß § 14 ÜBG jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte dazustellen. **Der Vorstand der Zielgesellschaft hat sich nach interner Diskussion entschieden, die Empfehlung gemäß Punkt 9.4 abzugeben.**

- 1.1 Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der BUWOG hat den Vorstand nach Kenntniserlangung von der Äußerung und Empfehlung des Vorstands und den zugrundeliegenden Erwägungen informiert, dass der Aufsichtsrat beschlossen hat, eine Äußerung abzugeben, in der sich der Aufsichtsrat der Äußerung des Vorstands zum Angebot anschließt.
- 1.2 Der Betriebsrat der BUWOG hat die Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der BUWOG zur Kenntnis genommen. Der Vorsitzende des Betriebsrats hat den Vorstand informiert, dass der Betriebsrat eine eigene Stellungnahme abgeben wird, die nach Veröffentlichung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie des Berichts des Sachverständigen veröffentlicht werden wird.

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

Die Bieterin, Vonovia SE, ist eine Societas Europaea nach deutschem und europäischem Recht mit Sitz in Bochum, eingetragen unter HRB 16879 im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum. Die Vonovia Aktien notieren an der Frankfurter Wertpapierbörse im Regulierten Markt (Prime Standard) unter ISIN DE000A1ML7J1. Gemessen am Wert ihres Immobilienportfolios, der Anzahl der ihr gehörenden Wohnbestände und der Marktkapitalisierung ist die Bieterin die größte deutsche Wohnimmobiliengesellschaft im privatwirtschaftlichen Sektor. Die Service-Tochterunternehmen der Vonovia bieten eine große Bandbreite an Dienstleistungen im Bereich Immobilienbewirtschaftung und Facility Management an. Darüber hinaus verfügt die Bieterin über eine Vielzahl an weiteren Zweckgesellschaften, die Liegenschaften halten.

Mitglieder des Vorstands der Bieterin sind derzeit die Herren Rolf Buch (CEO), Prof. Dr. A. Stefan Kirsten (CFO), Klaus Freiberg (COO) und Gerald Klinck (CCO). Herr Gerald Klinck wird mit Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2018 der Vonovia aus dem Vorstand ausscheiden. Der Aufsichtsrat der Vonovia hat Frau Helene von Roeder zu seiner Nachfolgerin bestellt. Nach Kenntnis der Zielgesellschaft hält kein Mitglied des Vorstands der Bieterin Aktien an der BUWOG.

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen. Die Bieterin hat laut Angebotsunterlage keine Absprachen gem § 1 Z 6 ÜbG mit anderen als von ihr kontrollierten Rechtsträgern getroffen.

Demnach sind alle von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger als mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren; detaillierte Angaben können jedoch gemäß § 7 Z 12 ÜbG entfallen, da die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

### **2.2 Die Zielgesellschaft**

BUWOG wurde mit Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft vom 7. Juli 2010 als Artemis Immobilien GmbH gegründet. Am 17. Dezember 2013 wurde die rechtsformwechselnde Umwandlung in eine Aktiengesellschaft, verbunden mit einer Firmenänderung in BUWOG AG, wirksam. Durch Abspaltung wurde die BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH in mehreren Schritten von der

IMMOFINANZ AG im Jahr 2014 auf die BUWOG AG als neue Holdinggesellschaft übertragen und diese ist seither börsennotiert. Die Abspaltung erfolgte unter gleichzeitiger Ausgabe von neuen BUWOG Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. In Folge hielt die IMMOFINANZ AG nur mehr 49% der BUWOG Aktien. Im Rahmen von Verkäufen von BUWOG Aktien hat sich der durch die IMMOFINANZ AG gehaltene Anteil an der BUWOG auf derzeit weniger als 4% der Stimmrechte reduziert.

Die BUWOG ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile 66-jährige Erfahrung zurück. Das Immobilienbestandsportfolio umfasst rund 48.800 Bestandseinheiten und befindet sich in Deutschland und Österreich. Neben dem Asset Management der eigenen Bestandsimmobilien wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales und Property Development die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt.

Mitglieder des Vorstandes der Zielgesellschaft sind Mag. Daniel Riedl (CEO), Andreas Segal (Deputy CEO, CFO) und DI Herwig Teufelsdorfer (COO).

### 2.3 Grundkapital, Aktien und Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Das Grundkapital der BUWOG beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Äußerung EUR 112.245.164,00 und ist in 112.245.164 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 zerlegt. Die Aktien notieren unter ISIN AT00BUWOG001 an den folgenden Börsenplätzen: (i) im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse AG, (ii) im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und (iii) im Main Market der Warschauer Börse.

BUWOG hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Äußerung keine eigenen Aktien.

Folgende Aktionäre halten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Äußerung jeweils mehr als 4% der Stimmrechte an BUWOG (basierend auf Beteiligungsmeldungen gemäß Börsegesetz):

Aktionär	Stimmrechtsanteil in % (gerundet)	Anteil an BUWOG Aktien in % (gerundet)
<b>BlackRock, Inc.</b>	5,1	5,1
<b>JPMorgan Chase &amp; Co.</b>	4,4	4,4
<b>Syquant Capital</b>	4,1	4,1

Die Bieterin hält laut Angebotsunterlage zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage keine Beteiligungspapiere der BUWOG.

## 2.4 Wandelschuldverschreibungen

BUWOG hat am 9. September 2016 unverzinsten Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 300.000.000 mit einer Stückelung von EUR 100.000 und einer Laufzeit bis 9. September 2021 begeben (ISIN AT0000A1NQH2). Die WSV 2016 sind zum Handel am Dritten Markt (*multilateral trading facility, MTF*) der Wiener Börse einbezogen. Der Dritte Markt (MTF) der Wiener Börse ist kein geregelter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU über Märkte in Finanzinstrumenten. Die Emissionsbedingungen sind auf der Website der Zielgesellschaft unter [www.buwog.com/de/media/download/1033561](http://www.buwog.com/de/media/download/1033561) abzurufen.

Die WSV 2016 gelten als Beteiligungspapiere gemäß § 1 Z 4 ÜbG. Das Angebot erstreckt sich daher auch auf die WSV 2016.

Den Inhabern der WSV 2016 steht grundsätzlich das Recht zur jederzeitigen Wandlung in Stammaktien der BUWOG zu. Dieses Recht unterliegt keiner besonderen Beschränkung durch die Veröffentlichung des Angebots. Den Inhabern der WSV 2016 steht bei erfolgreichem Angebot ein Kündigungsrecht zum Nennbetrag zu. Gemäß der WSV 2016 Emissionsbedingungen kann dieses Kündigungsrecht von jedem Inhaber von WSV 2016 in einer Frist von zehn Tagen (ab Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch BUWOG nach Veröffentlichung des Ergebnisses gem § 19 Abs 2 ÜbG) mit Wirkung zum Ende des Kontrollstichtags siehe § 12 der WSV 2016 Emissionsbedingungen hinsichtlich aller oder einzelner der vom jeweiligen Inhaber gehaltenen WSV 2016, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, ausgeübt werden. Die Wandlung der WSV 2016 richtet sich nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016.

Gemäß den Emissionsbedingungen der WSV 2016 müssen die Lieferaktien (das sind jene BUWOG Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an die Inhaber von WSV 2016 zu liefern sind) entweder (i) aus einem genehmigten oder bedingtem Kapital der BUWOG stammen und mit jener Dividendenberechtigung ausgestattet sein, welche die zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Aktien haben oder (ii) bereits existierende Aktien sein, die derselben Gattung angehören müssen, wie die Aktien, die anderenfalls aus einem genehmigten oder bedingtem Kapital zu liefern wären ("**Lieferaktien**"). Die Lieferaktien werden gemäß § 8 der Emissionsbedingungen spätestens am 15. Geschäftstag nach dem Wandlungstag auf das in der Wandlungserklärung angegebene Wertpapierdepot des Inhabers übertragen. Lieferaktien sind ebenfalls Gegenstand des Angebotes der Vonovia und können daher während aufrechter Annahme- oder Nachfrist eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ende der Annahme- bzw. Nachfrist ausgegeben werden. Hinweis: Zu einer Nachfrist kommt es nur, wenn das Angebot während der Annahmefrist erfolgreich ist, d.h. (i) der Bieterin müssen bis zum Ablauf der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der Kaufgegenständlichen BUWOG Aktien

umfassen und (ii) sämtliche freiwillig von der Bieterin in das Angebot aufgenommenen weiteren Vollzugsbedingungen sind erfüllt.

**Hinweis: Das kartellrechtliche Durchführungsverbot in Österreich ist mit 06. Februar 2018 weggefallen.**

Die derzeit gültigen Wandlungspreise für die WSV 2016, abzurufen auf der Webseite der BUWOG ([www.buwog.com/de/investor-relations/wandelschuldverschreibungen/wandelschuldverschreibung-2016-2021](http://www.buwog.com/de/investor-relations/wandelschuldverschreibungen/wandelschuldverschreibung-2016-2021)), werden im Falle eines Kontrollwechsels bei BUWOG gemäß den Emissionsbedingungen für einen von BUWOG festzulegenden Zeitraum zwischen der Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG und 40 bis 60 Tage nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG ("**Kontrollwechselfenster**") angepasst, woraus sich für die Inhaber von WSV 2016 während des in die Nachfrist fallenden Kontrollwechselfensters eine verbesserte Parität ergibt ("**Angepasster Wandlungspreis**").

Die Bieterin hat die Differenz zwischen dem unangepassten Wandlungspreis und dem Angepassten Wandlungspreis bei der Angebotspreisfestsetzung für WSV 2016 berücksichtigt und bietet den Inhabern der WSV 2016 bereits während der Annahmefrist und während einer allfälligen Nachfrist bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG die Möglichkeit der Realisierung auf Grundlage des Angepassten Wandlungspreises an. Ein auf den Angepassten Wandlungspreis abstellender Angebotspreis für WSV 2016 innerhalb der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG ist nicht erforderlich, da diesfalls die Wandlung zum Angepassten Wandlungspreis während des offenen Kontrollwechselfensters möglich ist und die Lieferaktien noch in das Angebot eingeliefert werden können. Der Angebotspreis für in der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG angediente WSV 2016 wurde von der Bieterin daher auf Basis des derzeit gültigen Wandlungspreises festgelegt und basiert nicht auf dem Angepassten Wandlungspreis.

**Hinweis: Sobald die Nachfrist beginnt und das Kontrollwechselfenster (wie oben definiert) geöffnet wird, erhalten jene Inhaber von WSV 2016, die ihre WSV 2016 direkt in das Angebot einliefern, nur den Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist (wie unten definiert) in Höhe von EUR 93.049,33 (93,049 %) je Nominale EUR 100.000. Sobald das Kontrollwechselfenster offen ist, ist das Angebot aus Sicht der Inhaber der WSV 2016 wirtschaftlich nur dann attraktiv, wenn zunächst das Wandlungsrecht innerhalb des Kontrollwechselfensters ausgeübt wird und anschließend die Lieferaktien innerhalb offener Nachfrist in das Angebot zum Aktien-Angebotspreis eingeliefert werden. Den Inhabern der WSV 2016 wird daher geraten, sich besonders für diesen Fall mit der An-**

**gebotsunterlage, den Fristen des Angebots und den Emissionsbedingungen WSV 2016 frühzeitig vertraut zu machen.**

Zusammengefasst bestehen für die Inhaber von WSV 2016 folgende Handlungsoptionen:

- i. das Angebot zur Einlieferung der WSV 2016 gemäß den Bedingungen der Angebotsunterlage während der ursprünglichen Annahmefrist und während einer allfälligen Nachfrist bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG zum WSV-Angebotspreis bzw. WSV-Angebotspreis Nachfrist (vgl. Punkt 3.2.2) anzunehmen;
- ii. das Angebot zur Einlieferung der WSV 2016 während der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG zum Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist (vgl. Punkt 3.2.2) anzunehmen;
- iii. das Angebot nicht anzunehmen und die WSV 2016 zu behalten;
- iv. von dem den Inhabern der WSV 2016 nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 im Fall eines Kontrollwechsels zustehenden Kündigungsrecht zum Nominale Gebrauch zu machen und die WSV 2016 zum Nominale zur Rückzahlung fällig zu stellen;
- v. von dem nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 zustehenden Wandlungsrecht in der ursprünglichen Annahmefrist unter Anwendung des aktuellen Wandlungspreises Gebrauch zu machen;
- vi. von dem nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 zustehenden Wandlungsrecht während der Nachfrist – allenfalls innerhalb des Kontrollwechselfensters zum Angepassten Wandlungspreis – Gebrauch zu machen und in den Fällen (v) und (vi) – nach ihrer freien Wahl – die in Zusammenhang mit der Wandlung ausgegebenen Lieferaktien entweder zum Angebotspreis in das Angebot einzuliefern oder zu behalten;
- vii. "Verkauf am Markt" an dritte Käufer.

Die BUWOG hat gegenüber der Übernahmekommission zu Gunsten der WSV 2016 Inhaber erklärt, während des offenen Kontrollwechselfensters (wie oben definiert) vom Recht zur Ausübung der Barausgleichsoption gemäß § 10 der WSV 2016 Emissionsbedingungen nicht Gebrauch zu machen.

## 2.5 Abschluss eines Business Combination Agreements

Vonovia und BUWOG haben am 18. Dezember 2017 ein Business Combination Agreement ("**BCA**") abgeschlossen und haben darin die wesentlichen Parameter des



Angebotes und des damit zusammenhängenden Zusammenschlusses vereinbart. Das BCA ist Ergebnis der Verhandlungen, die der Vorstand der BUWOG mit dem Vorstand der Bieterin am 16. und 17. Dezember geführt hat. Nach Einschätzung des Vorstands der BUWOG gab es keinen anderen potenziellen Bieter, der zu diesem Zeitpunkt einen mit dem mit Vonovia erreichten Transaktionsstand vergleichbaren oder besseren Transaktionsvorschlag hätte unterbreiten können.

Insbesondere wurden im BCA die Angebotsgegenleistung sowie die weiteren Rahmenbedingungen des Angebotes festgelegt.

In diesem BCA wurde vereinbart, dass der Vorstand der BUWOG bis zum Vollzug des Angebots die Umsetzung des geltenden BUWOG Businessplan fortsetzt. Sollte wegen des Vollzugs des Angebots oder der nachfolgenden Integration der BUWOG Grunderwerbssteuerpflicht ausgelöst werden, wird VONOVIA die BUWOG von der Grunderwerbsteuer freistellen.

Weiters wurde vereinbart, dass für den Fall des erfolgreichen Vollzugs des Angebots in einer voraussichtlich im April 2018 einzuberufenden außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG beabsichtigt ist, die Zusammensetzung des Aufsichtsrats neu zu wählen (vgl. Punkt 5.9).

Die Vereinbarungen zwischen den Vorstandsmitgliedern der Zielgesellschaft und der Zielgesellschaft werden unter Punkt 5.7 dargestellt.

Gemäß den Vereinbarungen unter dem BCA soll BUWOG nach dem Erfolg des Angebots das gesamte Asset Management für die Region Österreich (einschließlich Bestand aus der conwert Immobilien Invest GmbH) sowie das bisherige BUWOG Geschäft "Property Sales" und "Property Development" (jeweils für Österreich) als eigenständige Gesellschaft unter Fortführung der bisherigen Firma mit Sitz in Österreich führen. Der zukünftige Hauptstandort der BUWOG (Rathausstraße 1) soll langfristig erhalten bleiben. Die deutschen Wohneinheiten der BUWOG sollen durch die Plattform der Vonovia verwaltet werden. Der zukünftige Geschäftsbereich "Property Development Deutschland" soll vom Standort Berlin ausgeführt werden.

Die geschäftspolitischen Ziele und Absichten der Bieterin sowie die Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und den Standort werden unter Punkt 5.3 dargestellt. Bereits an dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass VONOVIA und BUWOG im BCA vereinbart haben, für den Fall der Vornahme von Integrationsmaßnahmen als Folge der Transaktion Maßnahmen zur Abmilderung sozialer Nachteile der von einer solchen Maßnahme betroffenen Arbeitnehmer vorzusehen. Zu diesem Zweck hat die Bieterin mit der Zielgesellschaft im BCA Abfindungsregelungen, einen Fonds für soziale Härtefälle, Ausbildungsgarantien für Lehrlinge, Auszubildende und duale Studenten, sowie Sonderregeln für *Key Personnel* vereinbart.

### 3 Zusammenfassung des Angebots

#### 3.1 Gegenstand des Angebots

Das Angebot ist auf den Erwerb von (i) sämtlichen am Ende der Annahmefrist ausgegebenen und zum Handel zugelassenen Aktien der BUWOG (ISIN AT00BUWOG001), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00, sowie (ii) sämtlichen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegebenen WSV 2016 der BUWOG, die nicht von der Zielgesellschaft gehalten werden, mithin auf sämtliche von der Zielgesellschaft begebenen Schuldverschreibungen, fällig am 9. September 2021, mit Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stückaktien der BUWOG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (ISIN AT0000A1NQH2) im ausstehenden Gesamtnominale von EUR 300.000.000 gerichtet.

Lieferaktien (das sind jene Aktien, die Inhaber von WSV 2016 nach Ausübung ihres Wandlungsrechts erhalten) sind ebenfalls Gegenstand des Angebots und können während aufrechter Annahme- oder Nachfrist eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ende der Annahme- bzw. Nachfrist ausgegeben werden und die Annahmeerklärung gemäß den Bestimmungen des Angebots rechtzeitig abgegeben wird.

#### 3.2 Gegenleistung (Angebotspreise)

##### 3.2.1 Aktien

Vonovia bietet den Inhabern der BUWOG Aktien, einschließlich allfälliger Lieferaktien (das sind jene Aktien, die Inhaber von WSV 2016 nach Ausübung ihres Wandlungsrechts erhalten), nach Maßgabe der Bedingungen des Angebotes an, die BUWOG Aktien und allfällige Lieferaktien zu einem Preis von EUR 29,05 je BUWOG Aktie *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2017/2018 (der "**Aktien-Angebotspreis**") zu erwerben; eine allfällige Dividende der Zielgesellschaft für das Geschäftsjahr 2017/2018 steht damit der Bieterin zu. Auch der letztlich gebotene Aktien-Angebotspreis ist Ergebnis der Verhandlungen zwischen dem Vorstand der BUWOG und dem Vorstand der Bieterin.

##### 3.2.2 WSV 2016

Vonovia bietet den Inhabern der WSV 2016 nach Maßgabe der Bedingungen des Angebotes folgende Angebotspreise an:

- i. Für innerhalb der Annahmefrist von 5. Februar 2018 bis 12. März 2018 eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines WSV-

Angebotspreises von EUR 115.753,65 (115,754%) je Nominale EUR 100.000 ("**WSV-Angebotspreis**").

- ii. Für in der dreimonatigen Nachfrist bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines WSV-Angebotspreises von EUR 115.753,65 (115,754%) je Nominale EUR 100.000 ("**WSV-Angebotspreis Nachfrist**").
- iii. Für in der dreimonatigen Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines angepassten WSV-Angebotspreis von EUR 93.049,33 (93,049 %) je Nominale EUR 100.000 ("**Reduzierter WSV-Angebotspreis Nachfrist**").

Mangels Verzinsung der WSV 2016 sind keine Stückzinsen abzugelten. Daher sind auch keine Angaben zu anteiligen Stückzinsen erforderlich.

Zu den Handlungsoptionen der Inhaber von WSV 2016 vgl. Punkt 2.4

### 3.3 Einlieferungsabsichten Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands der Zielgesellschaft halten direkt oder indirekt zum Zeitpunkt dieser Äußerung folgende Beteiligungspapiere der BUWOG:

Mag. Daniel Riedl (CEO):	68.654 Stück Aktien
Andreas Segal (Deputy CEO, CFO):	5.000 Stück Aktien
DI Herwig Teufelsdorfer (COO):	5.577 Stück Aktien

Die Mitglieder des Vorstands der Zielgesellschaft liefern ihre Aktien in das Angebot ein.

### 3.4 Vollzugsbedingungen

#### 3.4.1 Mindestannahmequote

Das Angebot ist kraft Gesetzes (§ 25a Abs 2 ÜbG) dadurch bedingt, dass Vonovia bis zum Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die **mehr als 50% der am Ende der Annahmefrist ausgegebenen BUWOG Aktien** umfassen, die Gegenstand des Angebotes sind. Erwirbt die Bieterin parallel zum Angebot BUWOG Aktien, so sind diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzuzurechnen.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage hat BUWOG 112.245.164 Stück Aktien ausgegeben.

#### 3.4.2 Kartellfreigabe

Das Angebot ist bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der ursprünglichen Annahmefrist von der Kartellbehörde in Österreich genehmigt worden oder die gesetzliche Wartefrist in Österreich (4 Wochen ab Anmeldung) ist abgelaufen, mit dem Ergebnis, dass die Transaktion ohne die Genehmigung der zuständigen Kartellbehörde durchgeführt werden darf oder die Kartellbehörde in Österreich hat erklärt, für die Prüfung nicht zuständig zu sein. Das Bundeskartellamt hat die fusionskontrollrechtliche Freigabe der gegenständlichen Transaktion für Deutschland bereits am 25. Jänner 2018 erteilt.

**Hinweis: Das Durchführungsverbot in Österreich ist mit 06. Februar 2018 weggefallen. Damit ist diese Bedingung erfüllt.**

#### 3.4.3 Kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist liegt der Schlusskurs des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index (der "**Index**") an sechs aufeinanderfolgenden Börsentagen nicht unter 999,74 (das entspricht einem Wert von ca. 15 % unterhalb des Schlusskurses vom 15. Dezember 2017 gemäß Bloomberg); der Schlusskurs des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index vom 17. Jänner 2018 lag bei 1.182,83 (gemäß Bloomberg).

**Hinweis: Die Parameter dieser Bedingung in der Angebotsunterlage wurden von der Bieterin nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht mit der Übernahmekommission abgestimmt. Der Schlusskurs des Index vom 5. Februar 2018 (Tag der Veröffentlichung der Angebotsunterlage) lag bei 1.081,34 (gemäß Bloomberg). Sinkt der Index daher nachhaltig um mehr als 7,5% (Stand 05. Februar 2018) so scheidet das Angebot, sofern die Bieterin nicht auf diese Bedingung verzichtet (vgl. Punkt 4.1.3 iVm 4.2 der Angebotsunterlage).**

#### 3.4.4 Keine Erhöhung des Grundkapitals der BUWOG

Mit Ausnahme von Aktien, die BUWOG zur Bedienung von Ansprüchen an die Inhaber von WSV 2016 ausgibt, ist zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist das Grundkapital der BUWOG nicht erhöht worden und weder die Hauptversammlung der BUWOG noch der Vorstand der BUWOG hat einen Be-

schluss gefasst, dessen Durchführung zu einer entsprechenden Erhöhung des Grundkapitals führen würde.

#### 3.4.5 Keine Dividenden, Satzungsänderungen oder Liquidation

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist ist keines der nachfolgenden Ereignisse eingetreten:

- a. BUWOG hat eine Bar- oder Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet oder eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen.
- b. Die Hauptversammlung der BUWOG hat eine Satzungsänderung beschlossen, durch die (i) für sämtliche oder bestimmte Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der BUWOG ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) eine Veränderung der Ausstattung oder Art der BUWOG Aktien erfolgt.
- c. Die Hauptversammlung der BUWOG hat einen Beschluss über die Auflösung der BUWOG gefasst.
- d. Die Hauptversammlung hat eine Maßnahme beschlossen, deren Beschlussfassung einer Mehrheit von 75% oder mehr der abgegebenen Stimmen bedarf.

#### 3.4.6 Keine wesentliche Transaktion

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist hat BUWOG keine Mitteilung veröffentlicht, dass BUWOG oder ein Tochterunternehmen der BUWOG

- a. Vermögensgegenstände (Immobilien oder Gesellschaftsanteile) zu einer Gegenleistung von mehr als EUR 130.000.000 im Einzelfall oder in der Gesamtsumme an konzernexterne Dritte übertragen oder sich hierzu verpflichtet hat; von dieser Bedingung ausgenommen sind Einzelwohnungsverkäufe (*unit sales*) sowie Wohnungsverkäufe gemäß Bauträgervertragsgesetz (*BTVG*) oder Makler- und Bauträgerverordnung (*MaBV*); oder
- b. Vermögensgegenstände (Immobilien oder Gesellschaftsanteile) erworben oder sich zu einem solchen Erwerb verpflichtet hat, sofern die zu erbringende Gegenleistung EUR 500.000.000 im Einzelfall oder in der Gesamtsumme, übersteigt.

#### 3.4.7 Keine wesentliche Verschlechterung

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist hat BUWOG keine Mitteilung veröffentlicht, die Umstände enthält, die auf eine wesentliche Verschlechterung der Ertragslage der Zielgesellschaft im Geschäftsjahr 2017/2018 schließen lassen. Eine wesentliche Verschlechterung der Ertragslage liegt vor, wenn in einer solchen Mitteilung (i) eine Verringerung des *Recurring Funds from Operations* (im Bericht zum 1. Quartal des Geschäftsjahres 2017/2018 als "*Recurring FFO*" bezeichnet) des BUWOG-Konzerns in Höhe von mindestens EUR 7.000.000 im Geschäftsjahr 2017/2018, ausgenommen Effekte durch Veräußerungen, oder (ii) ein negativer Einmaleffekt auf den *EPRA net asset value (EPRA NAV)* der BUWOG von mindestens EUR 150.000.000 (ohne Berücksichtigung von Kosten und Abgaben im Zusammenhang mit diesem Angebot) bekanntgemacht wird.

#### 3.4.8 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist wird

- a. keine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von BUWOG oder einer Tochtergesellschaft von BUWOG in dessen dienstlicher oder auftragungsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu BUWOG bzw. einer Tochtergesellschaft von BUWOG bekannt, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht, die eine Insiderinformation in Bezug auf BUWOG darstellt oder darstellen würde, wäre sie bisher nicht veröffentlicht worden. Straftat im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsegesetz; oder
- b. keine Straftat oder Ordnungswidrigkeit eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von BUWOG oder einer Tochtergesellschaft von BUWOG in dessen dienstlicher oder auftragungsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu BUWOG bzw. einer Tochtergesellschaft der BUWOG bekannt, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht, sofern eine solche Straftat oder Ordnungswidrigkeit eine Insiderinformation in Bezug auf BUWOG darstellt oder darstellen würde, wäre sie bisher nicht veröffentlicht worden. Straftat oder Ordnungswidrigkeit im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption,

Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsengesetz.

#### 3.4.9 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist hat BUWOG keine Mitteilung veröffentlicht, wonach

- a. ein Verlust in Höhe von wenigstens der Hälfte des Grundkapitals der BUWOG nach § 83 AktG eingetreten ist, oder
- b. BUWOG zahlungsunfähig oder in Liquidation ist, oder über ihr Vermögen ein Konkurs- oder Sanierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem österreichischen Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet wurde, oder eine Eröffnung eines Insolvenzverfahrens von einem zuständigen Gericht mangels Masse abgelehnt wurde.

#### 3.5 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der Vollzugsbedingungen

Die Bieterin behält sich vor, auf den Eintritt von einzelnen Vollzugsbedingungen zu verzichten, womit diese als eingetreten gelten. Auf den Eintritt der in Punkt 3.5.1. genannten gesetzlichen Vollzugsbedingung der Erzielung einer Mindestannahmeschwelle von insgesamt mehr als 50% der angebotsgegenständlichen Aktien sowie der in Punkt 3.5.2 genannten Vollzugsbedingung der kartellrechtlichen Freigabe kann nicht verzichtet werden (Hinweis: Das Durchführungsverbot in Österreich ist mit 06. Februar 2018 weggefallen. Damit ist diese Bedingung erfüllt.). Auf den Eintritt der in Punkt 3.5.3 genannten Vollzugsbedingung (kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index) kann lediglich bis spätestens drei Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist verzichtet werden (und nur sofern die Bieterin die Annahmefrist um mindestens fünf Tage verlängert; d.h. nach Verzicht müssen zumindest 8 Börsenstage für die Annahme des Angebots zur Verfügung stehen).

Die Bieterin wird einen Verzicht auf Vollzugsbedingungen, den Eintritt bzw. endgültigen Nichteintritt jeder Vollzugsbedingung unverzüglich in den unter Punkt 5.10 der Angebotsunterlage genannten Veröffentlichungsmedien bekannt machen. Die Bieterin wird spätestens in der Ergebnisveröffentlichung erklären, ob die aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind.

Das Angebot wird im Falle, dass die in den Punkten 3.5.1 bis 3.5.9 genannten Vollzugsbedingungen nicht innerhalb der in den jeweiligen Vollzugsbedingungen genannten Fristen erfüllt worden sind, unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat auf den Eintritt der in den Punkten 3.5.3 bis 3.5.9 genannten Vollzugsbedingungen

verzichtet und die in den Punkten 3.5.1 und 3.5.2 genannten Vollzugsbedingungen sind eingetreten.

### 3.6 Annahmefrist, Annahme und Abwicklung des Angebots

**Das Angebot kann vom 5. Februar 2018 bis einschließlich 12. März 2018, 17:00 Uhr, Ortszeit Wien, angenommen werden.** Die Bieterin hat sich das Recht vorbehalten, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängert sich die Annahmefrist des Angebots durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat.

### 3.7 Nachfrist

Zu einer Nachfrist kommt es nur, wenn das Angebot während der Annahmefrist erfolgreich ist, d.h. (i) der Bieterin müssen bis zum Ablauf der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der kaufgegenständlichen BUWOG Aktien umfassen und (ii) sämtliche von der Bieterin freiwillig in das Angebot aufgenommenen weiteren Vollzugsbedingungen (d.h. mit Ausnahme der Kartellrechtsfreigabe) sind erfüllt.

**Hinweis: Das Durchführungsverbot in Österreich ist mit 06. Februar 2018 weggefallen. Damit ist diese Bedingung erfüllt.**

Für alle Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot nicht innerhalb der ursprünglichen Annahmefrist angenommen haben, **verlängert sich die Annahmefrist** gemäß § 19 Abs 3 ÜbG, **vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist zu erfüllender Vollzugsvoraussetzungen**, um drei Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses.

**Der Vorstand weist ausdrücklich darauf hin, dass Inhaber der WSV 2016, die WSV 2016 in der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG in das Angebot einreichen, den Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist erhalten. Für Lieferaktien gilt auch in der Nachfrist der Aktien-Angebotspreis.**

### 3.8 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten

Wird während der Laufzeit des Angebotes ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind die Beteiligungspapierinhaber gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsetage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurückzutreten.



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

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

### 3.9 Annahme des Angebots

Die **Annahme des Angebotes ist ausschließlich schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers zu erklären**. Die Annahme des Angebotes wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, **wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist** bei der Depotbank des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist für Annahmeerklärungen betreffend die BUWOG Aktien die Ausbuchung der ISIN AT00BUWOG001 und die Einbuchung der zum Verkauf eingereichten BUWOG Aktien mit ISIN AT0000A1Z9L2, für Annahmeerklärungen betreffend die WSV 2016 die Ausbuchung der ISIN AT0000A1NQH2 und die Einbuchung der zum Verkauf eingereichten WSV 2016 mit ISIN AT0000A1Z9M0) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers die Annahme des Angebotes unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtzahl der Beteiligungspapiere jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat sowie die Gesamtanzahl der bei ihr eingereichten Beteiligungspapiere, an die Österreichische Zahlstelle weitergeleitet hat und die entsprechende Gesamtzahl der Beteiligungspapiere an die Österreichische Zahlstelle überträgt.

In der Nachfrist gelten für die Annahme des Angebots die genannten Vorgaben entsprechend, mit der Maßgabe, dass die während der Nachfrist eingereichten Beteiligungspapiere eine separate ISIN erhalten und mit *während der Nachfrist zum Verkauf eingereichte BUWOG Aktien* (ISIN AT0000A1Z9N8) bzw. jene WSV 2016, die in der Nachfrist aber vor Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch BUWOG bei der Depotbank eingereicht werden, mit *während der Nachfrist zum Verkauf eingereichte WSV 2016* (ISIN AT0000A1Z9P3) und jene WSV 2016, die in der Nachfrist und nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch BUWOG bei der Depotbank eingereicht werden mit *zum Verkauf eingereichte WSV 2016 / Nachfrist reduzierter Preis* (ISIN AT0000A1ZYT5) gekennzeichnet werden.

**Hinweis: Sofern Beteiligungspapierinhaber eine schriftliche Annahmeerklärung des Angebotes für ihre Beteiligungspapiere gegenüber ihrer Depotbank abgeben, werden die in der Annahmeerklärung angegebenen Beteiligungspapiere unter einer anderen ISIN als "zum Verkauf eingereichte BUWOG Aktien" bzw. "zum Verkauf eingereichte WSV 2016" im Wertpa-**

**pierdepot des annehmenden Beteiligungspapierinhabers neu eingebucht. Die zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere werden bis zur Abwicklung des Angebotes (welche unter Umständen auch nach Ende der Annahmefrist oder der Nachfrist erfolgen kann) über die Börse nicht handelbar sein.**

Weitere Details zur Annahme und Abwicklung des Angebots sind Punkt 5 der Angebotsunterlage zu entnehmen.

### 3.10 Zahlung und Settlement des Angebots

Der Angebotspreis wird den Inhabern der zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsenstage nach der unbedingten Verbindlichkeit des Angebotes gegen Übertragung dieser Beteiligungspapiere ausbezahlt. Die rechtzeitige Erfüllung sämtlicher bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist zu erfüllender Vollzugsbedingungen vorausgesetzt, erfolgt das Settlement spätestens am 26. März 2018.

Beteiligungspapierinhabern, die das Angebot erst während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird der Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach Ende dieser Nachfrist ausbezahlt.

### 3.11 Kosten und Steuern

Die Bieterin übernimmt sämtliche mit der Abwicklung des Angebotes unmittelbar in Zusammenhang stehenden angemessenen Kosten und Gebühren der Depotbanken, höchstens jedoch **bis zu einer Höhe von EUR 8,00 je Depot**.

Die Inhaber der WSV 2016 werden darauf hingewiesen, dass für die Wandlung keine Spesen bei der Wandlungsstelle entstehen. Sonstige Kosten einer Wandlung richten sich nach den jeweiligen Vertragsverhältnissen der Inhaber der WSV 2016 mit deren jeweiligen Depotbanken und werden den Inhabern der WSV 2016 bis zu einer Höhe von EUR 8,00 pro Depot ersetzt.

Ertragssteuern und andere Steuern werden von der Bieterin nicht übernommen.

Der Vorstand verweist auf die Angaben der Bieterin zu ausgewählten steuerrechtlichen Konsequenzen der Annahme des Angebots in Punkt 7.2 der Angebotsunterlage.

Angesichts der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den Beteiligungspapierinhabern empfohlen, sich von ihren steuerlichen Vertretern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Angebotes beraten zu lassen. Der Vorstand schließt sich dieser Empfehlung der Bieterin an.

## TEIL II – BEURTEILUNG DES ANGEBOTS

### 4 Wirtschaftliche Parameter

#### 4.1 Mindestpreisvorschriften

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG unterliegt der Angebotspreis für jedes Beteiligungspapier einer doppelten Preisuntergrenze: Zunächst hat der Preis für jedes Beteiligungspapier eines freiwilligen öffentlichen Angebotes zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs ("**VWAP**") des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag zu entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde. Weiters darf der Preis gemäß § 26 Abs 1 ÜbG eines freiwilligen öffentlichen Angebotes zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG die höchste von der Bieterin oder von einem gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebotes in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

Betrifft das Angebot auch andere Beteiligungspapiere als Stammaktien und hat die Bieterin oder gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate Stammaktien erworben, so muss gemäß § 26 Abs 2 ÜbG der für diese anderen Beteiligungspapiere gebotene Preis überdies in einem angemessenen Verhältnis zu der für Stammaktien gewährten Gegenleistung stehen, wobei für die Bestimmung der Angemessenheit insbesondere der jeweilige Inhalt der verbrieften Rechte zu berücksichtigen ist. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Stammaktien, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder gemeinsam vorgehende Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet sind.

Nach Angaben der Bieterin in der Angebotsunterlage hat weder die Bieterin noch ein gemeinsam vorgehender Rechtsträger in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebotes Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft erworben. Daher ist in Bezug auf die Aktien der BUWOG – wie zuvor beschrieben – der VWAP der letzten sechs Monate vor dem Tag, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde, für die Berechnung des Mindestangebotspreises ausschlaggebend.

Die WSV 2016 notieren am Dritten Markt (MTF) an der Wiener Börse. Darüber hinaus werden die WSV 2016 an der Börse Stuttgart sowie der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Laut Angebotsunterlage gibt es für keinen der genannten

Handelsplätze veröffentlichte Daten zu Handelsvolumina. Es besteht daher für die WSV 2016 kein aggregierter Markt, aus dem sich ein repräsentativer VWAP der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ableiten lässt.

Damit besteht für die WSV 2016 auch kein VWAP für die letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht als Mindestpreisschwelle im Sinne des § 26 Abs 1 ÜbG. Nach Angabe der Bieterin stehen der Aktien-Angebotspreis und der WSV-Angebotspreis aber unter Berücksichtigung der Emissionsbedingungen der WSV 2016 in einem angemessenen Verhältnis. Der Aktien-Angebotspreis und die darin enthaltene Prämie wurden bei Ermittlung des WSV-Angebotspreises dahingehend berücksichtigt, als dieser dem Nominalwert je WSV 2016 dividiert durch den Angepassten Wandlungspreis multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis entspricht. Ebenso wurden der Aktien-Angebotspreis und die darin enthaltene Prämie bei Ermittlung des Reduzierten WSV-Angebotspreises Nachfrist berücksichtigt. Der Reduzierte WSV-Angebotspreis Nachfrist entspricht dem Nominalwert je WSV 2016 dividiert durch den Wandlungspreis multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis. Die für die Stammaktien gewährte Prämie auf den VWAP der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ist daher im WSV-Angebotspreis angemessen berücksichtigt.

Ein auf den Angepassten Wandlungspreis abstellender WSV-Angebotspreis innerhalb der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG ist nach Ansicht der Bieterin nicht erforderlich, weil diesfalls die Wandlungsmöglichkeit zum Angepassten Wandlungspreis während des offenen Kontrollwechselfensters besteht und die Lieferaktien zum Aktien-Angebotspreis noch in das Angebot eingeliefert werden können.

#### 4.2 Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen

Der VWAP der BUWOG Aktien während der letzten sechs Monate vor Bekanntmachung der Angebotsabsicht (18. Dezember 2017), das ist der Zeitraum vom 15. Juni 2017 bis inklusive 15. Dezember 2017, beträgt:

	Wiener Börse, Amtlicher Handel (Prime Market)	Frankfurter Wertpapierbörse, Regulierter Markt (Prime Standard)	Warschauer Börse, Main Market
<b>VWAP (6 Monate)</b>	EUR 25,10	EUR 25,15	EUR 24,76*
<b>Prämie Aktien-Angebotspreis (Differenz Aktien- Angebotspreis – VWAP)</b>	15,7%	15,5%	17,3%

\* Der Wechselkurs des VWAP BUWOG, Warschauer Börse, PLN-EUR wurde anhand des am jeweiligen Tag, 19:00 Uhr CET, auf Bloomberg angegebenen Wechselkurses berechnet.

Quelle: Bloomberg

Der Aktien-Angebotspreis in Höhe von EUR 29,05 je BUWOG Aktie liegt daher zumindest um 15,5% über dem VWAP während der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Der Aktien-Angebotspreis liegt auch über den nach den Handelsvolumina gewichteten historischen Durchschnittskursen der Zielgesellschaft der letzten 3, 12 und 24 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 18. Dezember 2017.

	<b>3 Monate (16. September 2017 – 15. Dezember 2017)</b>	<b>12 Monate (16. Dezember 2016 – 15. Dezember 2017)</b>	<b>24 Monate (16. Dezember 2015 – 15. Dezember 2017)</b>
<b>VWAP BUWOG, Wiener Börse</b>	24,82	24,31	22,35
<b>Prämie Aktien- Angebotspreis (Differenz Aktien- Angebotspreis – VWAP BUWOG, Wiener Börse)</b>	17,04%	19,50%	30,00%

Die angebotene Prämie auf den Schlusskurs der BUWOG Aktie an der Wiener Börse vor Bekanntgabe der Absicht am 18. Dezember 2017 (EUR 24,605) beträgt 18,1%.

#### 4.3 Angebotspreis in Relation zum unverwässerten EPRA NAV der BUWOG

Der Aktien-Angebotspreis liegt 16,8% über dem unverwässerten EPRA Net Asset Value pro BUWOG Aktie von EUR 24,87 (Stand per 31.10.2017).

#### 4.4 Gleichbehandlung

Der seitens der Bieterin gebotene Aktien-Angebotspreis, der WSV-Angebotspreis sowie der Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist sind für alle Aktionäre bzw. Inhaber von WSV 2016 gleich. Hinsichtlich der Nachzahlungsverpflichtung der Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG verweist der Vorstand auf Punkt 3.7 der Angebotsunterlage.

#### 4.5 Bewertung der Zielgesellschaft durch Analysten

Die folgende Tabelle zeigt die von Wertpapieranalysten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht zuletzt veröffentlichten Kursziele für BUWOG Aktien:

Wertpapieranalyst	Kursziel in EUR
Baader Bank	26,00
Bank of America Merrill Lynch	26,50
Barclays	26,70
Berenberg	30,50
Commerzbank	31,00
Deutsche Bank	29,50
Erste Bank	26,50
HSBC	34,00
Kepler Cheuvreux	26,50
M.M. Warburg	28,30
Raiffeisen Centrobank	26,70
Societe General	30,00
Victoria Partners	25,00 - 27,00
<b>Durchschnittliches Kursziel (vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht)</b>	<b>Rd. 28,30</b>

4.6 Der Vorstand hat sich, beraten durch die Investmentbank Goldman Sachs AG ("**Goldman Sachs**"), intensiv und auf Basis marküblicher Bewertungsmethoden wie einer Discounted Cash Flow Analyse, dem Vergleich der gebotenen Prämien auf Aktienkurs, NAV und gängiger Multiplikatoren mit der wirtschaftlichen Bewertung des Angebots auseinandergesetzt. Der Vorstand kam hierbei zum Schluss, dass der Angebotspreis von 29,05 EUR pro BUWOG Aktie finanziell angemessen ist.

#### 4.7 Fairness Opinion

Die Zielgesellschaft hat Goldman Sachs beauftragt, die Zielgesellschaft zu den finanziellen Aspekten des Übernahmeangebots zu beraten, in diesem Zusammenhang Finanzanalysen der BUWOG durchzuführen und eine schriftliche Stellungnahme ("**Fairness Opinion**") zur finanziellen Angemessenheit der Gegenleistung je BUWOG Aktie, welche die Inhaber der BUWOG Aktien (mit Ausnahme, soweit einschlägig, der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unternehmen) im Rahmen des Übernahmeangebots erhalten sollen, abzugeben.

4.8 Zu diesem Zweck hat Goldman Sachs Finanzanalysen der Zielgesellschaft auf Basis einer Reihe von Verfahren und Methoden durchgeführt, wie sie Goldman Sachs aufgrund ihrer bisherigen Praxis für angemessen hielt. In der Fairness Opinion vom 12. Februar 2018 kam Goldman Sachs zu dem Ergebnis, dass, zu diesem Zeitpunkt, auf der Grundlage und vorbehaltlich der darin genannten Gesichtspunkte und der darin enthaltenen Annahmen, die gebotene Gegenleistung von EUR 29,05 je BUWOG Aktie in bar, welche den Inhabern der BUWOG Aktien (mit Ausnahme, soweit einschlägig, der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unter-

nehmen) im Rahmen des Übernahmeangebots gezahlt werden soll, in finanzieller Hinsicht für die Inhaber solcher BUWOG Aktien angemessen war. Goldman Sachs erbrachte ihre Beratungsdienstleistungen und erstellte die Fairness Opinion einzig zur Information und Unterstützung des Vorstands und des Aufsichtsrats der BUWOG im Zusammenhang mit ihrer Beurteilung des Angebots und die Fairness Opinion gibt keine Empfehlung dahingehend ab, ob ein Inhaber von BUWOG Aktien diese Aktien im Zusammenhang mit dem Angebot einreichen soll und stellt auch keine Empfehlung zu sonstigen Angelegenheiten dar. Die Fairness Opinion enthält keine Angaben u.a. zum Angebot der Bieterin an die Inhaber der WSV 2016 oder zu einem nach Vollzug des Angebots möglicherweise von der Vonovia oder den mit ihr verbundenen Unternehmen eingeleiteten Gesellschafterausschluss (Squeeze out), oder einer damit jeweils im Zusammenhang stehenden Vergütung und Goldman Sachs äußerte sich nicht zu diesen Aspekten. Die Fairness Opinion stellt kein Wertgutachten dar, wie es typischerweise von bestimmten qualifizierten Wirtschaftsprüfern, Kredit- oder Finanzinstituten auf Basis der Erfordernisse des österreichischen Übernahmegesetzes oder anderer anwendbarer Gesetze erbracht wird und ist auch nicht als solches zu betrachten.

## **5 Interessen der Stakeholder**

### **5.1 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin**

Nach Ansicht der Bieterin passen die Portfolios von Vonovia und BUWOG geographisch zusammen und ergänzen sich auch strategisch. Der Bestand des BUWOG Portfolios lässt sich nach Ansicht der Bieterin über ihre Bewirtschaftungsplattformen, durch Modernisierungsmaßnahmen und aufgrund von Skaleneffekten im Wert erhöhen. Die komplementären Immobilienportfolios von Vonovia (insbesondere ihr durch die Übernahme der conwert Immobilien Invest GmbH erworbenes österreichisches Immobilienportfolio) und BUWOG sollen zusammengeführt werden. Das gesamte Asset Management für alle in der Region Österreich gelegenen Liegenschaften sowie das bisherige BUWOG-Geschäft "Property Sales" und "Property Development" soll für die Region Österreich weiterhin durch BUWOG mit Sitz in Österreich und für "Property Development Deutschland" vom Standort Berlin aus geführt werden.

Vonovia beabsichtigt, nach dem Erfolg des Angebots entsprechende Vereinbarungen mit der Zielgesellschaft abzuschließen. Hierbei beabsichtigt die Bieterin, das österreichische Immobilienportfolio der Vonovia, das derzeit im Wesentlichen durch die conwert Immobilien Invest GmbH gehalten wird, in die BUWOG zu integrieren und das deutsche Immobilienportfolio der BUWOG in die heutige Vonovia zu integrieren. Hierbei kommt sowohl die Übertragung der jeweiligen nationalen Immobilienportfolios als auch der Abschluss von entsprechenden Geschäftsgebahrungsverträgen in Betracht. Alle diesbezüglichen

Vereinbarungen sollen nach Absicht der Bieterin jeweils zu marktüblichen Konditionen (*at arm's length*) abgeschlossen werden.

Zur Erleichterung der Einbeziehung und Konsolidierung der BUWOG strebt Vonovia an, das derzeit vom 1. Mai bis zum 30. April laufende Geschäftsjahr der BUWOG an jenes der Vonovia anzupassen (das dem Kalenderjahr entspricht); diese Satzungsänderung soll anlässlich einer Hauptversammlung der Zielgesellschaft beschlossen werden.

**Hinweis: Sollte die Bieterin nach Abwicklung des Angebots über mehr als 75% des Grundkapital und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen, könnte die Bieterin in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft gesellschaftsrechtliche Struktur- und Kapitalmaßnahmen (z.B. Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung) alleine beschließen.**

## 5.2 Auswirkungen auf die Aktionäre und Börsennotierung

Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der BUWOG an der Wiener Börse bis auf Weiteres bestehen bleiben. Das Angebot ist daher kein Delisting-Angebot im Sinne des §27e ÜbG. Die Bieterin weist ausdrücklich darauf hin, dass bei einer hohen Annahemequote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel oder einen Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Rechtlich wäre ein Widerruf der Zulassung zum Amtlichen Handel (Prime Market) an der Wiener Börse vorgeschrieben, wenn die gesetzlichen Zulassungserfordernisse nach § 40 Abs 1 Z 7 BörseG 2018 (insbesondere ein gesetzlicher Mindeststreubesitz) nicht mehr erfüllt werden. Eine mögliche Beendigung des Börsenhandels oder die Umnotierung in ein anderes Marktsegment würde voraussichtlich zu einer stark eingeschränkten Liquidität der Aktien führen und die marktmäßige Preisbildung einschränken.

Die Bieterin behält sich vor, einen freiwilligen Wechsel des Marktsegments durchzuführen.

Sollte die Bieterin nach Abschluss des Angebotes oder zu einem späteren zukünftigen Zeitpunkt über weniger als 90%, jedoch über mindestens 75% und eine Aktie des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien verfügen, wären gesellschaftsrechtliche Struktur- und Kapitalmaßnahmen und auch ein Delisting rechtlich möglich. Für den Fall, dass die Bieterin nach Abschluss des Angebotes oder zu einem späteren zukünftigen Zeitpunkt über 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen sollte, wäre auch ein Gesellschafterausschluss (Squeeze out) gemäß Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) rechtlich möglich, der zu einem Ausscheiden der verbliebenen übrigen



BUWOG Aktionäre gegen Leistung einer angemessenen Barabfindung iSd GesAusG und zur Beendigung der Börsennotierung der BUWOG Aktien führen würde. Nach Angaben in der Angebotsunterlage hat die Bieterin keine Entscheidungen hinsichtlich eines Wechsels des Marktsegments, einer gesellschaftsrechtlichen Struktur- und Kapitalmaßnahme oder eines Gesellschafterausschlusses getroffen.

### 5.3 Auswirkungen auf den Standort und die Beschäftigungssituation

#### 5.3.1 Standort

Nach Absicht der Bieterin soll BUWOG weiterhin auf dem österreichischen Markt präsent sein. BUWOG soll nach dem Erfolg des Angebots das gesamte Asset Management für alle in der Region Österreich gelegenen Liegenschaften (inklusive des durch die Übernahme der conwert Immobilien Invest GmbH erworbenen österreichischen Immobilienportfolio der Vonovia) sowie "Property Sales" und "Property Development" (jeweils für Österreich) als eigenständige Gesellschaft unter Fortführung der bisherigen Firma führen.

Im Rahmen der Integration werden zu den neuen Strukturen jener Standorte mit Personal, die derzeit das deutsche Bestandsportfolio der BUWOG verwalten, noch Entscheidungen getroffen werden.

Der zukünftige Hauptstandort der BUWOG in 1010 Wien, Rathausstraße 1, soll langfristig bestehen bleiben.

Der von der kombinierten Unternehmensgruppe in Zukunft betriebene Geschäftsbereich "Property Development Deutschland" soll nach Absicht der Bieterin in Zukunft vom Standort Berlin geleitet werden und weiter wachsen.

#### 5.3.2 Beschäftigungssituation

Nach Absicht der Vonovia steht ein Personalabbau nicht im Vordergrund der Übernahme. Allerdings ist im Zuge der Integration der Immobilienbestände der BUWOG und der Vonovia in Deutschland und Österreich eine Zusammenführung der bestehenden Strukturen angedacht. Dabei soll das österreichische "conwert" Portfolio der VONOVIA in die BUWOG integriert werden und das deutsche Portfolio der BUWOG in die Vonovia integriert werden. In Zusammenhang mit der Umsetzung wird es zu einem Stellenabbau kommen. VONOVIA und BUWOG haben daher im BCA für den Fall der Vornahme von Integrationsmaßnahmen als Folge der Transaktion Maßnahmen zur Abmilderung sozialer Nachteile der von einer solchen Maßnahme betroffenen Arbeitnehmer vereinbart. Das BCA sieht Abfindungsregelungen, einen Fonds für soziale Härtefälle, Ausbildungsgarantien

für Lehrlinge, Auszubildende und duale Studenten, sowie Sonderregeln für *Key Personnel* vor.

#### 5.4 Auswirkungen auf Gläubiger und das öffentliche Interesse

Aus heutiger Sicht ist für die Gläubiger durch das Angebot keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position erkennbar. Eine Übernahme durch die Bieterin wirkt sich daher auf die Interessen der Gläubiger grundsätzlich neutral aus.

Nach Maßgabe der Angebotsunterlage soll BUWOG weiterhin auf dem österreichischen Markt präsent sein. BUWOG soll nach dem Erfolg des Angebots das gesamte Asset Management für alle in der Region Österreich gelegenen Liegenschaften (inklusive des durch die Übernahme der conwert Immobilien Invest GmbH erworbenen österreichischen Immobilienportfolios der Vonovia) sowie "Property Sales" und "Property Development" (jeweils für Österreich) als eigenständige Gesellschaft unter Fortführung der bisherigen Firma führen. Der zukünftige Hauptstandort der BUWOG in 1010 Wien, Rathausstraße 1, soll langfristig bestehen bleiben. Dies trägt aus der Sicht des Vorstands auch den Interessen der österreichischen Öffentlichkeit Rechnung.

#### 5.5 Geschäftsbeziehungen mit der Bieterin

Zwischen den Mitgliedern des Vorstands der Zielgesellschaft und (i) der Bieterin sowie (ii) den Organmitgliedern der Bieterin (bzw. mit den mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger und deren Organmitgliedern) bestehen derzeit keine personellen oder vertraglichen Verflechtungen. Dies bedeutet, dass zwischen der Bieterin und den mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern einerseits und den Mitgliedern des Vorstands der Zielgesellschaft andererseits keine wechselseitigen Organverflechtungen bestehen.

Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen.

Die Mitglieder des Vorstands erklären, dass ihnen für den Fall des Scheiterns des Angebots keine vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt wurden. Die geplanten Veränderungen im Vorstand der Zielgesellschaft sowie die Beendigung der langfristigen Incentivierungsprogramme im Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebots werden in den Punkten 5.7 und 5.8 dargestellt.

#### 5.6 Unterstützung des Angebots

Die Zielgesellschaft hat sich im BCA vorbehaltlich der anwendbaren Pflichten und Verantwortlichkeiten des österreichischen Rechts, insbesondere anwendbarer gesellschaftsrechtlicher Sorgfalts-, Loyalitäts- und Treuepflichten von Organmitgliedern sowie der Anforderungen des Übernahmegesetzes dazu verpflichtet, die Vor-

bereitung und Durchführung des Angebots bis zu dessen Vollzug zu unterstützen.

5.7 Geplante Veränderungen im Vorstand der Zielgesellschaft sofern das Angebot erfolgreich ist

Die Bieterin beabsichtigt, dass der Vorstandsvorsitzende der Zielgesellschaft, Herr Mag. Daniel Riedl, auch in dem zukünftigen Vonovia-Konzern eine tragende Rolle, insbesondere mit Blick auf das Geschäft in Österreich und das Development-Geschäft, spielen soll. Die Bieterin beabsichtigt daher, Herrn Mag. Daniel Riedl im Falle des Erfolgs des Angebots in den Vorstand der Bieterin zu berufen und ihm den Abschluss eines Anstellungsvertrags mit einer Laufzeit von drei Jahren unter den bei der Bieterin üblichen Bedingungen, mit der Zuständigkeit für die Region Österreich und das Development-Geschäft, anzubieten.

Der Vorstandsvorsitzende und Chief Executive Officer (CEO) der Zielgesellschaft, Herr Mag. Daniel Riedl, hat gegenüber der Zielgesellschaft erklärt, das Sonderkündigungsrecht, das ihm aufgrund des bei der Zielgesellschaft bei Vollzug des Angebotes eintretenden Kontrollwechsels (*Change of Control*) zusteht, nicht auszuüben, sofern er in den Vorstand der Bieterin berufen wird und einen Anstellungsvertrag gemäß den oben genannten Bedingungen erhält.

Nach Ansicht der Vonovia und der Zielgesellschaft spielt der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der BUWOG, Herr Andreas Segal, bei der Umsetzung der von Vonovia angestrebten und von BUWOG unterstützten Transaktion eine wesentliche Rolle. Der stellvertretende Vorstandsvorsitzende und Chief Financial Officer (CFO) der Zielgesellschaft, Herr Andreas Segal, hat daher gegenüber der Zielgesellschaft erklärt, das Sonderkündigungsrecht, das ihm aufgrund des bei der Zielgesellschaft bei Vollzug der Transaktion eintretenden Kontrollwechsels (*Change of Control*) zusteht, nicht auszuüben und der Zielgesellschaft bis zum 30. Juni 2018 für die Unterstützung des Vollzugs der Transaktion zur Verfügung zu stehen.

Auf Basis des gemeinsamen Verständnisses von Bieterin und Zielgesellschaft hat der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft die Aufhebung des Anstellungsvertrags zum Ablauf des 30. Juni 2018 (aufschiebend bedingt mit dem Erfolg des Übernahmeangebots) und der Zahlung einer angemessenen Abfindung (EUR 2.520.000; dies entspricht 2 Bruttojahresgehältern auf Basis einer LTI Zielerfüllung von 120%) insbesondere zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts beschlossen. Die bedingte Auflösungsvereinbarung zwischen Herrn Andreas Segal und der Zielgesellschaft wurde am 25. Jänner 2018 abgeschlossen. Die Zielgesellschaft wird ab 1. Juli 2018 auf das Wettbewerbsverbot von Herrn Andreas Segal verzichten.

Das Vorstandsmitglied und Chief Operating Officer (COO) der Zielgesellschaft, Herr Dipl. Ing. Herwig Teufelsdorfer wird auf die Ausübung seines vertraglichen Son-

derkündigungsrechts verzichten und wird weiterhin für die Leitung des österreichischen Geschäfts bei der Zielgesellschaft (Bestandsmanagement einschließlich "Property Sales"-Geschäft) zur Verfügung stehen. Nach Beendigung der Incentivierungsprogramme soll das Jahresbruttogehalt von Herr Dipl. Ing. Herwig Teufelsdorfer beginnend mit dem Geschäftsjahr 2018/19 bis zu einem allfälligen Abschluss eines Gesellschafterausschlussverfahrens bei der Zielgesellschaft mit EUR 1,0 Mio festgelegt werden. Dies entspricht dem derzeitigen Grundgehalt von Herrn Dipl. Ing. Herwig Teufelsdorfer zuzüglich STI Komponente (Basis 100%) und LTI Komponente (Basis 100%).

#### 5.8 Geplante Beendigung der bestehenden langfristigen Incentivierungsprogramme für den Vorstand der Zielgesellschaft

Bei der Zielgesellschaft bestehen langfristige Incentivierungsprogramme für den Vorstand, die entweder finanziell an den Kurs der BUWOG Aktien gebunden sind oder einen Anspruch auf Lieferung von Aktien der BUWOG zu bevorzugten Bedingungen ermöglichen. Da im Falle einer erfolgreichen Übernahme die Incentivierungswirkung der Programme entfällt, hat die Bieterin den Abschluss des BCA von einer vorzeitigen Beendigung der Programme im Falle eines erfolgreichen Angebots abhängig gemacht.

Die Zielgesellschaft hat der Bieterin mitgeteilt, dass der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft diese Incentivierungsprogramme mit Zustimmung der berechtigten Vorstandsmitglieder zum Ende des laufenden Geschäftsjahres der Zielgesellschaft (30. April 2018) unter Berücksichtigung des Angebotspreises in bar vorzeitig beenden wird und der Bieterin die entsprechenden Beschlussinhalte und Berechnungsgrundlagen zur Kenntnis gebracht. Die vorzeitige Beendigung steht unter dem Vorbehalt des erfolgreichen Vollzugs des Angebots für die in der ursprünglichen Annahmefrist eingelieferten BUWOG Aktien. Die Bieterin hat die Modalitäten der vorzeitigen Beendigung und Barabfindung der Incentivierungsprogramme geprüft und befürwortet:

##### 5.8.1 Mag. Daniel Riedl (CEO)

Mag. Daniel Riedl hat in den vergangenen Jahren aus der LTI Programm 2014 zum Börsengang Optionsrechte zum Bezug von 480.000 Stück BUWOG Aktien zum Bezugspreis von EUR 13,00 erdient. Diese echten Aktienoptionen kann er im Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 ausüben. Der Beginn des Ausübungszeitraums für diese Aktienoptionen fällt in die mögliche Nachfrist des Übernahmeangebots. Der Wert der Optionen (Differenz zwischen Aktien-Angebotspreis der Vonovia und Bezugspreis) soll per 30. April 2018 in bar ohne Aktienlieferung abgelöst werden.

Weiters ist das LTI Ziel (aus dem LTI Programm 2017) für das Geschäftsjahr 2017/2018 bereits im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 übererreicht worden, sodass das vertraglich zustehende LTI 2017/2018 mit 35.915 Stück Aktien zum Aktien-Angebotspreis der Vonovia vorzeitig mit 30. April 2018 beendet und abgelöst werden soll.

#### 5.8.2 Andreas Segal (Deputy CEO, CFO)

Für die Geschäftsjahre 2015/2016 und 2016/2017 wurden Herrn Andreas Segal aus dem LTI Programm 2017 bereits 38.337 Stück Optionen zugeteilt. Für das Geschäftsjahr 2017/18 wurde das LTI Ziel bereits im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres übererreicht, sodass das vertraglich zustehende LTI 2015/2016, 2016/2017 und 2017/2018 mit insgesamt 62.985 Aktien zum Aktien-Angebotspreis der Vonovia vorzeitig mit 30. April 2018 beendet und abgelöst werden soll.

#### 5.8.3 Dipl.Ing. Herwig Teufelsdorfer (COO)

Für die Geschäftsjahre 2015/2016 und 2016/2017 wurden Herrn Herwig Teufelsdorfer aus dem LTI Programm 2017 bereits 36.762 Stück Optionen zugeteilt. Für das Geschäftsjahr 2017/18 wurde das LTI Ziel bereits im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres übererreicht, sodass das vertraglich zustehende LTI 2015/2016, 2016/2017 und 2017/2018 mit insgesamt 54.368 Aktien zum Aktien-Angebotspreis der Vonovia vorzeitig mit 30. April 2018 beendet und abgelöst werden soll.

### 5.9 Geplante Neubesetzung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft

Bei erfolgreicher Durchführung des Angebotes beabsichtigt die Bieterin, im Sinne guter Corporate Governance auf eine Neubesetzung des Aufsichtsrats hinzuwirken, um die dann neuen Beteiligungsverhältnisse, d.h. die Tatsache, dass Vonovia dann Mehrheitsaktionärin ist, sowie die Tatsache, dass voraussichtlich weiterhin Minderheitsaktionäre der BUWOG vorhanden sein werden, widerzuspiegeln.

Im BCA wurde diesbezüglich vereinbart, dass voraussichtlich für April oder Anfang Mai 2018 eine außerordentliche Hauptversammlung der BUWOG einberufen wird, um fünf der sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder im Aufsichtsrates der Zielgesellschaft neu zu wählen. In diesem Zusammenhang haben fünf der sechs derzeitigen von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats der BUWOG erklärt, im Falle eines erfolgreichen Angebotes mit Wirkung zum Ablauf dieser Außerordentlichen Hauptversammlung 2018 ihre Ämter niederzulegen.

Die Bieterin hat öffentlich erklärt und beabsichtigt, dass auch die Minderheitsaktionäre adäquat im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft vertreten sein werden und sich

dazu verpflichtet, dass eine von der Hauptversammlung zu wählende Aufsichtsratsposition mit einer Person besetzt bleibt, die nicht von der Bieterin vorgeschlagen wurde, sodass auch in Zukunft die Minderheitsaktionäre der Zielgesellschaft im Aufsichtsrat repräsentiert sind.

#### 5.10 Geplante Nominierung von Herrn Mag. Vitus Eckert zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der Vonovia

Nach Auskunft der Bieterin beabsichtigt der Aufsichtsrat der Bieterin, nach Vollzug des Angebots für die in der ursprünglichen Annahmefrist eingelieferten BUWOG Aktien, der nächstmöglichen ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin vorzuschlagen, den derzeitigen Aufsichtsratsvorsitzenden der Zielgesellschaft, Herrn Mag. Vitus Eckert, zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der Vonovia zu wählen.

### **6 Weitere Auskünfte**

Auskünfte zu dieser Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft erteilt Herr Holger Lüth, Managing Director Corporate Finance & Investor Relations, Telefon: +43-1- 878 28 1203, E-Mail: holger.lueth@buwog.com.

### **7 Sachverständige gemäß § 13 ÜbG**

Die Zielgesellschaft hat Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG bestellt.

### **8 Berater der Zielgesellschaft**

Die Zielgesellschaft wird im Zusammenhang mit dem Angebot von Goldman Sachs als Finanzberater sowie Schönherr Rechtsanwälte GmbH als Rechtsberater beraten. Die Rechtsberatung ist auf österreichisches Recht beschränkt.

### **9 Position des Vorstands der Zielgesellschaft zum Angebot**

Der Vorstand der Zielgesellschaft empfiehlt den Beteiligungspapierinhabern, das Angebot anzunehmen. Der Vorstand weist aber ausdrücklich darauf hin, dass jeder Beteiligungspapierinhaber die Einschätzung, ob das Angebot im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, nur aufgrund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, Veranlagungsstrategie, steuerliche Situation, etc.) selbst treffen kann und dass diese Entscheidung auch wesentlich von der vom jeweiligen Aktionär erwarteten künftigen Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. der Immobilienbranche abhängig ist. Die Beteiligungspapierinhaber müssen daher selbst über die Annahme oder Ablehnung des Angebots entscheiden.

Maßgeblich für die Entscheidung der Beteiligungspapierinhaber ist insbesondere deren Einschätzung, wie sich der Unternehmenswert der Zielgesellschaft und damit letztlich auch der Kurs der BUWOG Aktie künftig entwickeln wird. Um in diesem Zusammenhang auch Entwicklungen berücksichtigen zu können, die nach der Erstellung dieser Äußerung eintreten, könnte es für den einzelnen BUWOG Beteiligungspapierinhaber vorteilhaft sein, die Entscheidung über die Annahme oder Ablehnung des Angebots unter Berücksichtigung der maßgeblichen Fristen (rechtzeitig) gegen Ende der Annahmefrist zu fällen. Der Vorstand weist die Inhaber der WSV 2016 ausdrücklich auf die von der Bieterin vorgesehene Splitpreisregelung hin (vgl. Punkte 2.4 und 3.2.2).

Aus der Sicht des Vorstands bestehen insbesondere die im Folgenden angeführten Argumente für und gegen die Annahme des Angebots.

#### 9.1 Argumente für die Annahme des Angebots

- i. Der Aktien-Angebotspreis liegt deutlich über den nach den Handelsvolumina gewichteten historischen Durchschnittskursen der Zielgesellschaft der letzten 3, 6, 12 und 24 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 18. Dezember 2017.
- ii. Die angebotene Prämie auf den Schlusskurs der BUWOG Aktie an der Wiener Börse vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 18. Dezember 2017 (EUR 24,605) ist sehr deutlich und beträgt 18,1%.
- iii. Der Aktien-Angebotspreis liegt 16,8% über dem unverwässerten EPRA Net Asset Value pro BUWOG Aktie von EUR 24,87 (Stand per 31. Oktober 2017).
- iv. In der Fairness Opinion vom 12. Februar 2018 kam Goldman Sachs zu dem Ergebnis, dass, zu diesem Zeitpunkt, auf der Grundlage und vorbehaltlich der darin genannten Gesichtspunkte und der darin enthaltenen Annahmen (siehe diesbezüglich ausführlicher oben unter Ziffer 4.8), die gebotene Gegenleistung von EUR 29,05 je BUWOG Aktie in bar, welche den Inhabern der BUWOG Aktien (mit Ausnahme, soweit einschlägig, der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unternehmen) im Rahmen des Übernahmeangebots gezahlt werden soll, in finanzieller Hinsicht für die Inhaber solcher BUWOG Aktien angemessen war.
- v. Der Aktien-Angebotspreis von EUR 29,05 je Aktie wäre ohne das Angebot der Bieterin wohl nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit innerhalb der nächsten Jahre (auf Basis NAV as per Business Plan der Zielgesellschaft) zu erreichen gewesen.

- vi. Durch die Annahme des Angebots können auch hohe Stückzahlen an BUWOG Aktien und WSV 2016 verkauft werden, ohne dadurch die Kursbildung negativ zu beeinflussen. Eine dem Angebot entsprechende Gegenleistung könnte künftig für größere Aktien- oder WSV 2016 Volumina nach Wegfall des Angebots (und somit des den Aktienkurs der BUWOG stützenden Effekts) schwer erzielbar sein.
- vii. Sollte das Angebot der Bieterin erfolgreich sein, wird der Streubesitz sinken. Das wird voraussichtlich zu sinkenden durchschnittlichen Tagesumsätzen der BUWOG Aktie führen, was die Attraktivität der Aktie nach Durchführung des Angebots mindern könnte. Daher könnte es BUWOG Aktionären in Zukunft schwerer fallen, einen dem Aktien-Angebotspreis vergleichbaren Preis bei der Veräußerung ihrer Aktien (auch für kleinere Stückzahlen) zu erzielen.
- viii. Aus heutiger Sicht ist es ungewiss, ob die Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft für den Fall des Scheiterns des Angebots im Wesentlichen unverändert bleiben wird und ob es in Zukunft zu anderen Angeboten nach dem ÜbG kommen wird, die aus Sicht der BUWOG Aktionäre mindestens gleichwertige Konditionen wie das Angebot enthalten werden. Sofern das Angebot der Vonovia scheitert, ist es Vonovia gemäß § 21 ÜbG untersagt, innerhalb eines Jahres ein neuerliches Übernahmeangebot an die Beteiligungspapierinhaber der BUWOG zu richten oder eine entsprechende Anzahl von BUWOG Aktien zu erwerben, die eine Angebotspflicht auslösen würde.
- ix. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere erhöhter Wettbewerb am deutschen und österreichischen Immobilienmarkt durch andere Immobilienunternehmen, politische Krisen und Naturkatastrophen könnten sich negativ auf die künftige Geschäftsentwicklung sowie die künftige Ertragslage der Zielgesellschaft und den Kurs der BUWOG Aktien auswirken. Es ist ungewiss, wie lange der Anstieg der Immobilienpreise vor allem in Deutschland und Österreich und das niedrige Zinsniveau anhalten werden, welche für die geschäftliche Entwicklung der Zielgesellschaft von Bedeutung sind. Es ist nicht auszuschließen, dass es zu einem Rückgang von Immobilienkauf- und Immobilienmietpreisen in diesen Kernmärkten der Zielgesellschaft oder zu einem Anstieg des Zinsniveaus kommt, welche sich negativ auf die Kurse der Zielgesellschaft auswirken könnten.
- x. Sofern das Angebot erfolgreich ist, kann sich durch die Stimmrechtskonzentration bei der Bieterin eine eingeschränkte Mitbestimmungsmöglichkeit der übrigen Streubesitzaktionäre ergeben. Sollte die Bieterin nach Abwicklung des Angebots über mehr als 75% des Grundkapital und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen, könnte die Bieterin in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft gesellschaftsrechtliche



Struktur- und Kapitalmaßnahmen (z.B. Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung) alleine beschließen.

## 9.2 Argumente gegen die Annahme des Angebots

- i. Mit der Annahme des Angebots nehmen sich die Beteiligungspapierinhaber naturgemäß die Chance auf künftige weitere Kursgewinne. Diese Gewinne könnten sich insbesondere durch eine weitere positive Entwicklung des deutschen und österreichischen Immobilienmarkts oder auch durch weitere Verbesserungen bei der Zielgesellschaft selbst ergeben (Effizienzsteigerungen, günstigere Finanzierungsbedingungen, Bewertungszuwächse, etc.). Analysten haben teilweise auch höhere Kursziele als den Angebotspreis prognostiziert.
- ii. Die vorgenannten Verbesserungen bei der Zielgesellschaft könnten sich auch dadurch ergeben, dass das Angebot insgesamt angenommen wird und die verbleibenden Beteiligungspapierinhaber von Synergien profitieren, welche für die Zielgesellschaft dadurch entstehen, dass die Zielgesellschaft in den Konzern der Bieterin integriert wird; dies setzt aber voraus, dass so viele BUWOG Aktionäre das Angebot annehmen, dass die gesetzlich zwingende Mindestannahmequote erreicht und das Angebot damit zustande kommt, sodass die verbleibenden Beteiligungspapierinhaber von dieser potentiellen Entwicklung profitieren können.
- iii. Schließlich sind Beteiligungspapierinhaber in Bezug auf die Aktien und WSV 2016, für die sie das Angebot angenommen haben, vorübergehend in ihrer Dispositionsfreiheit beschränkt, weil eingereichte Aktien und WSV 2016 bis zur Abwicklung des Angebots nicht an der Börse gehandelt werden können. Daraus ergeben sich während dieser Zeit insbesondere für die Aktionäre Unsicherheiten, weil die Kursentwicklung der BUWOG Aktien während dieser Zeit nicht vorhersehbar ist.

## 9.3 Annahme des Angebots in der Nachfrist

Für alle Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich **für den Fall des Eintritts der Vollzugsbedingungen** die Annahmefrist um 3 Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Angebotsergebnisses (§ 19 Abs 3 ÜbG). Den BUWOG Aktionäre stehen während der Nachfrist dieselben Angebotsgegenleistungen offen wie bei Annahme während der Annahmefrist. Für die Inhaber der WSV 2016 gilt in der Nachfrist die Splitpreisregel (vgl. Punkte 2.4 und 3.2.2). Die Inhaber der WSV 2016 erhalten in der Nachfrist wirtschaftlich dasselbe Angebot, weil sich für die Inhaber der WSV 2016 während des Kontrollwechselfenster (wie oben definiert) die Möglichkeit zur Ausübung des Wandlungsrechts mit einer verbesserten Parität ergibt. Lieferaktien

können in der Nachfrist in das Angebot zum Aktien-Angebotspreis eingeliefert werden. Dadurch ist aus Sicht des Vorstands die Gleichbehandlung gewahrt.

**Zu einer Nachfrist kommt es nur, wenn das Angebot während der Annahmefrist erfolgreich ist, d.h. (i) der Bieterin müssen bis zum Ablauf der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der Kaufgegenständlichen BUWOG Aktien umfassen und (ii) sämtliche von der Bieterin freiwillig in das Angebot aufgenommenen weiteren Vollzugsbedingungen sind erfüllt. Die Kartellrechtsfreigabe liegt bereits vor. Im Zusammenhang mit der Nachfrist wird nochmals ausdrücklich auf die Splitpreisregelung für die Inhaber der WSV 2016 hingewiesen.**

Angesichts des derzeit niedrigen Zinsniveaus kann ein Behalten der BUWOG Beteiligungspapiere unter gleichzeitiger Beibehaltung der späteren Verkaufsmöglichkeit für Aktionäre und Inhaber von WSV 2016 attraktiv sein. Dies gilt, wie im vorangehenden Absatz ausgeführt, aber nur dann, wenn das Angebot während der Annahmefrist erfolgreich ist und der Bieterin während der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der BUWOG Aktien umfassen; ansonsten ist eine Annahme in der Nachfrist mangels Zustandekommens des Angebots ausgeschlossen.

Die dargestellten Argumente für und gegen die Annahme des Angebots während der Angebotsfrist gelten sinngemäß auch für die Annahme des Angebots während der Nachfrist.

#### 9.4 Zusammenfassende Bemerkung und Empfehlung

Goldman Sachs hat eine Bewertung der Zielgesellschaft auf Basis einer Reihe von Finanzanalysen durchgeführt, wie sie Goldman Sachs aufgrund ihrer bisherigen Praxis für angemessen hielt und wie sie bei ähnlichen Kapitalmarkttransaktionen von Goldman Sachs durchgeführt werden. Auf dieser Basis hat Goldman Sachs eine Fairness Opinion vom 12. Februar 2018 abgegeben. In dieser Fairness Opinion kommt Goldman Sachs zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage und vorbehaltlich der darin genannten Gesichtspunkte und der darin enthaltenen Annahmen zum 12. Februar 2018 die gebotene Gegenleistung von EUR 29,05 je BUWOG Aktie in bar, welche die Inhaber der BUWOG Aktien (mit Ausnahme der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unternehmen) im Rahmen des Angebots erhalten sollen, zu diesem Zeitpunkt in finanzieller Hinsicht angemessen ist.

Goldman Sachs hat Finanzanalysen der Zielgesellschaft auf Basis einer Reihe von Verfahren und Methoden durchgeführt, wie sie Goldman Sachs aufgrund ihrer bisherigen Praxis für angemessen hielt. Auf dieser Basis hat Goldman Sachs eine Fairness Opinion vom 12. Februar 2018 abgegeben. In dieser Fairness Opinion kam Goldman Sachs zu dem Ergebnis, dass, zu diesem Zeitpunkt, auf der Grund-

lage und vorbehaltlich der darin genannten Gesichtspunkte und der darin enthaltenen Annahmen (siehe ausführlicher diesbezüglich oben unter Ziffer 4.8), die gebotene Gegenleistung von EUR 29,05 je BUWOG Aktie in bar, welche den Inhabern der BUWOG Aktien (mit Ausnahme, soweit einschlägig, der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unternehmen) im Rahmen des Übernahmeangebots gezahlt werden soll, in finanzieller Hinsicht für die Inhaber solcher BUWOG Aktien angemessen war.

Auch der Vorstand der Zielgesellschaft kommt unter Berücksichtigung des gesamten Angebots sowie der Tatsache, dass der Angebotspreis für die Aktien und WSV 2016 deutlich über der gesetzlichen Preisuntergrenze liegt, zu dem Ergebnis, dass der Barkaufpreis angemessen ist.

Zusammenfassend hält der Vorstand der Zielgesellschaft fest, dass das Angebot nach seiner Einschätzung den Interessen der Beteiligungspapierinhaber in angemessener Weise Rechnung trägt. Die von der Bieterin angegebene zukünftige Geschäftspolitik stellt nach Ansicht des Vorstands eine geeignete Grundlage für die weitere Entwicklung der BUWOG dar.

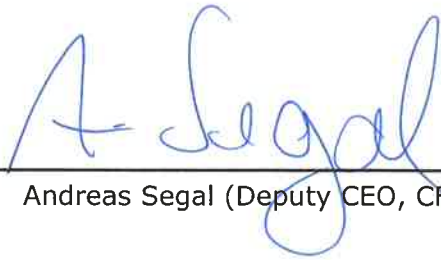
**Nach eingehender Prüfung des Angebots empfiehlt der Vorstand der Zielgesellschaft mit Kenntnisstand 12. Februar 2018 den Beteiligungspapierinhabern die Annahme des Angebots.**

Wien, am 12. Februar 2018



---

Mag. Daniel Riedl (CEO)



---

Andreas Segal (Deputy CEO, CFO)



---

DI Herwig Teufelsdorfer (COO)