

WICHTIGER HINWEIS:

AKTIONÄRE DER ATHOS IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, DEREN SITZ, WOHSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 7. DIESER ANGEBOTSUNTERLAGE HINGEWIESEN.

IMPORTANT NOTICE:

SHAREHOLDERS OF ATHOS IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT WHOSE SEAT, PLACE OF RESIDENCE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 7 OF THIS OFFER DOCUMENT.

Öffentliches Erwerbsangebot zum Aktienrückkauf

der

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft

Waltherstraße 11
4020 Linz
FN 89120 i
ISIN AT0000616701

an ihre Aktionäre zum Erwerb von bis zu

104.373 Stück

auf Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien

der

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft

Annamefrist: 24. April 2026 bis 01. Juni 2026

Zusammenfassung des Aktienrückkaufangebots

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet lediglich ausgewählte Informationen aus diesem Aktienrückkaufangebot und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen.

Bieterin und Zielgesellschaft	ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft, Waltherstraße 11, 4020 Linz, Österreich, FN 89120 i. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.363.183,42 und ist in 1.744.373 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt, von denen jede eine gleiche Beteiligung am Grundkapital repräsentiert. Die Aktien sind in den Vienna MTF der Wiener Börse (Marktsegment: „direct market plus“) einbezogen (ISIN AT0000616701).	Punkt 2
Gegenstand des Aktienrückkaufangebots	Erwerb von bis zu 104.373 nennbetragslosen Stückaktien der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von jeweils EUR 14,54 je ATHOS-Aktie. Das Angebot richtet sich somit auf den Erwerb von rund 5,98 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft (Teilangebot).	Punkt 3.4
Angebotspreis	EUR 47,00 je ATHOS-Aktie (ISIN AT0000616701).	Punkt 3.5
Annahmefrist	Von einschließlich 24. April 2026 bis einschließlich 01. Juni 2026, 17:00 Uhr (MESZ).	Punkt 4.1
Bedingungen	Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen.	Punkt 3.6
Annahme- und Zahlstelle	Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 33209 m.	Punkt 4.2
Annahme des Angebot	<p>Die Annahme des Aktienrückkaufangebots ist bis zum Ablauf der Annahmefrist gegenüber der Depotbank des jeweiligen ATHOS-Aktionärs schriftlich zu erklären. Die Annahme des Angebots gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist (somit am 03. Juni 2026) bis 15:00 (MESZ) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet und die entsprechende Gesamtzahl der eingereichten Aktien an die Annahme- und Zahlstelle übertragen hat.</p> <p>Die eingereichten Aktien werden bis zur Abwicklung des Angebots nicht an der Wiener Börse handelbar sein.</p> <p>ATHOS empfiehlt Aktionären, die das Angebot annehmen möchten, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei Börsetage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen. Der Zeitpunkt, bis zu dem die jeweilige Depotbank der Aktionäre der ATHOS Annahmeerklärungen akzeptiert, kann nicht von ATHOS beeinflusst werden.</p>	Punkt 4.3

Zahlung des Angebotspreises und Übereignung	Der Angebotspreis wird an die Inhaber der ATHOS-Aktien, die das Aktienrückkaufangebot angenommen haben, spätestens vier Bankarbeitstage nach Ende der Annahmefrist (08. Juni 2026) gezahlt.	Punkt 4.7
Begrenzung des Aktienrückkaufangebots und verhältnismäßige Annahme bei Überzeichnung	Das Aktienrückkaufangebot bezieht sich auf den Erwerb von insgesamt bis zu 104.373 Stück ATHOS-Aktien. Nehmen ATHOS-Aktionäre dieses Aktienrückkaufangebot für insgesamt mehr als 104.373 Stück ATHOS-Aktien an, werden die Annahmeerklärungen verhältnismäßig berücksichtigt. In einem solchen Fall ist in sinngemäßer Anwendung von § 20 ÜbG die Annahmeerklärung jedes Aktionärs in dem Verhältnis zu berücksichtigen, in dem die Anzahl der Angebotsaktien zur Gesamtzahl der Aktien, hinsichtlich derer Annahmeerklärungen zugegangen sind, steht. Sollten sich bei einer verhältnismäßigen Berücksichtigung Bruchteile ergeben, wird stets auf die nächste ganze Zahl abgerundet.	Punkt 4.8
Kosten der Annahme	Die Gesellschaft übernimmt ausschließlich die angemessenen und üblichen Gebühren und Kosten, die von Depotbanken in Zusammenhang mit der Abwicklung des vorliegenden Angebots eingehoben werden, jedoch maximal EUR 10,00 je Depot. Die Depotbanken werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Annahme- und Zahlstelle in Verbindung zu setzen.	Punkt 4.9
Veröffentlichungen	Alle Veröffentlichungen und sonstigen Mitteilungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit diesem Aktienrückkaufangebot erfolgen auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.athos.at unter der Rubrik „Investor“ in der Unterrubrik „Aktienrückkaufangebot 2026“.	Punkt 5

Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage

- 1. Abkürzungen und Definitionen**
- 2. Angaben zur Gesellschaft**
- 3. Aktienrückkaufangebot**
 - 3.1 *Grundlagen für das Aktienrückkaufangebot*
 - 3.2 *Veröffentlichung der Details des Aktienrückkaufangebots*
 - 3.3 *Stand der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben / Angaben durch Dritte*
 - 3.4 *Gegenstand des Aktienrückkaufangebots*
 - 3.5 *Angebotspreis*
 - 3.5.1 *Festlegung des Angebotspreises*
 - 3.5.2 *Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen*
 - 3.5.3 *Finanzkennzahlen der Gesellschaft*
 - 3.6 *Angebotsbedingungen*
- 4. Annahme und Abwicklung des Aktienrückkaufangebots**
 - 4.1 *Annahmefrist*
 - 4.2 *Annahme- und Zahlstelle*
 - 4.3 *Annahmeerklärung und Umbuchung*
 - 4.4 *Rechtsfolgen der Annahme*
 - 4.5 *Gewährleistung*
 - 4.6 *Kein Handel mit zum Verkauf eingereichten ATHOS-Aktien*
 - 4.7 *Zahlung des Angebotspreises und Übereignung*
 - 4.8 *Begrenzung des Aktienrückkaufangebots und verhältnismäßige Annahme bei Überzeichnung*
 - 4.9 *Abwicklungsspesen*
- 5. Sonstige Angaben**
 - 5.1 *Steuerliche Hinweise*
 - 5.2 *Veröffentlichungen*
 - 5.3 *Weitere Informationen*
- 6. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**
- 7. Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication**

1. Abkürzungen und Definitionen

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktengesetz, BGBl. Nr. 98/1965 in der geltenden Fassung
ATHOS-Aktie(n)	Aktien der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals iHv EUR 14,54 je Aktie (ISIN AT0000616701)
Aktienrückkaufangebot	dieses öffentliche Erwerbsangebot zum Aktienrückkauf an die Aktionäre der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft
Angebotsaktie	bis zu 104.373 Aktien der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft (ISIN: AT0000616701) mit einem anteiligen Betrag des Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 14,54 je ATHOS-Aktie
Angebotspreis	EUR 47,00 je Aktie der Gesellschaft (ISIN AT0000616701)
Angebotsunterlage	dieses Angebotsdokument
Annahmeerklärung	schriftliche Erklärung eines Aktionärs der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft in Bezug auf die Annahme des Aktienrückkaufangebots für eine bestimmte Zahl von Aktien, die in jedem Fall in der Annahmeerklärung anzugeben ist
Annahmefrist	von (einschließlich) 24. April 2026 bis (einschließlich) 01. Juni 2026, 17:00 Uhr (MESZ)
Annehmende ATHOS-Aktionäre	ATHOS-Aktionäre, die dieses Aktienrückkaufangebot angenommen haben
ATHOS	ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft, Waltherstraße 11, 4020 Linz, FN 89120 i
ATHOS-Aktionär(e)	Inhaber von Aktien der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft
bzw	beziehungsweise
Depotbank	Kreditinstitut, bei dem Aktien hinterlegt sind
dh	das heißt
direct market plus	Teilsegment des Vienna MTF der Wiener Börse
EUR	Euro
FN	Firmenbuchnummer
Gesellschaft	ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft, Waltherstraße 11, 4020 Linz, FN 89120 i

GJ	Geschäftsjahr
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HV-Beschluss	Beschluss der 36. ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 08. Juli 2025 zu Tagesordnungspunkt 6, wonach das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 25.363.183,42, das in 1.744.373 Stück auf Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien eingeteilt ist, um einen Gesamtbetrag von bis zu EUR 2.536.313,98, das sind bis zu 174.437 Stück Aktien, auf bis zu EUR 22.826.869,44, das sind bis zu 1.569.936 Stück Aktien, durch Einziehung voll eingezahlter noch zu erwerbender eigener Aktien gemäß § 192 Abs 3 Z 2, Abs 4 AktG herabgesetzt wird
iHv	in Höhe von
ISIN	International Security Identification Number, Internationale Wertpapierkennnummer
MESZ	Mitteuropäische Sommerzeit, Wiener Zeit
OeKB	OeKB CSD GmbH, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, FN 428085m
Tag der Veröffentlichung	23. April 2026
TEUR	tausend Euro
ÜbG	Bundesgesetz betreffend Übernahmeangebote (Übernahmegesetz)
Valutatag	Tag der Auszahlung; spätestens vier Bankarbeitstage nach Ende der Annahmefrist (08.06.2026)
Vienna MTF	börsenregulierter Markt, der von der Wiener Börse AG als multilaterales Handelssystem betrieben wird und in den Wertpapiere einbezogen werden, die nicht zum Amtlichen Handel zugelassen sind
Wiener Börse	Wiener Börse AG, Wallnerstraße 8, 1010 Wien, FN 161826 f
zB	zum Beispiel

2. Angaben zur Gesellschaft

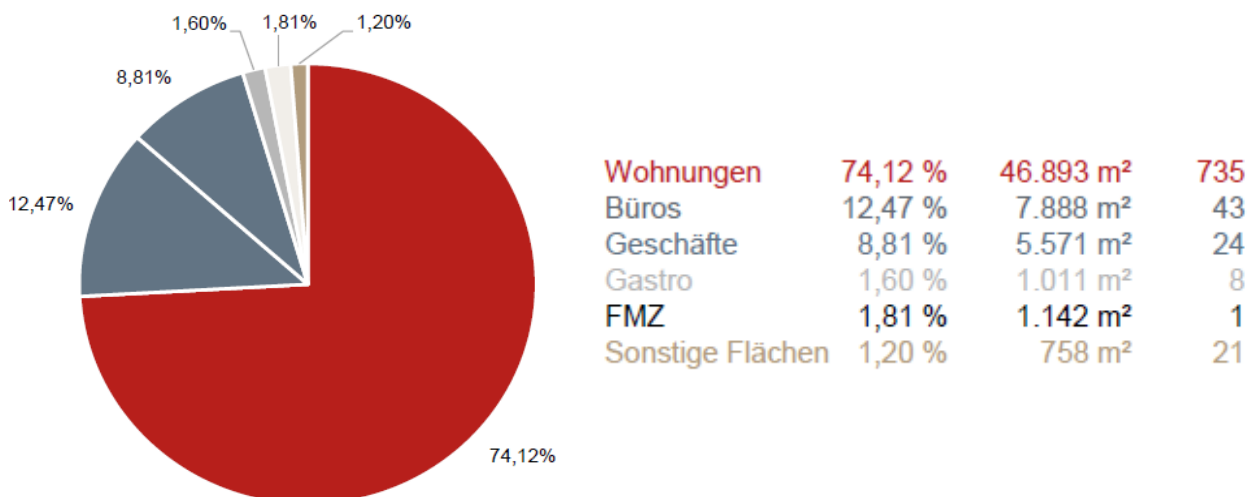
Die ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft ist eine Aktiengesellschaft österreichischen Rechts mit Sitz in Linz, eingetragen im Firmenbuch unter FN 89120 i (im Folgenden „ATHOS“ oder „Gesellschaft“).

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.363.183,42 und ist zerlegt in 1.744.373 auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 14,54 je Aktie (im Folgenden die „ATHOS-Aktien“). Die Gesellschaft hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage keine eigenen Aktien.

Die ATHOS-Aktien sind in einer veränderbaren Sammelurkunde verbrieft, die bei der OeKB CSD GmbH hinterlegt ist. Die ATHOS-Aktien sind unter der ISIN AT0000616701 in den von der Wiener Börse AG betriebenen Vienna MTF einbezogen und werden im Marktsegment „direct market plus“ gehandelt.

ATHOS wurde 1989 gegründet und ist als Projektentwickler, Investor Vermieter und Makler in Österreich tätig. Die Gesellschaft zielt zur Risikominimierung auf einen möglichst hohen Anteil an Wohnimmobilien ab und hat bei der Veranlagung von Immobilien den Fokus auf den gut entwickelten Wirtschaftsstandort Oberösterreich gelegt. Das Immobilienportfolio besteht vorwiegend aus Wohnungen, zum Portfolio gehören aber auch Einkaufs- und Fachmarktzentren, Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, sowie Gastronomieeinrichtungen. Insgesamt stehen rund 63.263 m² Nutzfläche im Eigentum der Gesellschaft.

Die nachstehende Grafik stellt das Investitionsportfolio der Gesellschaft dar:



Quelle: Unternehmenspräsentation 02.2026, <https://www.athos.at/investor-relations>; Stand 22. April 2026.

3. Aktienrückkaufangebot

3.1 Grundlagen für das Aktienrückkaufangebot

Dieses Angebot ist ein freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot (im Folgenden „**Aktienrückkaufangebot**“) der ATHOS zum Erwerb eines Teils der Aktien der Gesellschaft. Dieses Angebotsdokument wird nachfolgend als „**Angebotsunterlage**“ bezeichnet.

Das Aktienrückkaufangebot erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der 36. ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 8. Juli 2025 zu Tagesordnungspunkt 6 (im Folgenden „**HV-Beschluss**“), wonach (i) die Gesellschaft zum Rückerwerb eigener Aktien ermächtigt und (ii) das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 25.363.183,42, das in 1.744.373 Stück auf Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien eingeteilt ist, um einen Gesamtbetrag von bis zu EUR 2.536.313,98, das sind bis zu 174.437 Stück Aktien, auf bis zu EUR 22.826.869,44, das sind bis zu 1.569.936 Stück Aktien, durch Einziehung voll eingezahlter noch zu erwerbender eigener Aktien gemäß § 192 Abs 3 Z 2, Abs 4 AktG herabgesetzt wird.

Der HV-Beschluss lautet im Detail wie folgt:

- a) *Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 25.363.183,42, das in 1.744.373 Stück auf Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien eingeteilt ist, wird um einen Gesamtbetrag von bis zu EUR 2.536.313,98, das sind bis zu 174.437 Stück Aktien, auf bis zu EUR 22.826.869,44, das sind bis zu 1.569.936 Stück Aktien, durch Einziehung voll eingezahlter noch zu erwerbender eigener Aktien, im Wege der vereinfachten Einziehung gemäß § 192 Abs 3 Z 2, Abs 4 AktG herabgesetzt. Die genaue Höhe des Herabsetzungsbetrages entspricht dem anteiligen Betrag am Grundkapital, der auf diejenigen Aktien entfällt, die von der Gesellschaft im Rahmen eines öffentlichen Erwerbsangebots erworben werden.*
- b) *Die Kapitalherabsetzung durch Einziehung von noch zu erwerbenden eigenen Aktien erfolgt zum Zweck der teilweisen Rückführung von Einlagen an die Aktionäre.*
- c) *Der Erwerb der Aktien gemäß § 65 Abs 1 Z 6 AktG erfolgt unter Wahrung der Gleichbehandlung der Aktionäre mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots („öffentliches Erwerbsangebot 2025“). Die nähere Ausgestaltung des öffentlichen Erwerbsangebots 2025 bestimmt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.*
- d) *Der beim Rückerwerb von der Gesellschaft gebotene Angebotspreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf die Untergrenze von EUR 14,54 (= rechnerischer Anteil jeder Aktie am Grundkapital) nicht unterschreiten und darf nicht mehr als 20% über dem nach Handelsvolumina gewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der letzten 20 Börsetage vor dem Tag, an dem die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, betragen. Ergeben sich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage erhebliche Kursabweichungen gegenüber dem Angebotskurs, so kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Angebotskurs anpassen. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs an den letzten 20 Börsetagen vor der öffentlichen Ankündigung einer Anpassung des Angebotskurses; die 20%-Grenze ist auf diesen Betrag anzuwenden.*
- e) *Die einzuziehenden Aktien sind von der Gesellschaft längstens bis zum 30.06.2026 gemäß § 65 Abs 1 Z 6 AktG zu erwerben und einzuziehen („Durchführungsfrist“).*
- f) *Die Einziehung erfolgt nach den Bestimmungen des § 192 Abs 3 Z 2 AktG zu Lasten des Bilanzgewinns, einer freien Rücklage oder einer Rücklage gemäß § 229 Abs 1a vierter Satz*

UGB. Gemäß § 192 Abs 5 AktG ist der auf die einzuziehenden Aktien entfallende anteilige Betrag am Grundkapital nach erfolgter Einziehung in die gebundene Kapitalrücklage einzustellen.

- g) Die weiteren Einzelheiten der Herabsetzung des Grundkapitals im Wege der Einziehung noch zu erwerbender eigener Aktien regelt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates.*
- h) Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Satzung in Punkt III. (Grundkapital und Aktien) Absatz 1 entsprechend dem Umfang der Durchführung der Kapitalherabsetzung zu ändern und die Grundkapitalziffer sowie die Anzahl der Stückaktien entsprechend anzupassen.*

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 23. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats die nähere Ausgestaltung des öffentlichen Angebots zum Erwerb eigener Aktien vorgenommen.

Dieses Aktienrückkaufangebot richtet sich an alle Aktionäre der ATHOS (im Folgenden „**ATHOS-Aktionäre**“ oder jeweils einzeln „**ATHOS-Aktionär**“).

Die von der Gesellschaft im Rahmen dieses Aktienrückkaufangebots erworbenen eigenen Aktien müssen gemäß HV-Beschluss längstens bis 30. Juni 2026 eingezogen werden. Durch die Einziehung der erworbenen eigenen Aktien wird das Grundkapital der Gesellschaft entsprechend herabgesetzt.

Die genaue Höhe des Herabsetzungsbetrages des Grundkapitals entspricht dem anteiligen Betrag am Grundkapital, der auf diejenigen ATHOS-Aktien entfällt, die die Gesellschaft im Rahmen dieses Aktienrückkaufangebots erwirbt.

Die Kapitalherabsetzung erfolgt zum Zweck der teilweisen Rückzahlung des Grundkapitals an die ATHOS-Aktionäre.

ATHOS weist darauf hin, dass dieses Aktienrückkaufangebot nicht den Bestimmungen des Übernahmegesetzes („**ÜbG**“) unterliegt. Dieses Aktienrückkaufangebot erhebt daher nicht den Anspruch, den Vorgaben des ÜbG zu entsprechen.

3.2 Veröffentlichung der Details des Aktienrückkaufangebots

Die Gesellschaft hat ihre Entscheidung über die Details des Aktienrückkaufangebots in einer Ad-Hoc-Mitteilung vom 23. März 2026 veröffentlicht. In der Ad-Hoc-Mitteilung wurde auch bekannt gegeben, dass die Angebotsunterlage am 23. April 2026 veröffentlicht wird. Die Ad-Hoc-Mitteilung ist, ebenso wie alle weiteren Unterlagen im Zusammenhang mit diesem Aktienrückkaufangebot, unter der Rubrik „Investor“ in der Unterrubrik „Aktienrückkaufangebot 2026“ auf der Internetseite der Gesellschaft www.athos.at abrufbar.

3.3 Stand der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben / Angaben durch Dritte

Sämtliche in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Informationen, Ansichten, Absichten und in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen, soweit nicht ausdrücklich anders vermerkt, auf den der Gesellschaft zum Zeitpunkt der erstmaligen Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage zugänglichen Informationen. Die Informationen, Ansichten, Absichten und Annahmen können sich in der Zukunft ändern. Die Annahmen und in die Zukunft gerichteten Aussagen spiegeln die aktuellen Einschätzungen der Gesellschaft über mögliche zukünftige Ereignisse wider und können sich in Zukunft als richtig oder

falsch erweisen. Die Gesellschaft wird diese Angebotsunterlage aktualisieren, soweit sie dazu nach anwendbaren Rechtsvorschriften verpflichtet ist.

Die Gesellschaft hat keine dritten Personen ermächtigt, Aussagen oder Erklärungen zu diesem Aktienrückkaufangebot oder zu dieser Angebotsunterlage zu machen. Sollten Dritte dennoch entsprechende Aussagen machen, können sie der Gesellschaft nicht zugerechnet werden.

3.4 Gegenstand des Aktienrückkaufangebots

Dieses Aktienrückkaufangebot ist auf den Erwerb von bis zu 104.373 Stück ATHOS-Aktien (ISIN AT0000616701) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 14,54 je ATHOS-Aktie (die „**Angebotsaktien**“) gerichtet.

Dies entspricht einer Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft von rund 5,98 Prozent (Teilangebot).

3.5 Angebotspreis

ATHOS bietet den ATHOS-Aktionären an, ihre ATHOS-Aktien zu einem Kaufpreis von

EUR 47,00

(im Folgenden „**Angebotspreis**“)

je Angebotsaktie nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zu erwerben.

3.5.1 Festlegung des Angebotspreises

Da es sich beim vorliegenden Angebot um ein freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot handelt, das nicht den Bestimmungen des Übernahmegesetzes unterliegt, ist die Gesellschaft hinsichtlich der Höhe des Angebotspreises an keine gesetzlichen Mindestpreisregeln gebunden.

Die 36. ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat jedoch mit Beschluss vom 8. Juli 2025 folgende Rahmenbedingungen für den Angebotspreis festgelegt, die von der Gesellschaft bei der Festlegung des Angebotspreises zu beachten waren:

Der beim Rückerwerb von der Gesellschaft gebotene Angebotspreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf gemäß Hauptversammlungsbeschluss die Untergrenze von EUR 14,54 (= rechnerischer Anteil jeder Aktie am Grundkapital) nicht unterschreiten und darf nicht mehr als 20% über dem nach Handelsvolumina gewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der letzten 20 Börsetage vor dem Tag, an dem die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, betragen.

Die Angebotsunterlage wurde am 23. April 2026 veröffentlicht.

Der nach Handelsvolumina gewichtete durchschnittliche Börsenkurs der letzten 20 Börsetage vor dem 23. April 2026 beträgt EUR 44,13.

Der Vorstand hat den Angebotspreis mit Zustimmung des Aufsichtsrats mit EUR 47,00 festgelegt.

Der Angebotspreis liegt somit im von der Hauptversammlung vorgegebenen Rahmen von EUR 14,54 bis EUR 52,96 und liegt rund 6,50 Prozent über dem nach Handelsvolumina gewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der letzten 20 Börsetage vor dem 23. April 2026.

3.5.2 Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen

Die Börseneinführung der Aktien der ATHOS an der Wiener Börse erfolgte im Juli 2004. Die Aktien der Gesellschaft sind in den Vienna MTF der Wiener Börse (Marktsegment: „direct market plus“) einbezogen.

Der Aktienkurs der ATHOS stieg zuletzt wieder leicht. Vor dem Tag der Veröffentlichung der Angebotsunterlage wurden Aktien der Gesellschaft an der Wiener Börse zuletzt am 22. April 2026 gehandelt und schlossen an diesem Handelstag an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 45,40. Der Angebotspreis liegt somit um EUR 1,60 über dem Schlusskurs der Aktie am letzten Handelstag vor Veröffentlichung der Angebotsunterlage, an dem Aktien der Gesellschaft an der Wiener Börse gehandelt wurden.

Die nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurse („**VWAP**“) der letzten 1, 3, 6, 12 und 24 Monate liegen jeweils unter dem Angebotspreis.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Illiquidität der Aktie nicht an jedem Börsetag eine Kursfestsetzung erfolgte.

Die nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskurse der letzten 1, 3, 6, 12 und 24 Monate vor Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage in EUR sowie die Prämie als Prozentsatz bzw. in absoluter Höhe betragen:

	1 Monat⁽¹⁾	3 Monate⁽²⁾	6 Monate⁽³⁾	12 Monate⁽⁴⁾	24 Monate⁽⁵⁾
VWAP	44,13	43,36	43,17	44,45	43,08
Prämie in %	6,50	8,40	8,88	5,74	9,11
Prämie in EUR	2,87	3,64	3,83	2,55	3,92

Ausgangsbasis: Durchschnittlicher, nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteter Börsenkurs der Gesellschaft an der Wiener Börse.

⁽¹⁾ 23.03.2026 bis 22.04.2026.

⁽²⁾ 23.01.2026 bis 22.04.2026.

⁽³⁾ 23.10.2025 bis 22.04.2026.

⁽⁴⁾ 23.04.2025 bis 22.04.2026.

⁽⁵⁾ 23.04.2024 bis 22.04.2026.

Quelle: Wiener Börse AG; eigene Berechnungen der Gesellschaft.

Die Jahreshöchst- und tiefstkurse der letzten drei Geschäftsjahre stellen sich wie folgt dar:

in EUR	GJ 2025	GJ 2024	GJ 2023
Jahres-Höchstkurs ^(A)	49,20	48,80	52,00
Jahres-Tiefstkurs ^(B)	41,40	38,86	43,60

^(A) Basis: Tageshöchstkurs

^(B) Basis: Tagestiefstkurs

Quelle: Homepage der Wiener Börse; eigene Berechnungen der Gesellschaft.

3.5.3 Finanzkennzahlen der Gesellschaft

Die Geschäftsjahre der Gesellschaft beginnen jeweils am 1. Jänner und enden am darauffolgenden 31. Dezember.

Die wesentlichen Finanzkennzahlen der letzten drei Jahresabschlüsse der Gesellschaft, die auf Basis des Unternehmensgesetzbuches erstellt wurden, lauten (in EUR, jeweils zum Stichtag 31. Dezember):

in EUR (sofern nicht anders ausgewiesen)	GJ 2025	GJ 2024	GJ 2023
Ergebnis je Aktie (EPS) ^(A)	0,11	0,20	0,19
Dividende je Aktie	0,80 ⁽¹⁾	0,80	0,80
EBITDA (in TEUR) ^(A)	5.404	5.413	4.893
EBIT (in TEUR)	2.491	2.882	2.254
EBT (in TEUR)	257	444	475
Ergebnis nach Steuern (in TEUR)	198	343	329
Eigenkapital (in TEUR)	48.665	49.863	50.915
Umsatzerlöse (in TEUR)	9.006	8.399	7.835

^(A) Eigene Berechnungen der Gesellschaft.

⁽¹⁾ Der Vorstand plant, dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2025 eine Dividende in Höhe von EUR 0,80 je dividendenberechtigter Aktie vorzuschlagen.

Quelle: Veröffentlichte Jahresabschlüsse der Gesellschaft für die GJ 2025, 2024 und 2023; eigene Berechnungen der Gesellschaft.

Der Angebotspreis liegt um EUR 19,10 (rund 68,46 Prozent) über dem Buchwert je Aktie zum Stichtag 31. Dezember 2025; dieser beträgt rund EUR 27,90 je Aktie (Quelle: eigene Berechnung der Gesellschaft auf Basis des Jahresabschlusses der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025: Eigenkapital iHv EUR 48.665.353,81 : 1.744.373 Aktien ≈ EUR 27,90).

Weitere Informationen über die Gesellschaft sind auf der Webseite der Gesellschaft unter www.athos.at erhältlich. Jegliche Informationen auf der Webseite sind jedoch nicht Bestandteil dieses Aktienrückkaufangebotes und die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr.

3.6 Angebotsbedingungen

Dieses Aktienrückkaufangebot unterliegt keinen Bedingungen.

4. Annahme und Abwicklung des Aktienrückkaufangebots

4.1 Annahmefrist

Die Annahmefrist dieses Aktienrückkaufangebots beginnt am 24. April 2026 und endet am 01. Juni 2026, um 17:00 Uhr (MESZ). ATHOS empfiehlt annahmewilligen ATHOS-Aktionären, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei Börsenstage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen, weil Depotbanken aus abwicklungstechnischen Gründen kürzere Fristen zur Annahme (Dispositionsfristen) setzen können.

Die Frist zur Annahme des Aktienrückkaufangebots wird hierin als „**Annahmefrist**“ bezeichnet.

4.2 Annahme- und Zahlstelle

Mit der Abwicklung des Aktienrückkaufangebots, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistung hat die Gesellschaft die Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 33209 m, beauftragt.

Die Erste Group Bank AG ist ausschließlich als Beraterin und Beauftragte der Gesellschaft tätig und hat den ATHOS-Aktionären gegenüber – mit Ausnahme der in diesem Aktienrückkaufangebot explizit geregelten Verpflichtungen – keine Leistungen zu erbringen.

4.3 Annahmeerklärung und Umbuchung

***Hinweis:** ATHOS-Aktionäre, die das Aktienrückkaufangebot annehmen möchten, sollten sich mit eventuellen Fragen bezüglich der Annahme des Aktienrückkaufangebots und dessen technischer Abwicklung an ihre jeweilige Depotbank wenden. Die Depotbanken sind über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung des Aktienrückkaufangebots gesondert informiert worden und sind angehalten, Kunden, die in ihrem Depot ATHOS-Aktien halten, über das Aktienrückkaufangebot und die für dessen Annahme erforderlichen Schritte zu informieren.*

ATHOS-Aktionäre können dieses Aktienrückkaufangebot dadurch wirksam annehmen, indem sie innerhalb der in Punkt 4.1 der Angebotsunterlage festgelegten Frist schriftlich und unwiderruflich die Annahme des Aktienrückkaufangebots für eine bestimmte Zahl von Aktien gegenüber ihrer jeweiligen Depotbank erklären, wobei die Anzahl der Aktien in jedem Fall in der Annahmeerklärung (im Folgenden die „**Annahmeerklärung**“) anzugeben ist.

Die jeweilige Depotbank wird die angebotenen Aktien auf dem Depot des annehmenden Aktionärs sperren und die eingelangten Annahmeerklärungen samt Angabe der Gesamtzahl der angebotenen Aktien an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle weiterleiten. Die zum Verkauf eingereichten ATHOS-Aktien bleiben bis zum Ablauf des Aktienrückkaufangebots im jeweiligen Kundendepot, sind allerdings zum Handel an der Wiener Börse gesperrt. Gemäß Vorgaben der OeKB CSD GmbH wird für Aktien, hinsichtlich derer eine Annahmeerklärung abgegeben wurde, keine temporäre ISIN vergeben.

Die Annahmeerklärung ist rechtzeitig erfolgt, wenn (i) die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank des jeweiligen Aktionärs eingeht und (ii) die Depotbank des jeweiligen Aktionärs ihrerseits die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der während der Annahmefrist bei der Depotbank eingelangten Annahmeerklärungen und der Gesamtzahl der angebotenen Aktien an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet hat und die Übertragung spätestens am zweiten Börsetag nach Ende der Annahmefrist, also am 03. Juni 2026, 15:00 (MESZ), erfolgte.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, auch eine mit Mängeln oder Fehlern behaftete Annahmeerklärung zu akzeptieren. Weder die Gesellschaft noch die für sie handelnden Personen haben allerdings die Pflicht, Mängel oder Fehler der Annahmeerklärung anzuzeigen, noch unterliegen sie einer Haftung, wenn die Anzeige unterbleibt.

Soweit die Abgabe der Annahmeerklärung bzw die Hinterlegung der ATHOS-Aktien über die jeweilige Depotbank erfolgt, empfiehlt die Gesellschaft den ATHOS-Aktionären, die das Angebot annehmen

möchten, sich spätestens drei Börsenstage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen, um eine rechtzeitige Abwicklung sicherzustellen.

4.4 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der unwiderruflichen Annahme des Aktienrückkaufangebots kommt zwischen der Gesellschaft und dem annehmenden ATHOS-Aktionär ein Vertrag über den Verkauf sowie über die Übertragung des Eigentums an den zum Verkauf eingereichten ATHOS-Aktien an die Gesellschaft nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zustande. Dieser Kaufvertrag steht allerdings unter der auflösenden Bedingung, dass es zu einer Überzeichnung kommt. Im Falle einer Überzeichnung kommt der Kaufvertrag nach Maßgabe der Zuteilungsregelungen unter Punkt 4.8 zustande.

4.5 Gewährleistung

Mit der Annahme dieses Aktienrückkaufangebots gewährleistet jeder annehmende ATHOS-Aktionär in Bezug auf seine zum Verkauf eingereichten ATHOS-Aktien, dass zum Zeitpunkt der Annahme dieses Aktienrückkaufangebots und am Tag der Abwicklung folgende Aussagen zutreffen:

- (i) der annehmende ATHOS-Aktionär ist uneingeschränkt befugt und berechtigt, dieses Aktienrückkaufangebot anzunehmen und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen;
- (ii) die Abwicklung dieses Aktienrückkaufangebots sowie die Durchführung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen durch den annehmenden ATHOS-Aktionär verstößt nicht gegen gesetzliche oder vertragliche Bestimmungen, denen der annehmende ATHOS-Aktionär unterliegt; und
- (iii) der annehmende ATHOS-Aktionär ist der alleinige Eigentümer der eingereichten Aktien, frei von jeglichen Belastungen oder anderen Rechten Dritter;
- (iv) mit Abwicklung dieses Angebots erwirbt die Gesellschaft uneingeschränktes Eigentum an den Aktien und den damit verbundenen Rechten.

4.6 Kein Handel mit zum Verkauf eingereichten ATHOS-Aktien

Zum Verkauf angelegte ATHOS-Aktien werden von der jeweiligen Depotbank des annehmenden Aktionärs auf dessen Depot gesperrt und können ab diesem Zeitpunkt nicht mehr an der Wiener Börse gehandelt werden. Die eingereichten ATHOS-Aktien werden nach Abschluss des Aktienrückkaufangebots eingezogen (Kapitalherabsetzung).

Die Handelbarkeit der ATHOS-Aktien, für die das Aktienrückkaufangebot nicht angenommen wurde, bleibt hiervon unberührt.

4.7 Zahlung des Angebotspreises und Übereignung

Der Angebotspreis wird den annehmenden ATHOS-Aktionären spätestens vier Bankarbeitstage nach Ende der Annahmefrist Zug um Zug gegen Übertragung Angebotsaktien ausbezahlt (im Folgenden „Valutatag“).

Bei Annahme des Aktienrückkaufangebots wird der Angebotspreis daher spätestens am 08. Juni 2026 ausbezahlt.

4.8 Begrenzung des Aktienrückkaufangebots und verhältnismäßige Annahme bei Überzeichnung

Das Aktienrückkaufangebot ist ein Teilangebot und bezieht sich auf den Erwerb von insgesamt bis zu 104.373 Stück ATHOS-Aktien (die „**Kaufgegenständlichen Aktien**“). Sofern im Rahmen dieses Aktienrückkaufangebots bei der Annahme- und Zahlstelle über die Depotbanken Annahmeerklärungen für mehr als 104.373 Stück ATHOS-Aktien eingereicht werden, erfolgt die Zuteilung in sinngemäßer Anwendung von § 20 ÜbG:

Nehmen ATHOS-Aktionäre dieses Aktienrückkaufangebot für insgesamt mehr als 104.373 Stück ATHOS-Aktien an, auf die dieses Aktienrückkaufangebot seiner Zahl nach beschränkt ist, werden die Annahmeerklärungen verhältnismäßig berücksichtigt, d.h. im Verhältnis der Gesamtzahl der ATHOS-Aktien, auf deren Erwerb dieses Aktienrückkaufangebot gerichtet ist (104.373 Stück) zur Anzahl der insgesamt eingereichten ATHOS-Aktien. Sollten sich bei einer verhältnismäßigen Berücksichtigung Bruchteile ergeben, wird stets auf die nächste ganze Zahl abgerundet.

Beispiel: Das Aktienrückkaufangebot beabsichtigt den Erwerb der Kaufgegenständlichen Aktien, dh von nicht mehr als 104.373 Aktien der Gesellschaft. Würde die Gesellschaft Annahmeerklärungen für insgesamt 110.000 Aktien erhalten, somit um rund 5,39 Prozent mehr als sie nach den Bestimmungen dieses Aktienrückkaufangebots erwerben möchte, werden die Verkäufer jener Aktien, die 104.373 Aktien übersteigen, nicht ausgeschlossen. Stattdessen werden alle Annahmeerklärungen nur verhältnismäßig zur Zahl der Kaufgegenständlichen Aktien berücksichtigt. Hätte ein Verkäufer das Aktienrückkaufangebot beispielsweise mit 110 Aktien angenommen, würden nur 104 Aktien berücksichtigt und nach diesem Aktienrückkaufangebot verkauft und übertragen werden ($110 / 1,05391 = 104,373$ – Ergeben sich bei der verhältnismäßigen Berücksichtigung Bruchteile, wird stets auf die nächste ganze Zahl abgerundet).

4.9 Abwicklungsspesen

Die Gesellschaft übernimmt die mit der Abwicklung dieses Aktienrückkaufangebotes unmittelbar in Zusammenhang stehenden angemessenen Kosten und Gebühren, höchstens jedoch in Höhe von EUR 10,00 je Depot.

Dementsprechend erhalten Depotbanken zur Abdeckung etwaiger Kosten, wie z.B. (jedoch nicht ausschließlich) Kundenprovisionen, Spesen etc., eine einmalige pauschale Vergütung von EUR 10,00 je Depot und werden gebeten, die Abwicklung spesenfrei für die annehmenden ATHOS-Aktionäre durchzuführen und sich wegen der Erstattung der Kundenprovisionen mit der Annahme- und Zahlstelle in Verbindung zu setzen.

Allenfalls darüberhinausgehende Spesen, Steuern oder Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige Abgaben sind von jedem Aktionär selbst zu tragen.

5. Sonstige Angaben

5.1 Steuerliche Hinweise

Die Gesellschaft trägt lediglich die in Punkt 4.9 beschriebenen Abwicklungsspesen und die Transaktionskosten, insbesondere die Kosten der Annahme- und Zahlstelle. Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht als Transaktionskosten zu werten sind, werden von der Gesellschaft nicht übernommen.

Bei Unsicherheiten in Bezug auf die Annahme des Aktienrückkaufangebots sollten ATHOS-Aktionäre eigene Berater (Finanzberater, Steuerberater, Rechtsanwälte) hinzuziehen. Annehmende ATHOS-Aktionäre sollten sich insbesondere im Hinblick auf die steuerlichen Folgen der Annahme des Aktienrückkaufangebots steuerlich beraten lassen. Die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Informationen können professionelle und individuelle Beratung nicht ersetzen.

5.2 Veröffentlichungen

Das Ergebniss dieses Aktienrückkaufangebotes wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist durch eine Ad-Hoc-Mitteilung der Gesellschaft veröffentlicht.

Alle Veröffentlichungen und sonstigen Mitteilungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Aktienrückkaufangebot erfolgen, soweit nicht eine weitergehende Veröffentlichungspflicht besteht, auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.athos.at unter der Rubrik „Investor“ in der Unterrubrik „Aktienrückkaufangebot 2026“.

Gesetzliche Veröffentlichungs-, Mitteilungs- und ähnliche Pflichten im Zusammenhang mit dem Aktienrückkaufangebot bleiben unberührt.

5.3 Weitere Informationen

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht Ihnen von Seiten der Gesellschaft Frau Mag. Sunhild Fries, Tel.: +43 732 / 60 44 77 - 0, E-Mail: office@athos.at zur Verfügung.

Informationen betreffend die Abwicklung dieses Angebots können bei der Annahme- und Zahlstelle erlangt werden:

- Erste Group Bank AG, per E-Mail unter CorpDept0551@erstegroup.com.

Die Depotbanken erhalten betreffend die Abwicklung des Angebots eine gesonderte Information.

6. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das Aktienrückkaufangebot sowie die durch die Annahme des Aktienrückkaufangebotes zustande kommenden Verträge zwischen der Gesellschaft und den ATHOS-Aktionären unterliegen ausschließlich dem Recht der Republik Österreich unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Aktienrückkaufangebot (sowie jedem Vertrag, der infolge der Annahme dieses Aktienrückkaufangebots zustande kommt) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, das jeweils sachlich zuständige Gericht in Linz, Österreich.

Linz, 23. April 2026

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft



Mag. Manfred Pammer
Vorstand

7. Verbreitungsbeschränkungen / Restriction of Publication

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Angebotsunterlage oder sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung.

Das Angebot ist insbesondere weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch darf es in oder von den Vereinigten Staaten von Amerika aus angenommen werden. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan gestellt, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden.

Diese Angebotsunterlage stellt weder ein Angebot von Aktien noch eine Einladung dar, Aktien an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebots oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist.

Aktionäre, an die das Angebot gerichtet ist und die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen und/oder die das Angebot außerhalb der Republik Österreich annehmen wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und diese Vorschriften zu beachten. ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebots außerhalb der Republik Österreich.

Unless in compliance with applicable laws this Offer document or any other documents related to this Offer may not be published, sent, distributed or made available outside of the Republic of Austria. ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft shall not incur any liability whatsoever for a breach of the aforementioned provision.

In particular, the Offer is not being made, directly or indirectly, in the United States of America, its territories or possessions or any area subject to its jurisdiction, nor may it be accepted in or from the United States of America. Furthermore, this Offer is not being made, directly or indirectly, in Australia or Japan, nor may it be accepted in or from Australia or Japan.

This Offer Document does not constitute a solicitation or invitation to offer shares in the Target Company in or from any jurisdiction where it is prohibited to make such invitation or solicitation or where it is prohibited to launch an offer by or to certain individuals.

Shareholders to whom the Offer is addressed and who come into possession of the Offer Document outside the Republic of Austria and/or who wish to accept the offer outside the Republic of Austria are strongly advised to inform themselves with regard to the applicable legal provisions and to observe these provisions. ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft does not assume any liability in connection with the acceptance of the offer outside the Republic of Austria.