



## **ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft**

**Bericht des Vorstands der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft**

**mit dem Sitz in Linz (FN 89120 i)**

**zum 11. Punkt der Tagesordnung**

**der 34. ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2023**

**gemäß §§ 174 Abs 4 iVm 153 Abs 4 AktG**

***(Ermächtigung des Vorstands zum Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre  
bei der Begebung von Finanzinstrumenten im Sinne von § 174 AktG)***

Der Vorstand der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Linz erstattet gemäß §§ 174 Abs 4 iVm 153 Abs 4 AktG nachfolgenden Bericht an die 34. ordentliche Hauptversammlung der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft:

### **AUSGANGSLAGE**

ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Linz und der Geschäftsschrift Waltherstraße 11, 4020 Linz, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Linz unter FN 89120 i, hat gegenwärtig 1.744.373 auf Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) mit Stimmrecht ausgegeben. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt gegenwärtig EUR 25.363.183,42,--.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gesellschaft beabsichtigen, der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 4. Juli 2023 zu TOP 11 folgende Beschlussfassung vorzuschlagen:

- a) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis 04.07.2028 Finanzinstrumente im Sinne von § 174 AktG, insbesondere Wandelschuldverschreibungen, Gewinnschuldverschreibungen, Genussrechte, mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 42.500.000,--, die auch das Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf den Erwerb von insgesamt bis zu 872.186 Aktien der Gesellschaft einräumen können und/oder auch so ausgestaltet sind, dass ihr Ausweis als Eigenkapital erfolgen kann, auch in mehreren Tranchen und in unterschiedlicher Kombination, auszugeben, und zwar auch mittelbar im Wege der Garantie für die Emission von Finanzinstrumenten durch ein verbundenes Unternehmen der Gesellschaft mit Umtausch- und/oder Bezugsrechten auf Aktien der Gesellschaft.

- b) Für die Bedienung der Umtausch- und/oder Bezugsrechte kann der Vorstand das bedingte Kapital oder eigene Aktien oder eine Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen Aktien verwenden.
- c) Ausgabebetrag und Ausgabebedingungen der Finanzinstrumente sind vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates festzusetzen, wobei der Ausgabebetrag nach Maßgabe anerkannter finanzmathematischer Methoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln ist.
- d) Der Vorstand ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Finanzinstrumente im Sinne des § 174 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrates auszuschließen.

Damit korrespondierend beabsichtigen Vorstand und der Aufsichtsrat der Gesellschaft zu TOP 12 folgende Beschlussfassung vorzuschlagen:

- a) Die bedingte Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gemäß § 159 Abs 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 12.681.584,44 durch Ausgabe von bis zu 872.186 auf Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennwert (Stückaktien) zur Ausgabe an Gläubiger von Finanzinstrumenten gemäß § 174 AktG, die unter Ausnutzung der in dieser Hauptversammlung eingeräumten Ermächtigung von der Gesellschaft ausgegeben werden, soweit die Gläubiger der Finanzinstrumente von ihrem Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe anerkannter finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Die neu ausgegebenen Aktien der bedingten Kapitalerhöhung sind im gleichen Maße wie die bereits bestehenden Aktien der Gesellschaft dividendenberechtigt. Der Vorstand ist ermächtigt mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.
- b) Die Satzung der Gesellschaft wird um den Punkt III.6. erweitert, der folgenden Wortlaut hat:

„Das Grundkapital der Gesellschaft wird gemäß § 159 Abs 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 12.681.584,44 durch Ausgabe von bis zu 872.186 auf Inhaber lautende Stückaktien an Gläubiger von Finanzinstrumenten im Sinne des Hauptversammlungsbeschlusses vom 4. Juli 2023, die unter Ausnutzung der in dieser Hauptversammlung eingeräumten Ermächtigung von der Gesellschaft künftig ausgegeben werden, erhöht. Die Kapitalerhöhung darf nur so weit durchgeführt werden, als die Gläubiger der Finanzinstrumente von ihrem Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf Aktien der

Gesellschaft Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe anerkannter finanzmathematischer Methoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Die neu ausgegebenen Aktien aus der bedingten Kapitalerhöhung sind im gleichen Maße wie die bereits bestehenden Aktien der Gesellschaft dividendenberechtigt. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.“

## **AUSSCHLUSS DES BEZUGSRECHTES UND BEGRÜNDUNG**

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die im Rahmen dieser Ermächtigung begebenen Finanzinstrumente im Sinne von § 174 AktG, insbesondere Wandelschuldverschreibungen, Gewinnschuldverschreibungen und Genussrechten, soll mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden können. Nach Meinung des Vorstands kann der Ausschluss des Bezugsrechtes im Zusammenhang mit diesem Ermächtigungsbeschluss zur Begebung von Finanzinstrumenten im Sinne von § 174 AktG im überwiegenden Interesse der Gesellschaft, aber auch – jedenfalls mittelbar – im Interesse der bestehenden Aktionäre der Gesellschaft gelegen sein. Gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen erstattet der Vorstand zur rechtlichen und wirtschaftlichen Begründung und Rechtfertigung des Bezugsrechtsausschlusses den nachstehenden Bericht.

Der Ausschluss der Bezugsrechte bei Finanzinstrumenten im Sinne von § 174 AktG ist unter vier wesentlichen Aspekten zu sehen: Vergleichsweise niedrige und somit attraktive Finanzierungskosten für die Gesellschaft, die Optimierung eines hohen Wandlungskurses, die Erschließung von neuen Anlegerkreisen sowie die Erschließung von Hybridkapital. Aus diesen Gründen kann ein Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre auf die von der Gesellschaft zu begebenden Finanzierungsinstrumente im Sinne von § 174 AktG erforderlich sein.

### **1. Vorteilhaftere Finanzierungsmöglichkeiten**

#### **A. Wandelschuldverschreibungen**

Anleger erhalten aus Wandelschuldverschreibungen eine Verzinsung bei vergleichbar geringem Risiko hinsichtlich der Rückzahlung des eingesetzten Kapitals. Gleichzeitig wird ihnen das Recht eingeräumt, zu einem bereits bei der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung festgelegten Preis oder einer vorweg festgelegten Preisformel („Wandlungspreis“) künftig Aktien der Gesellschaft zu erwerben, wodurch den Gläubigern – nach Wandlung – auch ein Zugang zur Substanz und zur Ertragskraft des Unternehmens ermöglicht wird.

Wandelschuldverschreibungen stellen für die Gesellschaft ein angemessenes Mittel dar, um ihre Kapitalkosten möglichst niedrig zu halten. Durch die genannten Komponenten, nämlich die hohe Sicherheit für Anleihegläubiger und die Möglichkeit der Teilnahme an Kurssteigerungen durch das Recht auf Wandlung der Aktien, erhält die Gesellschaft einen flexiblen und schnellen Zugang zu

attraktiven Finanzierungsbedingungen, die in der Regel unter dem Niveau von (reinen) Fremdkapitalinstrumenten liegt.

Durch die am Kapitalmarkt üblichen Konditionen von Wandelschuldverschreibungen wird der Ausgabekurs der zu emittierenden Aktien über dem zum Emissionszeitpunkt der Wandelschuldverschreibungen liegenden Aktienkurs liegen („Wandlungsprämie“), sodass die Gesellschaft im Vergleich zu einer sofortigen Kapitalerhöhung einen höheren Ausgabepreis erzielen kann und somit – anders ausgedrückt – der Gesellschaft zusätzliches Kapital zugeführt werden kann.

Der Wert von Wandelschuldverschreibungen setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: Der Schuldverschreibungskomponente und der Komponente einer Option, die zur Wandlung der Schuldverschreibungen in Aktien berechtigt. Aufgrund der mit Wandelanleihen verbundenen Optionskomponente, deren Wert sich am Kursverlauf der Aktie orientiert, wird von Anlegern grundsätzlich ein im Vergleich zu klassischen Unternehmensanleihen geringerer Zinssatz akzeptiert. In der Wandlungsprämie wird gleichfalls die Optionskomponente bewertet, deren Preis von Laufzeit und Zinsniveau, aber auch stark von Kursverlauf und -volatilität der Aktie beeinflusst wird, wobei eine hohe Volatilität (mit entsprechenden Kurschancen) für die Optionskomponente im Rahmen der dafür marktüblich verwendeten Berechnungsmethoden technisch werterhöhend wirkt und sich letztlich in einem vergleichsweise niedrigeren Zinssatz der Wandelschuldverschreibungen niederschlägt. Wandelschuldverschreibungen bieten daher insbesondere auch eine Möglichkeit, Kursvolatilitäten – wie sie auch bei der Aktie der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft vorkommen können – zu Gunsten der Gesellschaft zu verwerten und damit die Kapitalkosten der Gesellschaft zu senken.

Die Praxis hat gezeigt, dass bei Emissionen mit Bezugsrechtsausschluss meist bessere Konditionen erreicht werden können, da durch die derart mögliche sofortige Platzierung zu Lasten der Gesellschaft preiswirksame Risiken aus einer geänderten Marktsituation vermieden werden. Dies liegt in der Struktur von Bezugsrechtsemissionen, bei denen nach den gesetzlichen Bestimmungen eine mindestens zweiwöchige Bezugsfrist einzuhalten ist. Bei einem Bezugsrechtsausschluss können daher bei richtiger Einschätzung der Marktlage vergleichsweise mehr finanzielle Mittel für die Gesellschaft bei einer niedrigeren Anzahl von – bei Ausnützung des Wandlungsrechtes – zu emittierenden Aktien generiert werden. Aus diesem Grund ist der Ausschluss des Bezugsrechts mittlerweile auch gängige Praxis bei der Begebung von Wandelschuldverschreibungen auf dem Kapitalmarkt.

## **B. Gewinnschuldverschreibungen**

Diese Schuldverschreibungen verbriefen neben einer bestimmten Geldforderung weitere Leistungen, deren Berechnung mit Gewinnanteilen von Aktionären so in Verbindung gebracht werden, dass neben oder anstelle einer Festverzinsung eine vom Unternehmensergebnis abhängige Verzinsung erfolgt. In einem solchen Fall entfällt die Zusatzverzinsung oder der gesamte Zinsanspruch, wenn kein Ergebnis erzielt wird oder durch die ausreichende Vergütung ein Bilanzverlust entstehen oder erhöht würde. Es kann auch ein Nachholrecht aus künftigen Ergebnissen vereinbart werden.

Die Gesellschaft ist frei in den Bestimmungen der Rückzahlungsbedingungen und der Laufzeit, bis hin zur Ausgestaltung als „ewige Anleihe“. Auch Typenvermischungen von Gewinnschuldverschreibungen und Wandel- oder Optionsanleihen steht nichts entgegen. Dementsprechend bieten Gewinnschuldverschreibungen ebenfalls – je nach Ausgestaltung – günstige Finanzierungsalternativen für die Gesellschaft und vermeiden insbesondere das Risiko der Bedienung im Falle eines nicht ausreichenden Ergebnisses, was der Gesellschaft und damit den Aktionären zugutekommt.

### **C. Genussrechte**

Der besondere Vorteil von Genussrechten, die der Kapitalbeschaffung dienen, liegt darin, dass sie flexibel ausgestaltet werden können und Elemente von Eigenkapital und Fremdkapital kombiniert werden können. Einerseits gewähren sie keine Mitgliedschaftsrechte, andererseits kann das Genussrechtskapital so ausgestaltet werden, dass es dem Eigenkapital zuzurechnen ist.

Genussscheine zur Kapitalbeschaffung lauten typischerweise auf deren Inhaber und einen bestimmten Nennbetrag. Sie werden gegen Leistung einer Bareinlage ausgegeben und gewähren eine jährliche Ausschüttung, deren Höhe zumeist von der ausgeschütteten Dividende abhängig ist. Es kann eine Festverzinsung, ein Gewinnvorrecht wie bei Vorzugsaktien, eine Beteiligung am Liquidationserlös oder eine Verlustteilnahme vereinbart werden.

Mit dem Genussrecht kann ein Umtauschrecht in Aktien genauso verbrieft werden, wie ein Optionsrecht auf den Bezug von Aktien der Gesellschaft („Wandel- oder Optionsgenussrechte“). Rückzahlungsbedingungen und Laufzeit sind frei gestaltbar. Die Gesellschaft erhält bei entsprechender Gestaltung „aktiengleiches“ Kapital, welches die Herrschaftsrechte der Aktionäre nicht beeinträchtigt und bei gewinnnotierter nach oben begrenzter Bedienung auch keinen Eingriff in die Vermögensrechte der Aktionäre darstellt. Selbst bei einer gewinnabhängigen Verzinsung oder nachrangiger Teilnahme am Liquidationserlös rechtfertigt die Erkenntnis, dass Genussrechte nicht mit den Vermögensrechten der Aktionäre, sondern nur mit den vermögensmäßigen Risiken der Aktionäre in Konkurrenz stehen, einen Ausschluss des Bezugsrechts.

### **2. Ausgabebetrag und Wandlungskurs**

Der Ausgabebetrag der bei Ausübung der Umtausch- und/oder Bezugsrechte an die Wandelschuldverschreibungsgläubiger bzw. an die Zeichner von Gewinnschuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Bezugsrechten auszugebenden Aktien (Wandlungs- bzw. Bezugskurs) wird entsprechend den internationalen Kapitalmarktusancen ausgehend vom Kurs der Aktien der Gesellschaft bei Zuteilung der Anleihe ermittelt zuzüglich eines Aufschlags, welcher der Einschätzung der weiteren Kursentwicklung der Gesellschaft im Zusammenhang mit den bei vergleichbaren Kapitalmarkttransaktionen erzielten Aufschlägen am relevanten Markt entspricht.

Da der Kurs der Aktie bei Ausgabe der Emission ein für die Konditionengestaltung der Wandelanleihe wichtiges Datum darstellt, ist es im Interesse der Gesellschaft gelegen, mögliche „Kontrolle“ über den Referenzkurs der Aktie der Gesellschaft zu dem für die Konditionsgestaltung maßgeblichen Zeitpunkt

der Zuteilung zu haben. Gerade unter Bedachtnahme auf mögliche Kursschwankungen wird deutlich, dass sowohl der Kursverlauf, als auch die Markteinschätzung innerhalb einer zweiwöchigen Bezugsfrist – die ohne Bezugsrechtsausschluss einzuhalten wäre – durchaus sehr erhebliche Änderungen unterliegen können. Bei einer Emission mit Bezugsrechtsausschluss kann die Gesellschaft hingegen einen nach ihrer Einschätzung günstigen Zuteilungszeitpunkt vergleichsweise rasch und flexibel wählen.

Auf diese Weise wird die Gesellschaft in die Lage versetzt, innerhalb des Ermächtigungszeitraums attraktive Ausgabebedingungen zu einem aus ihrer Sicht optimalen Zeitpunkt flexibel festzusetzen und so ihre Wandlungs- bzw. Finanzierungsbedingungen im Interesse aller Aktionäre zu optimieren. Gleichzeitig kann der erwarteten Einschätzung der Entwicklung des Aktienkurses Rechnung getragen und auf die zum Ausgabezeitpunkt üblichen Konditionen und Gepflogenheiten der internationalen Finanzmärkte eingegangen werden.

Der Ausgabebetrag der übrigen Finanzinstrumente im Sinne von § 174 AktG wie Gewinnschuldverschreibung und Genussrechte, die nicht mit einem Wandlungsrecht auf Aktien ausgestattet werden, wird nach Maßgabe anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren ermittelt.

### **3. Mögliche institutionelle Investoren**

Finanzinstrumente im Sinne von § 174 AktG werden üblicherweise nur von institutionellen Investoren gezeichnet, die sich auf diese Veranlagungsform spezialisiert haben, und die auch von einem auf Basis dieser Ermächtigung zu begebendem Wertpapier im Sinne von § 174 AktG im obigen Sinne angesprochen werden sollen. Die Gesellschaft kann somit durch die Ausgabe von solchen Finanzinstrumenten eine neue Investorenbasis erschließen. Die Emission von Finanzinstrumenten mit Bezugsrechten würde hingegen dazu führen, dass diese Investoren aufgrund marktunüblicher Ausgestaltung und Zuteilungsmechanismen und/oder der sich innerhalb der mindestens zweiwöchigen Bezugsfrist für diese Investoren ergebenden Marktrisiken nicht oder nur mit einem geringerem Emissionsvolumen angesprochen werden können.

Zudem ist anzumerken, dass bei marktgerechter Bewertung der Emission eines Finanzinstruments mit Bezugsrechten (dh zu den besten am Markt für die erzielbaren Konditionen, wie sie auch von der Gesellschaft angestrebt werden), die Bezugsrechte selbst ohne eigenständige wirtschaftliche Bedeutung sind.

Durch den Verzicht auf die zeit- und somit auch kostenaufwändige Abwicklung des Bezugsrechts können der Kapitalbedarf der Gesellschaft aus sich kurzfristig bietenden Marktchancen sehr zeitnah gedeckt sowie zusätzlich neue Investoren im In- und Ausland gewonnen werden.

Durch die Möglichkeit des Bezugsrechtsausschlusses wird daher in Summe eine Stärkung der Eigenmittel und eine Senkung der Finanzierungskosten im Interesse der Gesellschaft und aller Aktionäre erreicht.

Emissionen von Finanzinstrumenten im Sinne von § 174 AktG, die sich ausschließlich an institutionelle Investoren richten (und bei denen daher das Bezugsrecht ausgeschlossen wird), können bei entsprechender Stückelung und Konstruktion schließlich auch ohne Emissionsprospekt begeben werden. Dadurch würden sich die Emissionskosten im Vergleich zu einer Prospektemission erheblich reduzieren.

#### **4. Finanzinstrumente mit Eigenkapital – Status**

Der Vorstand soll ermächtigt werden, Finanzinstrumente im Sinne von § 174 AktG, insbesondere Hybridanleihen und Genussrechte auch so gestalten zu können, dass ihr Ausweis bilanziell als Eigenkapital erfolgen kann. Dies ist nach der Stellungnahme des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision der Wirtschaftstreuhänder zur Bilanzierung von Genussrechten und Hybridkapital insbesondere dann gegeben, wenn die Kapitalüberlassung nicht befristet ist, die Vergütung erfolgsabhängig ist, die Instrumente in voller Höhe am Verlust teilnehmen und die Rückzahlung im Falle der Insolvenz oder Liquidation nachrangig gestellt ist.

Nach Aussage des International Accounting Standards Board (IASB) ist für die Klassifizierung von kündbaren Finanzinstrumenten als Eigenkapital erforderlich, dass sie folgende Merkmale aufweisen: eine unendliche Laufzeit, aufsteigende, aber an einen Ausschüttungsbeschluss gekoppelte Verzinsung und Emittentenkündigungsrecht, bei welchem die Kündigung, etwa durch einen Zinssprung, betriebswirtschaftlich auf einen relativ sicher zu erwartenden Zeitpunkt vorherbestimmt werden kann.

#### **ZUSAMMENFASSENDE INTERESSENSABWÄGUNG**

Die vorgeschlagene Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts ist durch die angestrebten Ziele, nämlich eine Optimierung der Kapitalstruktur und eine Senkung der Finanzierungskosten, die Optimierung eines hohen Wandlungskurses, die Erschließung von neuen Anlegerkreisen und damit eine weitere Festigung und Verbesserung der Wettbewerbsposition der Gesellschaft im Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre zu gewährleisten, sachlich gerechtfertigt.

Der Bezugsrechtsausschluss ist darüber hinaus auch angemessen und notwendig, weil die erwartete Zufuhr von Fremdkapital, Hybridkapital oder Eigenkapital durch die zielgruppenspezifische Orientierung der Finanzinstrumente im Sinne von § 174 AktG kostenintensivere Kapitalmaßnahmen ersetzt, günstige Finanzierungskonditionen bietet und eine flexible langfristige Geschäftsplanung und Verwirklichung der geplanten Unternehmensziele zum Wohle der Gesellschaft und, damit verbunden, auch aller Aktionäre sichert. Ohne Ausschluss des Bezugsrechts ist es der Gesellschaft nicht möglich, vergleichbar rasch und flexibel auf günstige Marktkonditionen zu reagieren.

Der Vorstand der Gesellschaft erwartet, dass der Vorteil der Gesellschaft aus der Begebung von Finanzinstrumenten im Sinne von § 174 AktG unter Bezugsrechtsausschluss allen Aktionären zugutekommt und den (potentiellen) verhältnismäßigen Beteiligungsverlust der vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionäre klar überwiegt, sodass daher auch insgesamt das Gesellschaftsinteresse den Nachteil der Aktionäre durch den Ausschluss des Bezugsrechts überwiegt. Zusammenfassend kann daher bei Abwägung aller angeführten Umstände festgestellt werden, dass der Bezugsrechtsausschluss in den beschriebenen Grenzen erforderlich, geeignet, angemessen und im überwiegenden Interesse der Gesellschaft sachlich gerechtfertigt und geboten ist.

Linz, am 02. Juni 2023

**Der Vorstand**



Mag. Manfred Pammer