

Übernahmerecht

Universität Wien
SS 2023
Teil I

RA Dr. Mario Gall
mario.gall@eylaw.at



Immofinanz will s Immo übernehmen

Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss für freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot

14. März 2021, 20:27 16 Postings

Wien – Die börsennotierte Immofinanz will die ebenfalls börsennotierte s Immo, an der sie derzeit 26,49 Prozent hält, übernehmen. Immofinanz-Vorstand und -Aufsichtsrat haben heute beschlossen, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß Übernahmegesetz zum Erwerb von sämtlichen ausstehenden auf Inhaber lautende Stückaktien der s Immo AG, die sich nicht im Eigentum der Bieterin befinden, zu erstatten, teilte das Unternehmen Sonntagabend ad hoc mit.

Der Angebotspreis soll 18,04 Euro je s Immo-Aktie auf einer cum-dividend Basis betragen. Das bedeutet, dass der Angebotspreis um den Betrag einer allfälligen, zwischen dieser Bekanntmachung und der Abwicklung eines Angebots erklärten Dividende reduziert wird, sofern die Abwicklung nach dem relevanten Dividendenstichtag stattfindet.

Der Preis entspreche dem Schlusskurs der s Immo-Aktie im Handel an der Wiener Börse vom vergangenen Freitag, 12. März. In Bezug auf den volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der letzten sechs Monate von 15,86 Euro je Aktie betrage die Prämie rund 13,75 Prozent. Beide Unternehmen sind im österreichischen Leitindex ATX vertreten.

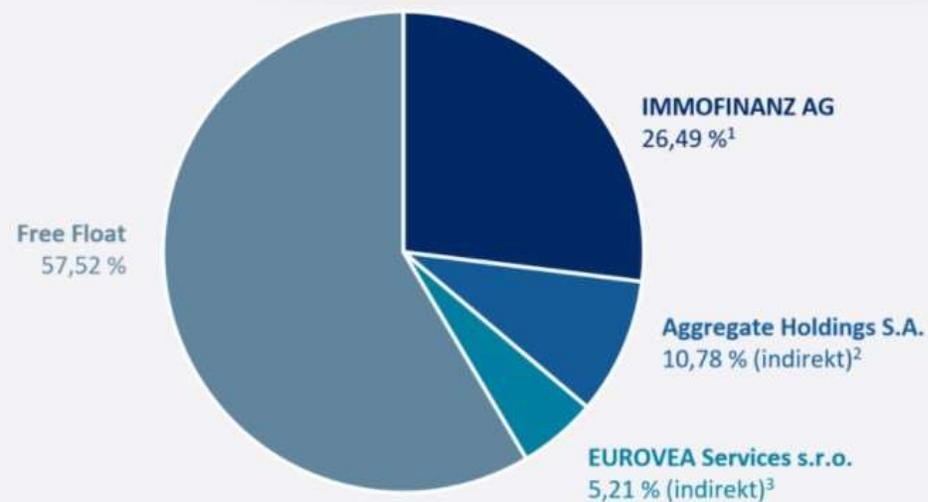
Die s Immo halte 2,633.354 eigene Aktien (Stand: 07.03.2021). Davon ausgehend umfasse ein Angebot daher den Erwerb von bis zu 51,476.105 Stückaktien, entsprechend rund 69,93 Prozent des Grundkapitals der s Immo. Das wären bei dem Angebotspreis von 18,04 Euro rund 929 Millionen Euro. Die Immofinanz hält derzeit 19,499.437 Stück s Immo-Aktien.

Für ein freiwilliges Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß Paragraph 25a Übernahmegesetz gelte die gesetzliche Mindestannahmeschwelle von 50 Prozent plus 1 Aktie aller S Immo-Aktien, die Gegenstand des Angebots sind. Diese Bedingung entfällt bei der Wandlung in ein Pflichtangebot.

Aktionärsstruktur

Folgende Aktionäre haben gegenüber der S IMMO AG Beteiligungen über 4 % des Grundkapitals gemäß §§ 130 ff BörseG bekannt gegeben:

- **IMMOFINANZ AG** hat am 21.09.2018 eine Anzahl von Stimmrechten von 19.499.437 mitgeteilt. Nach der aktuellen Gesamtzahl von Stimmrechten entspricht das 26,49 %. Details entnehmen Sie bitte der [Bekanntmachung vom 21.09.2018](#) ¹.
- **Aggregate Holdings S.A.** hat am 10.02.2021 mitgeteilt, dass sie indirekt 10,78 % der Stimmrechte hält. Details entnehmen Sie bitte der Bekanntmachung vom [Bekanntmachung vom 10.02.2021](#) ².
- **EUROVEA Services s.r.o.** hat am 12.11.2020 mitgeteilt, dass sie indirekt 5,21 % der Stimmrechte hält. Details entnehmen Sie bitte der [Bekanntmachung vom 12.11.2020](#) ³.



¹ Auf Basis der in der Meldung von 21.09.2018 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.

² Auf Basis der in der Meldung von 10.02.2021 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.

³ Auf Basis der in der Meldung von 12.11.2020 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.

S IMMO AG (AT0000652250) - Chart

Letzter Preis	Diff. %	Diff. abs.	ISIN	Datum, Zeit
▼ 20,4500	-0,24 %	-0,0500	AT0000652250	12.10.2021, 1

[Preisdaten](#) | [Orderbuch](#) | [Tickdaten](#) | [Chart](#) | [Unternehm](#)

Intraday 5T 1M 6M YTD 1J 3J 5J 10J Max



14.03.2021

IMMOFINANZ AG: Veröffentlichung der Absicht zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der S IMMO AG

Ad-hoc Meldungen

[← Zurück zu den News](#)

DIE IN DIESER VERÖFFENTLICHUNG ENTHALTENEN INFORMATIONEN SIND NICHT ZUR VOLLSTÄNDIGEN ODER TEILWEISEN VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE IN, INNERHALB ODER AUS LÄNDERN BESTIMMT, WO EINE SOLCHE VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE EINE VERLETZUNG DER RELEVANTEN RECHTLICHEN BESTIMMUNGEN DIESER LÄNDER DARSTELLEN WÜRDEN.

IMMOFINANZ AG: Veröffentlichung der Absicht zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der S IMMO AG

IMMOFINANZ AG gibt gemäß § 5 Übernahmegesetz bekannt, dass Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG heute beschlossen haben, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG zum Erwerb von sämtlichen ausstehenden auf Inhaber lautende Stückaktien der S IMMO AG (ISIN AT0000652250), die sich nicht im Eigentum der Bieterin befinden, zu erstatten.

Ad-hoc Meldungen



14.03.2021

IMMOFINANZ AG: Veröffentlichung der Absicht zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der S IMMO AG

Der Angebotspreis pro Aktie der S IMMO AG soll EUR 18,04 auf einer *cum-dividend* Basis betragen. Das bedeutet, dass der Angebotspreis je S IMMO-Aktie um den Betrag einer allfälligen, zwischen dieser Bekanntmachung und der Abwicklung eines Angebots erklärten Dividende je S IMMO-Aktie reduziert wird, sofern die Abwicklung eines Angebots (Settlement) nach dem relevanten Dividendenstichtag stattfindet.

Der Preis von EUR 18,04 entspricht dem Schlusskurs der S IMMO-Aktie im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse von Freitag, dem 12. März 2021. In Bezug auf den volumengewichteten durchschnittlichen S IMMO-Börsenkurs der letzten sechs Monate von EUR 15,86 je Aktie beträgt die Prämie rund 13,75%.

IMMOFINANZ AG hält derzeit 19.499.437 Stück Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 26,49% am Grundkapital der S IMMO AG. Die eigenen Aktien der S IMMO AG sind vom Angebot ausgenommen. S IMMO AG hält 2.633.354 eigene Aktien (Stand: 07.03.2021). Der Bestand an eigenen Aktien der S IMMO AG kann sich gemäß den Bedingungen des laufenden Aktienrückkaufprogramms von S IMMO AG auf bis zu 2.916.381 Stückaktien erhöhen. Ausgehend vom derzeitigen Stand an eigenen Aktien umfasst ein Angebot daher den Erwerb von bis zu 51.476.105 Stückaktien, entsprechend rund 69,93% des Grundkapitals der S IMMO AG.

14.03.2021

IMMOFINANZ AG: Veröffentlichung der Absicht zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der S IMMO AG

Ad-hoc Meldungen



Für ein freiwilliges Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung (§ 25a ÜbG) gilt die gesetzliche Mindestannahmeschwelle von 50% plus 1 Aktien aller S IMMO-Aktien, die Gegenstand des Angebots sind. Diese Bedingung entfällt bei der Wandlung in ein Pflichtangebot.

Der Vollzug des Angebots unterliegt der Bedingung, dass die Hauptversammlung der S IMMO AG eine Satzungsänderung zur Aufhebung von § 13 Abs (3) der Satzung (Höchststimmrecht) beschließt und diese Satzungsänderung in das Firmenbuch eingetragen ist. IMMOFINANZ AG wird eine entsprechende Beschlussfassung der Hauptversammlung beantragen.

Der Vollzug des Angebots unterliegt weiters kartellrechtlichen Freigaben, insbesondere in Österreich, Deutschland, Rumänien, Slowakei und Ungarn, sowie weiteren marktüblichen Vollzugsvoraussetzungen, wie etwa dass bei S IMMO AG (i) keine Kapitalerhöhung, (ii) kein Verkauf oder Übertragung eigener Aktien (iii) sowie keine Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und (iv) kein Verstoß gegen das übernahmerechtliche Verhinderungsverbot und Objektivitätsgebot erfolgt sowie (v) kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals der S IMMO AG eintritt oder ein Insolvenz- oder Sanierungsverfahrens oder ein Verfahren nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet wird. Die Einzelheiten der Vollzugsbedingungen werden in der Angebotsunterlage dargestellt.

25.03.2021

IMMOFINANZ AG: Preiserhöhung für das angekündigte freiwillige öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der S IMMO AG

Ad-hoc Meldungen

[← Zurück zu den News](#)

DIE IN DIESER VERÖFFENTLICHUNG ENTHALTENEN INFORMATIONEN SIND NICHT ZUR VOLLSTÄNDIGEN ODER TEILWEISEN VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE IN, INNERHALB ODER AUS LÄNDERN BESTIMMT, WO EINE SOLCHE VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE EINE VERLETZUNG DER RELEVANTEN RECHTLICHEN BESTIMMUNGEN DIESER LÄNDER DARSTELLEN WÜRDEN.

IMMOFINANZ AG: Preiserhöhung für das angekündigte freiwillige öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der S IMMO AG

- Beschlussfassung für Erhöhung des Angebotspreises auf EUR 22,25 pro Aktie der S IMMO AG
- Erhöhter Angebotspreis entspricht Prämie von 40,3% auf den 6-Monats VWAP der S IMMO-Aktie von EUR 15,86 vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht (14. März 2021)
- Eine Angebotsbedingung ist die Satzungsänderung bei S IMMO AG zur Aufhebung des Höchststimmrechts
- Angebotsveröffentlichung nach Freigabe durch die Übernahmekommission voraussichtlich am oder um den 15. April 2021



Übernahmekommission
Austrian Takeover Commission

Seilergasse 8/3, 1010 Wien
Telefon: +43/1/532 28 30 613
Fax: +43/1/532 28 30 650
E-Mail: uebkom@wienerborse.at
Web: www.takeover.at

(S Immo)

PRESSEMITTEILUNG

zum von der IMMOFINANZ AG angekündigten freiwilligen Übernahmeangebot zur
Kontrollerlangung betreffend S IMMO AG

Vorläufige Untersagung der Veröffentlichung

IMMOFINANZ AG („Immofinanz“ oder „Bieterin“) informierte am 14.03.2021 die Öffentlichkeit mittels Ad-hoc-Meldung, dass sie beabsichtigt, ein Übernahmeangebot gemäß § 25a ÜbG an die Aktionäre der S IMMO AG („S Immo“ oder „Zielgesellschaft“) zum Erwerb von sämtlichen ausstehenden auf Inhaber lautende Stückaktien der S Immo (ISIN AT0000652250), die sich nicht im Eigentum der Bieterin befinden, zu erstatten.

Am 26.03.2021 zeigte die Bieterin die Angebotsunterlage gemäß § 10 ÜbG an. Gemäß § 11 Abs 1 ÜbG ist eine Veröffentlichung der Angebotsunterlage daher grundsätzlich frühestens am 15.04.2021 und spätestens am 20.04.2021 möglich.

Da die angezeigte Angebotsunterlage einer näheren Prüfung bedarf, hat der 3. Senat der Übernahmekommission gemäß § 11 Abs 1 ÜbG beschlossen, die Veröffentlichung der Angebotsunterlage gemeinsam mit der Bestätigung des Sachverständigen vorläufig zu untersagen. Die Veröffentlichung soll zeitnah nach abschließender Beurteilung durch den 3. Senat der Übernahmekommission erfolgen.

Dr. Winfried Braumann

Vorsitzender des 3. Senats der Übernahmekommission

19.05.2021

IMMOFINANZ AG: Veröffentlichung der Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der S IMMO AG

Corporate News

[← Zurück zu den News](#)

DIE IN DIESER VERÖFFENTLICHUNG ENTHALTENEN INFORMATIONEN SIND NICHT ZUR VOLLSTÄNDIGEN ODER TEILWEISEN VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE IN, INNERHALB ODER AUS LÄNDERN BESTIMMT, WO EINE SOLCHE VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE EINE VERLETZUNG DER RELEVANTEN RECHTLICHEN BESTIMMUNGEN DIESER LÄNDER DARSTELLEN WÜRDEN.

IMMOFINANZ AG: Veröffentlichung der Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der S IMMO AG

- Start des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots zur Kontrollerlangung (§ 25a ÜbG) an die Aktionäre der S IMMO
- Annahmefrist läuft vom 19. Mai 2021 bis 16. Juli 2021
- Der Angebotspreis beträgt EUR 22,25 pro Aktie der S IMMO und entspricht einer Prämie von 40,3% auf den 6-Monats VWAP der S IMMO-Aktie von EUR 15,86 vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht (14. März 2021)
- Angebotsbedingung ist eine Satzungsänderung zur Aufhebung des Höchststimmrechts. Die S IMMO-Aktionäre können dies in einer Hauptversammlung während der Annahmefrist konkret für den Vollzug des Angebots entscheiden. Wird das Angebot nicht vollzogen, bleibt das Höchststimmrecht materiell in Geltung
- Es gilt die Mindestannahmeschwelle von 50% plus 1 Aktie aller angebotsgegenständlichen S IMMO-Aktien. Daher ist die Annahme von mindestens 25.716.294 Stück S IMMO-Aktien für ein erfolgreiches Angebot erforderlich



Freiwilliges Übernahmeangebot - GZ 2021/3/1

Zielgesellschaft	S IMMO AG
ISIN	AT0000652250
Bieter	IMMOFINANZ AG
Angebotsabsicht gem. § 5 ÜbG bekanntgemacht am	14. März 2021
Anzuzeigen gem. § 10 ÜbG bis 26. März 2021, verlängert gem. § 10 Abs 1 ÜbG bis	08. April 2021
Angezeigt gem. § 10 ÜbG am	26. März 2021
Geänderte Angebotsunterlage angezeigt gem. § 10 ÜbG am	14. Mai 2021
Angebot veröffentlicht gem. § 11 ÜbG am	19. Mai 2021
Annahmefrist	19. Mai 2021 bis (einschließlich) 16. Juli 2021, 17:00 Uhr (Wiener Ortszeit) Die Bieterin behält sich eine Verlängerung der Annahmefrist ausdrücklich vor.

Downloads

- Ergebnisveröffentlichung (20.07.2021)
- Bekanntmachung der Bieterin, das Angebot nicht abzuändern (28.06.2021)
- Bekanntmachung zum Nichteintritt einer aufschiebenden Vollzugsbedingung (25.06.2021)
- Pressemeldung zum Übernahmeverfahren S IMMO AG (15.06.2021)
- Pressemeldung zum Übernahmeverfahren S IMMO AG (08.06.2021)
- Äußerung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft (03.06.2021)
- Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft (03.06.2021)
- Äußerung des Betriebsrats der Zielgesellschaft (03.06.2021)
- Bericht des Sachverständigen der Zielgesellschaft gem. §§ 13 f ÜbG (03.06.2021)
- Angebotsunterlage (19.05.2021)
- Pressemeldung - Nichtuntersagung der Angebotsveröffentlichung (17.05.2021)
- Pressemeldung - Vorläufige Untersagung der Angebotsveröffentlichung (15.04.2021)

HINWEIS:

AKTIONÄRE DER S IMMO AG, DEREN SITZ, WOHNSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 7.4 DIESER ANGEBOOTSUNTERLAGE HINGEWIESEN.

IMMOFINANZ

**FREIWILLIGES ÖFFENTLICHES ÜBERNAHMEANGEBOT ZUR
KONTROLLERLANGUNG (§ 25a ÜbG)**

der

IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 9
1100 Wien

an die Aktionäre der

S IMMO AG

Friedrichstraße 10
1010 Wien

ISIN AT0000652250

Annahmefrist: 19. Mai 2021 bis 16. Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. AUFTRAG	4
2. ÜBERNAHMEANGEBOT	6
3. BEURTEILUNG DER ANGEBOTSUINTERLAGE	8
3.1. Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebots	8
3.2. Beurteilung des Angebotspreises	12
3.2.1. Mindestangebot	12
3.2.2. Weitere Bewertungsüberlegungen	13
3.2.3. Beurteilung Angebotspreis	15
3.3. Zusammenfassende Beurteilung des Angebots	15
4. BEURTEILUNG DER ÄUßERUNGEN DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS	17
4.1. Äußerung des Vorstands	17
4.1.1. Beurteilung des Angebots durch den Vorstand	18
4.1.2. Auswirkungen auf die Zielgesellschaft, insbesondere auf die Finanzierungsstrategie, Arbeitnehmer, Gläubiger und öffentliches Interesse	20
4.1.3. Argumente für die Annahme des Angebots	21
4.1.4. Argumente gegen die Annahme des Angebots	22
4.2. Äußerung des Aufsichtsrats	22
4.3. Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats	23
5. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	24

Zusammenfassung (Fortsetzung)



4 Der Vorstand und der Aufsichtsrat der S IMMO haben das geänderte Angebot von €22,25 pro Aktie (das „Angebot“) im Detail analysiert und sind zu folgender Überzeugung gelangt:

i) Das Angebot ist aus finanzieller Sicht nicht adäquat

- Der Angebotspreis liegt 11,2 % unter dem EPRA NAV im Q1 2021 von €25.05¹ und 15,2 % unter dem aktualisierten EPRA NAV von €26,24²
- Der Angebotspreis liegt unter den Aktienkursen vor COVID-19 (Abschlag von 18,0 % auf S IMMO's 2-Jahres-Hoch vom März 2020)
- Die Prämie zum Aktienkurs bezieht sich auf Kursniveaus, die stark durch die COVID-19 Pandemie betroffen waren, und vernachlässigt positive Marktentwicklungen und News-Flow nach Vorlage der Angebotserhöhung
- Der Angebotspreis stellt einen Abschlag von 5,6 % zum Buchwert der S IMMO Aktie im Q1 2021 Quartalsbericht der IMMOFINANZ dar
- Mehrere Analysten haben öffentlich erklärt, das Angebot sei zu niedrig⁴ oder dass sie den Aktionären empfehlen, das Angebot nicht anzunehmen⁵
- Eine Inadequacy Opinion von J.P. Morgan und DCF-Analysen externer Berater stützen diese Beurteilung ebenfalls

ii) Die Bedingungen des Angebots sind mangelhaft und entsprechen nicht dem Marktstandard

- IMMOFINANZ belastet die Aktionäre der S IMMO einseitig mit wesentlichen Transaktionsrisiken (insbesondere die Beseitigung des Höchststimmrechts vor Ende der Annahmefrist)
- Der zeitliche Ablauf wird einseitig von der IMMOFINANZ bestimmt und vernachlässigt die volle Berücksichtigung der Informationsbedürfnisse der S IMMO Aktionäre
- Das Angebot ist in bestimmten Aspekten intransparent, insbesondere hinsichtlich von Referenztransaktionen des CEO der IMMOFINANZ für etwa 15% der Aktien der S IMMO in den letzten 12 Monaten vor Veröffentlichung der Absicht, ein Angebot abzugeben

Jetzt Klassik, Kompakt, ePaper oder PUR Abo abschließen oder den STANDARD unterstützen.

JETZT TESTEN!

DERSTANDARD

9 Postings



UNTERNEHMEN

Immofinanz passt Angebot nicht an: S-Immo-Übernahme geplatzt

61 Prozent der Aktionäre waren für die Immofinanz-Bedingung einer Aufhebung des Höchststimmrechts, 75 Prozent wären nötig gewesen

28. Juni 2021, 08:22 9 Postings

Wien – Die Immofinanz verzichtet auf die Mehrheitsübernahme der S Immo. Nachdem die Aktionäre der S Immo eine von der Immofinanz geforderte Satzungsänderung abgelehnt haben, werde das Übernahmeangebot nicht geändert und entfalle damit, teilte die Immofinanz am Montag mit.

Die Immofinanz hatte verlangt, dass das Höchststimmrecht in der S Immo aufgehoben wird. Es besagt, dass kein Aktionär mehr als 15 Prozent der Stimmrechte ausüben kann, egal wie viele Aktien er besitzt. In der außerordentlichen Hauptversammlung vergangene Woche seien zwar 61 Prozent des dort vertretenen Kapitals für die Aufhebung des Höchststimmrechts gewesen, die satzungsgemäß erforderliche 75-Prozent-Kapitalmehrheit sei damit aber verfehlt worden.



Die Immofinanz will die Übernahme nun nicht weiter verfolgen, nachdem die Bedingung abgelehnt wurde.

Foto: REUTERS/Heinz-Peter Bader

WERBUNG

11 | 11 | 2021
WIEN



JETZT DABEI SEIN!

INNENSTÄDTE POST CORONA



FUSION MÖGLICH

Immobilienpoker: Was hat der neue Immofinanz-Eigentümer vor?

Die Karten im Poker um eine Fusion von Immofinanz und S Immo sind neu gemischt. Das beste Blatt hat CPI Property: Sie hat den größten Einfluss auf beide Immobilienkonzerne

Alexander Hahn

21. März 2022, 12:00

Ende Februar konnte sich der Immobilienkonzern CPI Property Group des tschechischen Milliardärs Radovan Vitek die Mehrheit an der Immofinanz sichern, nun werden bei der Wiener Gesellschaft auch die Weichen neu gestellt. Zunächst auf personeller Ebene, denn durch den angekündigten Rücktritt der Aufsichtsratschefin Bettina Breiteneder und dreier weiterer Mitglieder muss das Kontrollgremium besetzt werden. CPI verlangt eine außerordentliche Hauptversammlung, um die Abgänge zu ersetzen – und hat auch schon zwei Kandidaten an der Hand. Einer davon ist übrigens Martin Němeček, CEO und Managing Director des neuen Hauptaktionärs CPI Property Group.

Bereits seit vergangenem Sommer ist auch der Chefsessel bei der Immofinanz de facto vakant, da Ex-Chef Ronny Pecik seinen Abgang erklärte, nachdem ein Versuch eines Anlaufs zur Fusion der Immofinanz mit dem Mitbewerber S Immo gescheitert war. Wahrscheinlich wird



Die Immofinanz hat mit der CPI Property Group einen neuen Mehrheitseigentümer, der auch an der S Immo beteiligt ist.

Foto: Imago



CPI Property Group verlangt außerordentliche Hauptversammlung zur Streichung des Höchststimmrechts und Kontrollerlangung

Corporate News • 14.04.2022 14:40

Die S IMMO AG hat heute, am 14.04.2022, ein Verlangen des Aktionärs CPI Property Group („CPI“) auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG erhalten. Beantragt wird, die ersatzlose Aufhebung des in § 13 Abs 3 der Satzung der S IMMO AG normierten Höchststimmrechts zu beschließen, wobei die Wirksamkeit des Beschlusses mit dem Erhalt fusionskontrollrechtlicher Freigaben in Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Serbien und der Slowakei aufschiebend bedingt sei.

Außerdem gibt die CPI Property Group die Absicht bekannt, nach Eintragung der Satzungsänderung in das österreichische Firmenbuch ein den Bestimmungen des Übernahmegesetzes („ÜbG“) entsprechendes Pflichtangebot für alle nicht von der CPI und gemeinsam mit CPI vorgehenden Rechtsträgern gehaltenen Aktien an der S IMMO AG anzuzeigen.

CPI hat dazu heute auch eine Ad hoc-Meldung veröffentlicht. Gemäß dieser betrage der Preis des beabsichtigten Pflichtangebots gemäß § 26 Abs 1 ÜbG zum Zeitpunkt dieser Absichtsbekanntgabe mindestens EUR 22,00 in bar je S IMMO Aktie (ISIN AT0000652250) cum Dividende.

Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG werden das Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung prüfen und über die weitere Vorgehensweise entscheiden. Vorstand und Aufsichtsrat werden das Gesprächsangebot von CPI annehmen und in entsprechende Gespräche treten.



Pflichtangebot - GZ 2022/3/4

Zielgesellschaft	S IMMO AG
ISIN	AT0000652250
Bieter	CPI Property Group S.A.
Angebotsabsicht gem. § 5 ÜbG bekanntgemacht am	14. April 2022
Angezeigt gem. § 10 ÜbG am	07. Juli 2022
Angebot zu veröffentlichen gem. § 11 ÜbG (nach Fristverkürzung gem. § 11 Abs 1 ÜbG)	Frühestens am 14. Juli 2022, spätestens am 19. Juli 2022
Angebot veröffentlicht gem. § 11 ÜbG am	15. Juli 2022
Annahmefrist	15. Juli 2022 bis einschließlich 12. August 2022, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, d.h. 4 (vier) Wochen. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist zu verlängern.
Nachfrist	18. August 2022 bis 18. November 2022, 17:00 Uhr Ortszeit Wien
Angebotspreis	EUR 23,50 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der S IMMO, cum Dividende für das Geschäftsjahr 2021. In Hinblick auf die von der oHV 2022 beschlossene und am 13. Juni 2022 erfolgte Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2021 der S IMMO in Höhe von EUR 0,65 je S IMMO-Aktie erhält jeder S IMMO-Aktionär, der das gegenständliche Angebot angenommen hat, daher bei Settlement eine Zahlung in Höhe von EUR 22,85 für jede auf den Inhaber lautende Stammaktie ohne Nennbetrag der S IMMO.

Downloads

- Ergebnisveröffentlichung (18.08.2022)
- Äußerung des Angestelltenbetriebsrats der Zielgesellschaft (29.07.2022)
- Äußerung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft (29.07.2022)
- Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft (29.07.2022)
- Bericht des Sachverständigen der Zielgesellschaft gem. §§ 13 f ÜbG (29.07.2022)
- Angebotsunterlage (15.07.2022)

Höchststimmrecht wird aufgehoben

Ad hoc-Meldung • 01.06.2022 16:00

Die 33. ordentliche Hauptversammlung hat heute mit einer Mehrheit von 98,44 % des anwesenden Kapitals für die Aufhebung des Höchststimmrechts votiert. Der Vorstand wird die Änderung der Satzung unverzüglich nach Wirksamkeit des Beschlusses gemäß § 148 Abs 1 AktG zur Eintragung in das Firmenbuch anmelden, um CPI PROPERTY GROUP S.A. die Stellung eines Pflichtangebots gemäß § 22 ÜbG zum veröffentlichten Angebotspreis von EUR 23,50 je Aktie (cum Dividende) zu ermöglichen.

Auf Grund zwingender fusionskontrollrechtlicher Vorschriften bedarf die vorgeschlagene Satzungsänderung noch der vorgehenden fusionskontrollrechtlichen Freigabe der zuständigen Wettbewerbsbehörde in Ungarn. Die wettbewerbsrechtlichen Freigaben für Serbien, Slowakei, Rumänien, Deutschland und Österreich liegen bereits vor.

Beteiligungsmeldung gem §§ 130 bis 134 BörseG 2018

Vienna, 23.8.2022

Überblick

Meldung erfolgt nach Fristablauf

Achtung: Gem § 137 BörseG 2018 ist das Ruhen der Stimmrechte zu beachten, wenn eine Person gegen die Beteiligungsmeldepflicht verstößt.

1. Emittent: S IMMO AG				
2. Grund der Mitteilung: Erwerb/Veräußerung von Aktien (Stimmrechten) Erwerb/Veräußerung von Finanz- oder sonstigen Instrumenten				
3. Meldepflichtige Person Radovan Vitek				
4. Namen der Aktionäre: CPI Property Group S.A.				
5. Datum der Schwellenberührung: 23.8.2022				
6. Gesamtposition der meldepflichtigen Person				
	Prozentanteile der Stimmrechte, die zu Aktien gehören (7.A)	Prozentanteile der Stimmrechte, die die Finanz-/sonstigen Instrumente repräsentieren (7.B.1 + 7.B.2)	Summe von 7.A + 7.B in %	<u>Gesamtzahl</u> der Stimmrechte des <u>Emittenten</u>
Situation am Tag der Schwellenberührung	79,20 %	0,00 %	79,20 %	73 608 896
Situation in der vorherigen Meldung (sofern anwendbar)	42,55 %	36,66 %	79,20 %	

Themen

- Zielsetzungen und Prinzipien des Übernahmegesetzes (ÜbG)
- Grundbegriffe
- Angebotspflicht und Ausnahmen
- Gemeinsames Vorgehen
- Preis des Übernahmeangebotes
- Entscheidungspraxis der Übernahmekommission und weitere aktuelle Fragen (Syndizierung und Angebotspflicht, Sperrfrist etc)

Literatur

- *Diregger/Kalss/Winner*, Übernahmerecht, Linde, 2. Auflage 2006

Vertiefend:

- *Huber* (Hrsg), Übernahmegesetz-Kommentar, 2. Auflage, Lexis Nexis 2016
- *Birkner*(Hrsg.), Handbuch Übernahmerecht, Lexis Nexis 2011

Benotung

- Abschlussklausur 30 Punkte
- Positiver Abschluss ab 16 Punkten

Inhalt

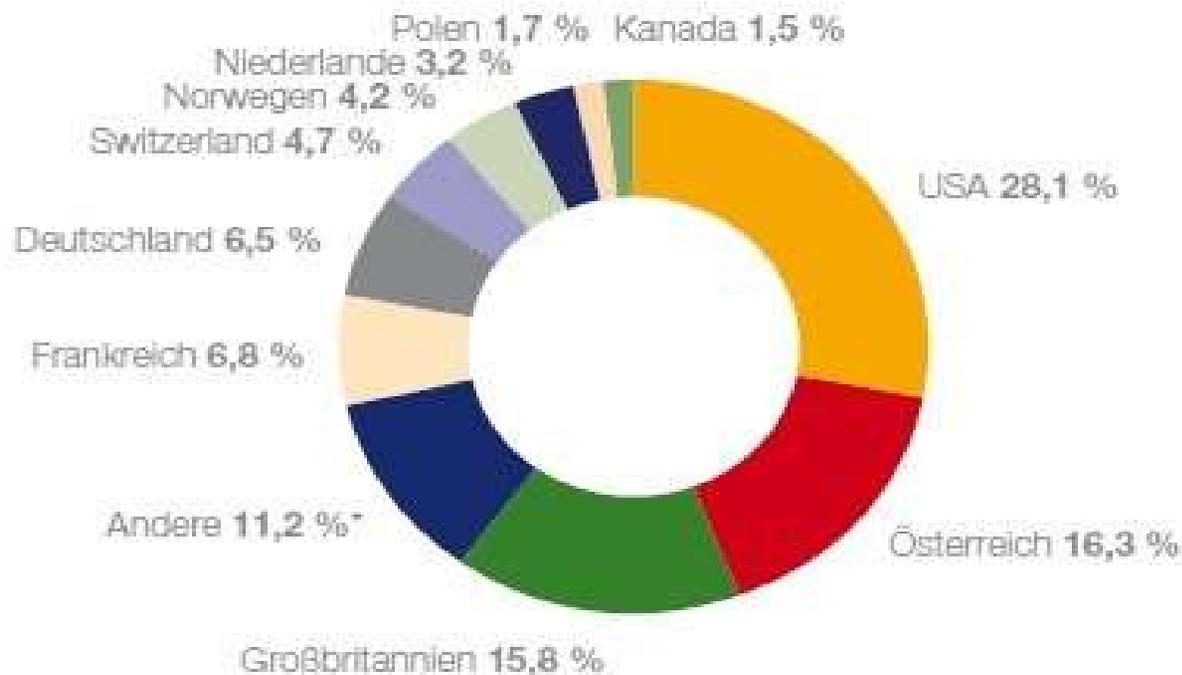
- Zweck des ÜbG
- Prinzipien des ÜbG
- Übernahmeangebot, Typen
- Anwendungsbereich des ÜbG
- Übernahmekommission
- Verfahrensablauf

ÜbG - Zweck

- Anlegerschutz (Minderheitenschutz) /Funktionsschutz
- Erhöhung der Attraktivität des Kapitalmarktes
- Internationaler Standard

Institutionelle Anleger in den ATX prime nach Ländern per 31. Dezember 2011

Von den 19,8 Mrd. EUR, die von institutionellen Anlegern gehalten werden, konnten 17,6 Mrd. EUR identifiziert und genau zugeordnet werden: 14,6 Mrd. EUR oder 83 % davon entfallen auf internationale Investoren, 3 Mrd. EUR oder 17 % auf österreichische Institutionelle. Letztere gliedern sich in Fonds (2,63 Mrd. EUR), Banken (0,05 Mrd. EUR) und Versicherungen (0,32 Mrd. EUR).

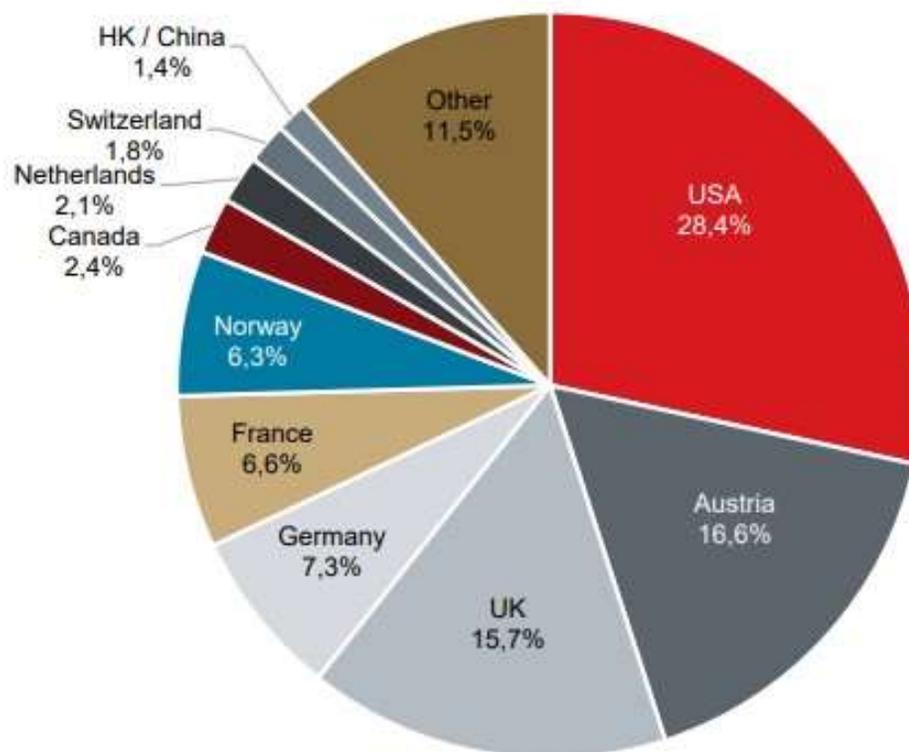


*Unter anderen zählen dazu Belgien, Dänemark, Japan, Schweden, China
Dezember 2011, Quelle: Ipreo

Wiener Börse: Internationale institutionelle Investoren bleiben die Top-Anlegergruppe 2018

- börse-express.com, 23.04.2018 | 09:20
- Großanleger halten mehr als zwei Drittel des Streubesitzes der österreichischen Unternehmen aus dem prime market
- Geografische Verteilung: USA (28,4 %) vor Österreich (20,7 %) und Großbritannien (15,2 %) - Top-Institutionelle: Staatsfonds Norges (NO), Vanguard Group (US) und Black Rock Fund Advisors (US) [...]
- **Geografische Herkunft der institutionellen Investoren**
Mit einem Anteil von 28,4 % sind Großanleger aus den USA die größte professionelle Anlegergruppe (31.12.2016: 27,7 %) und führen damit seit fünf Jahren das Ranking an. [...]

Institutional Ownership in ATX Prime by Country 2020



Source: IHS Markit 2021, Publicly available filings

ÜbG - Konzerneingangsschutz

- Austrittsrecht bei Kontrollwechsel – Angebotspflicht
 - Neudefinition der Unternehmensziele
 - Umbesetzung des Managements
 - Eingliederung in einen Konzern

⇒ bloße Möglichkeit ausreichend
- Gleichbehandlung
- Mindestpreis

Prinzipien

- Gleichbehandlungsgrundsatz
(insb § 3 Z 1, § 16, § 20, § 26 ÜbG)
- Anlegerschutz bei Kontrollwechsel
(insb § 3 Z 1a, § 22 ÜbG)
- Transparenzgebot
(insb § 3 Z 2, § 4 Z 3, § 7, § 9, § 13, § 19 ÜbG)
- Objektivitätsgebot (Verhinderungsverbot)
(insb § 3 Z 3, § 12, § 14, § 27a)
- Verbot von Marktverzerrungen
(insb § 3 Z 4, § 4 Z 2, § 5 ÜbG)
- Beschleunigungsgrundsatz
(insb § 3 Z 5, § 10, § 11, § 21 ÜbG)

Übernahmeangebot

- Öffentliches Angebot
- an die Inhaber von Beteiligungspapieren einer Aktiengesellschaft
- zum Erwerb eines Teils oder aller Beteiligungspapiere
- gegen Barzahlung oder im Austausch gegen andere Wertpapiere

(§ 1 Z 1 Übernahmegesetz – ÜbG).

Angebotstypen

- Pflichtangebot
 - Rechtsfolge der Kontrollerlangung
 - Ausbau der Kontrolle (creeping-in)
- Übernahmeangebot (*public tender offer*)
 - Mittel der Kontrollerlangung
- Einfaches Angebot
 - Ausbau der Kontrolle (Vorbereitung Squeeze-out)
 - Rückerwerb eigener Aktien
 - Neu: Delisting-Angebot, § 27e ÜbG

ÜbG - Anwendungsbereich

1. Vollanwendungsbereich

- Zielgesellschaften mit Sitz in Österreich
- Zulassung zum Handel auf einem geregelten Markt der Wiener Börse
 - amtlicher Handel und geregelter Freiverkehr
 - nicht „Dritter Markt“
 - nicht börseferne AGs
- Rechtsfolge:
 - Vollanwendung ÜbG
 - Alleinzuständigkeit der Übernahmekommission

ÜbG – Anwendungsbereich (2)

2. Teilanwendungsbereich I

- Zielgesellschaften mit Sitz in Österreich
- Zulassung zum Handel auf einem geregelten Markt einer ausländischen Börse
 - Börse im EU bzw EWR Raum
- Rechtsfolgen:
 - Teilanwendung des ÜbG (Gesellschaftsrecht)
 - gespaltene Zuständigkeit

ÜbG – Anwendungsbereich (3)

3. Teilanwendungsbereich II

- Zielgesellschaften mit Sitz im EU Ausland
- Zulassung zum Handel auf einem geregelten Markt der Wiener Börse
- Rechtsfolgen:
 - Teilanwendung des ÜbG (Verfahrensregeln, Preis)
 - gespaltene Zuständigkeit

ÜbK, Stellungnahme GZ 2011/2/2 – 13, 14. März 2011(Private Equity Performance Beteiligungs AG)

- Steht ein Kontrollwechsel in Zusammenhang mit einer Notierungsbeendigung muss dies va durch die im Übernahmerecht gebotene wirtschaftliche Betrachtungsweise zur (analogen) Anwendung der übernahmerechtlichen Bestimmungen führen.
- Dies ist etwa dann geboten, wenn (faktisch) kontrollierende Aktionäre durch ihren Einfluss auf die Gesellschaft zunächst das Delisting veranlassen, um anschließend nur ihre Beteiligung mit Kontrollprämie weiterzuveräußern oder um nicht allen übrigen Aktionären eine Ausstiegsmöglichkeit geben zu müssen. Diese zum Delisting entwickelte Betrachtungsweise muss nach Ansicht des 2. Senats auch für den Fall eines Segmentwechsels in den unregulierten Dritten Markt gelten.
- Im Ergebnis ist der Senat zu der Auffassung gekommen, dass im vorliegenden Fall ein solcher Zusammenhang zu vermuten ist. Diese Vermutung konnte von der Antragstellerin nicht widerlegt werden (Kalss/Zollner, Kapitalmarktrechtliche Überlegungen zum Squeezeout börsenotierter Unternehmen, ÖBA 2004, 246):

Beteiligungspapiere

1. börsennotierte Aktien
2. sonstige börsennotierte Wertpapiere mit Gewinn- und/oder Abwicklungsbeteiligung;
zB Partizipationsscheine, Gewinnschuldverschreibungen
3. übertragbare Wertpapiere, die zum Erwerb der unter 1. und 2. genannten Wertpapiere berechtigen, sofern diese von der ZG oder einem mit dieser verbundenen Unternehmen begeben wurden;
zB Wandelschuldverschreibungen
(vgl § 1 Z 4 ÜbG)

Übernahmekommission

- Aufsichtsbehörde
 - Überwachung der Einhaltung des ÜbG
 - Prüfung von Angebotsunterlagen
 - Kontrolle des Angebotsvorganges
 - Entscheidung über Angebotspflicht und Ausnahmen
 - Verwaltungsstrafverfahren
- Kollegialbehörde mit richterlichem Einschlag
 - Unabhängigkeit, Weisungsfreiheit
- Rechtsmittel
 - Neu – Übernahmegesetz-Novelle 2022: Rekurs an das OLG, Revisionsrekurs an den OGH
 - In Verwaltungsstrafverfahren: Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht



WIENER BÖRSE

EU-Höchstgericht: Österreichisches Börsenrecht widerspricht EU-Vorgaben

Laut dem Europäischen Gerichtshof gibt es bei der Übernahmekommission an der Wiener Börse ein Rechtsschutzdefizit. Österreich ist nun gefordert, die Rechtslage anzupassen

Jakob Pflügl

9. September 2021, 13:20, [1 Posting](#)

Ermittler, Ankläger, Richter – und das alles in Personalunion: Die aktuelle Organisation der österreichischen Übernahmekommission ist laut dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) nicht mit EU-Recht vereinbar. Die Behörde, die Übernahmen an der Wiener Börse überprüft, bietet aus Sicht des Höchstgerichts keinen ausreichenden Rechtsschutz.

Österreich ist nun gefordert, das Übernahmegesetz zu überarbeiten und wirksame Rechtsbehelfe gegen Entscheidungen der Kommission einzurichten. Anlassfall der aktuellen Entscheidung war die geplante Übernahme des Immobilienkonzerns Conwert durch die Adler Real Estate vor sechs Jahren (EuGH 9.9.2021, C-546/18 – Adler Real Estate AG).



Die Übernahmekommission prüft als unabhängige Behörde Übernahmen an der Wiener Börse.

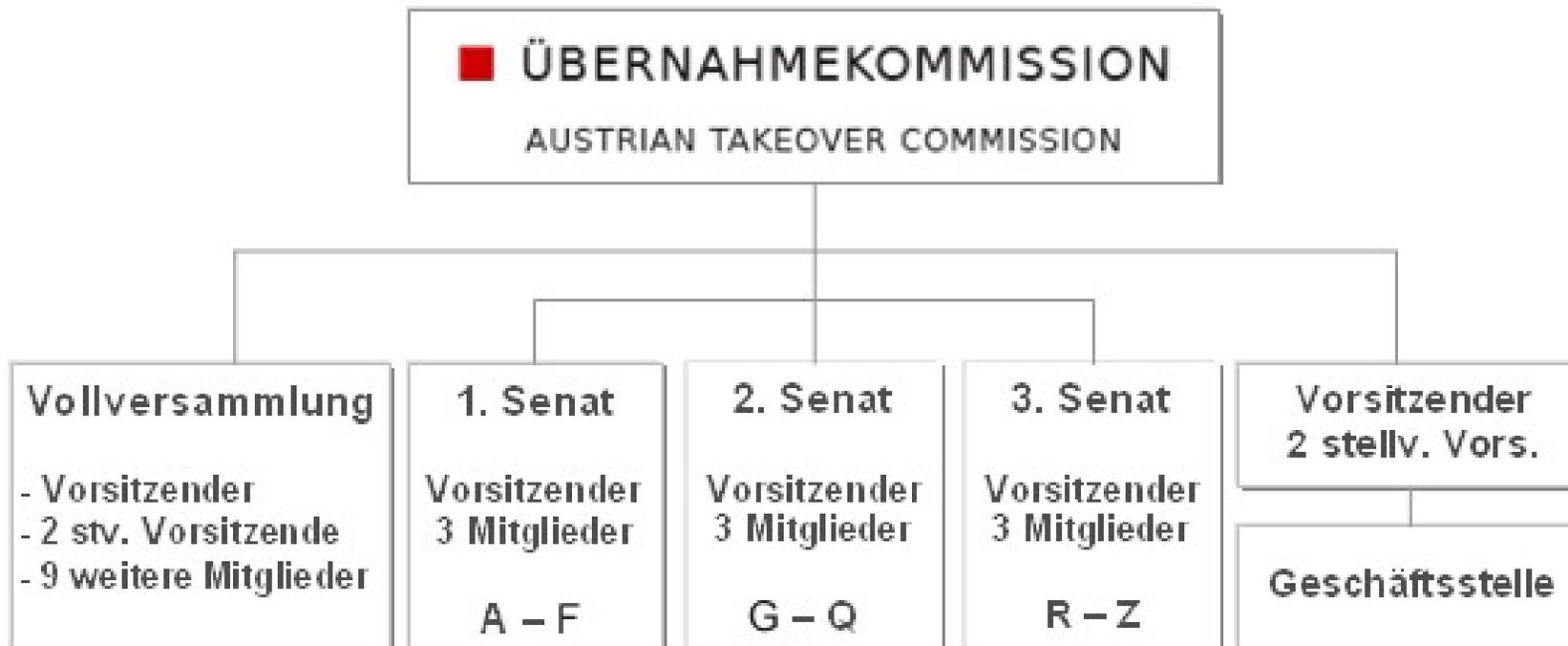
Foto: APA/HANS PUNZ

Anlassfall

- Urteil des EuGH vom 9.9.2021, C 546-18 - Struktur der ÜbK nicht europarechtskonform
- Recht auf wirksamen Rechtsbehelf / Entscheidung durch ein unabhängiges und unparteiisches Gericht (Art. 47 Grundrechtecharta)
- Entscheidungen müssen durch Gericht getroffen werden oder vor Behörde mit Gerichtscharakter releviert werden können
- ÜbK ist kein unparteiliches Gericht, Vereinigung von Ankläger- und Richterfunktion
- Rekurs an OGH genügt nicht (bloße Relevierung von Rechtsfragen, keine volle Kognitionsbefugnis)
- Entscheidungen der ÜbK entfalten keine Bindungswirkung in späteren (Verwaltungs-) Verfahren

Übernahmekommission/Forts.

- 12 nebenberufliche Kommissionsmitglieder
- Geschäftsstelle



Verfahrensablauf - Überblick

1. Vorbereitung des Angebotes	2. Angebotsprüfung	3. Annahmefrist	4. Nachfrist
<ul style="list-style-type: none"> – Due Diligence – Verhandlungen mit Kernaktionären – Strukturierung – Beteiligungsaufbau 	<ul style="list-style-type: none"> – Prüfung durch Sachverständigen – Anzeige bei der ÜbK – Prüfung durch ÜbK 	<ul style="list-style-type: none"> – 4-10 Wochen – Äußerung der Organe der Zielgesellschaft 	<ul style="list-style-type: none"> – 3 Monate
<p>Geheimhaltungs- und Bekanntmachungspflichten (§§ 5 f ÜbG)</p>	<p>Anzeige binnen 10 Tagen ab Absichtsbekanntgabe; Prüfung durch ÜbK binnen 12 Tagen</p>		<p>Sell-out; Weiters: Nachzahlungsgarantie (§ 16 Abs 7 ÜbG)</p>