

## **BERICHT**

des Sachverständigen gem §§ 13f Übernahmegesetz

der

### **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**

als Zielgesellschaft des öffentlichen antizipierten Pflichtangebots gem  
§§ 22ff Übernahmegesetz der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg

## Inhaltsverzeichnis

|  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1. Auftrag</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2. Übernahmeangebot</b>   | <b>7</b>  |
| <b>3. Beurteilung der Angebotsunterlage</b>  | <b>10</b> |
| <b>3.1. Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebots</b>   | <b>10</b> |
| <b>3.2. Beurteilung der Angebotspreise</b>   | <b>13</b> |
| <b>3.2.1. Angebotspreis für Aktien</b>   | <b>13</b> |
| <b>3.2.2. Angebotspreis für WSV 2017</b>   | <b>14</b> |
| <b>3.2.3. Zusammenfassende Beurteilung der Angebotspreise</b>  | <b>15</b> |
| <b>3.3. Zusammenfassende Beurteilung des Angebots</b>  | <b>16</b> |
| <b>4. Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats</b>   | <b>17</b> |
| <b>4.1. Äußerung des Vorstands</b>   | <b>17</b> |
| <b>4.1.1. Beurteilung des Angebots durch den Vorstand</b>  | <b>18</b> |
| <b>4.1.2. Auswirkungen auf die Zielgesellschaft, insbesondere auf Arbeitnehmer, Gläubiger und öffentliches Interesse</b> | <b>19</b> |
| <b>4.1.3. Geschäftsbeziehungen des Vorstands mit der Bieterin sowie Einlieferungsabsichten Vorstand</b>                  | <b>20</b> |
| <b>4.1.4. Argumente für die Annahme des Angebots</b>   | <b>20</b> |
| <b>4.1.5. Argumente gegen die Annahme des Angebots</b>   | <b>21</b> |

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| <b>4.1.6.</b> | <b>Zusätzliche Überlegungen für Inhaber von WSV 2017</b>              | <b>22</b> |
| <b>4.2.</b>   | <b>Äußerung des Aufsichtsrats</b>                                     | <b>22</b> |
| <b>4.3.</b>   | <b>Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats</b> | <b>23</b> |
| <b>5.</b>     | <b>Zusammenfassende Beurteilung</b>                                   | <b>24</b> |

## Anlagen

|  |     |
|--|-----|
| Antizipiertes Pflichtangebot gem § 22 ff Übernahmegesetz der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, an die Beteiligungspapierinhaber der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Österreich.....                | I   |
| Änderung des antizipierten Pflichtangebots gem §§ 22 ff Übernahmegesetz der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, an die Beteiligungspapierinhaber der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Österreich..... | II  |
| Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft .....  | III |
| Äußerung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft.....   | IV  |
| Versicherungsbestätigung gem § 13 iVm § 9 (2) Übernahmegesetz .....  | V   |
| Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018) .....  | VI  |

## Abkürzungsverzeichnis

|          |  |
|----------|--|
| AAB      | Allgemeine Auftragsbedingungen   |
| Abs      | Absatz   |
| AG       | Aktiengesellschaft   |
| BörseG   | Börsegesetz  |
| BDO      | BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungsgesellschaft                   |
| bzw      | beziehungsweise  |
| CA Immo  | CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft   |
| dh       | das heißt  |
| EBITDA   | Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization                         |
| EBIT     | Earnings before interest and taxes   |
| EPRA     | European Public Real Estate Association  |
| EUR      | Euro   |
| ff       | fortfolgende   |
| FN       | Firmenbuchnummer   |
| gem      | gemäß  |
| idF      | in der Folge   |
| IFRS     | International Financial Reporting Standards  |
| iHv      | in der Höhe von  |
| ISIN     | International Securities Identification Number bzw internationale Wertpapierkennnummer |
| iSd      | im Sinne des   |
| iVm      | in Verbindung mit  |
| iZm      | in Zusammenhang mit  |
| JPMorgan | J.P. Morgan AG   |
| KMG      | Kapitalmarktgesetz   |
| lit      | litera   |
| mEUR     | Millionen Euro   |
| MTF      | Multilateral Trading Facility  |
| NAV      | Net Asset Value  |
| NNNAV    | Triple net asset value   |
| Rz       | Randziffer   |
| Starwood | Starwood Capital Group   |
| ÜbG      | Übernahmegesetz  |
| ÜbK      | Übernahmekommission  |
| USD      | US-Dollar  |
| VWAP     | Volume Weighted Average Price bzw volumengewichteter Durchschnittspreis                |
| WSV 2017 | Wandelschuldverschreibung der CA Immo mit ISIN AT0000A1YDF1                            |
| Z        | Ziffer   |

## 1. Auftrag

- 1 BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungsgesellschaft, Wien (idF „BDO“ oder „Sachverständiger der Zielgesellschaft“) wurde mit Annahme des Angebots vom 14. Jänner 2021 vom Vorstand der

### **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** (idF „Zielgesellschaft“ oder „CA Immo“)

- 2 beauftragt, als Sachverständiger iSd §§ 13f ÜbG tätig zu werden und demgemäß CA Immo während des gesamten Übernahmeverfahrens durch die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg (idF „Bieterin“), zu beraten. Dies umfasst die Beurteilung des Übernahmeangebots der Bieterin sowie der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft. Unsere Berichterstattung erfolgt gem § 14 Abs 2 ÜbG. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat unserer Beauftragung gem § 13 letzter Satz ÜbG zugestimmt.
- 3 Wir sind gegenüber der Zielgesellschaft und gegenüber der Bieterin und den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern iSd einschlägigen Bestimmungen des ÜbG sowie auch iSd einschlägigen berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig.
- 4 Der gem § 9 Abs 2 lit a ÜbG geforderte Versicherungsschutz, nämlich eine Haftpflichtversicherung mit einem im Inland zur Geschäftsausübung berechtigten Versicherungsunternehmen, welche das Risiko aus der Beratung und Prüfungstätigkeit für Übernahmeangebote mit mindestens mEUR 7,3 für eine einjährige Versicherungsperiode abdeckt, liegt vor (Anlage V).
- 5 Für die Durchführung des Auftrages gelten die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018), herausgegeben von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, die diesem Bericht als Anlage VI beigefügt sind.
- 6 Die Mitglieder des Vorstands haben uns durch Unterfertigung einer Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass sie uns alle ihnen bekannten und für die Beurteilung des öffentlichen Angebots relevanten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt haben.
- 7 Wir haben unsere Arbeiten im Februar und März 2021 in unserem Büro in Wien durchgeführt. Im Rahmen der Auftragsdurchführung haben wir Gespräche mit Vorstandsmitgliedern der CA Immo und den von ihnen benannten Auskunftspersonen durchgeführt.
- 8 Grundlage unserer Tätigkeit ist die beiliegende Angebotsunterlage für das unterfertigte antizipierte Pflichtangebot an die Beteiligungspapierinhaber der CA Immo (Anlage I oder die „Angebotsunterlage“). Diese Angebotsunterlage wurde nachfolgend durch die in Anlage II beigefügte Veröffentlichung betreffend die Erhöhung der Angebotspreise ergänzt (Anlage I und II gemeinsam idF das „Übernahmeangebot“). Als Unterlagen für die Prüfung des Übernahmeangebots dienten uns darüber hinaus:
  - ▶ Jahresfinanzbericht zum 31. Dezember 2019 sowie Zwischenbericht zum 30. September 2020
  - ▶ Aktueller Firmenbuchauszug der Zielgesellschaft

- ▶ Satzung der CA Immo
- ▶ Ad-hoc-Meldungen der Zielgesellschaft, insbesondere vom 10. Februar 2021
- ▶ Informationen auf den Webseiten der Bieterin, der Zielgesellschaft sowie sämtlicher direkt und indirekt kontrollierenden Rechtsträger (unter anderem [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) insbesondere in Bezug auf Vorstand und Aufsichtsrat
- ▶ Capital IQ- und Wiener-Börse-Abfragen zur Kursentwicklung der Aktie der Zielgesellschaft an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352)
- ▶ Analystenberichte sowie Research-Reportings Bloomberg L.P. zu Analysten-Einschätzungen und Kurszielen der CA Immo
- ▶ Bewertungsmodell sowie
- ▶ Bewertungsmodell, Präsentation zu Bewertungsüberlegungen der Zielgesellschaft von CA Immo sowie Valuation Letter zu einer Wertbandbreite von Aktien der Zielgesellschaft von JPMorgan vom 5. März 2021

## 2. Übernahmeangebot

- 9 Die Bieterin ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée), errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg.
- 10 Die Bieterin ist eine indirekte 100 % Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. SOF-11 International, SCSp ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als Starwood Capital Group („Starwood“), einer privaten Investmentgesellschaft mit einem Fondsvermögen (Vermögenswerten) in Höhe von über USD 70 Milliarden, bekannt ist (siehe Punkt 2.1 der Angebotsunterlage).
- 11 Die Zielgesellschaft, CA Immo, registriert im Firmenbuch unter der FN 75895k, ist eine österreichische Aktiengesellschaft. CA Immo verfügt am Tag der Übermittlung der Angebotsunterlage an die ÜBK über ein Grundkapital von EUR 718.336.602,72, das in 98.808.332 auf Inhaber lautende Stückaktien (Stammaktien) und 4 (vier) auf Namen lautende Stückaktien (Namensaktien) zerlegt ist.
- 12 Die Bieterin hat am 22. Februar 2021 an die Beteiligungspapierinhaber der CA Immo ein antizipiertes Pflichtangebot gem § 22ff ÜbG veröffentlicht. Das Übernahmeangebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 65.119.909 Stück Inhaberaktien (Stammaktien) der CA Immo (ISIN AT0000641352). Das entspricht einem Anteil von 65,91 % der ausgegebenen Inhaberaktien zum Zeitpunkt der Übermittlung des antizipierten Pflichtangebots an die österreichische Übernahmekommission. Darüber hinaus umfasst das Angebot Lieferaktien und andere CA Immo-Aktien, die während der Annahmefrist bzw. der (Verlängerten) Nachfrist neu ausgegeben werden. Weiters ist das Angebot auf den Erwerb von sämtlichen im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Pflichtangebots ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen der CA Immo (ISIN AT0000A1YDF1, „WSV 2017“) gerichtet.
- 13 Die Frist der Annahme des Angebots beginnt am 22. Februar 2021 und endet am 9. April 2021. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist zu verlängern.
- 14 Mit Veröffentlichung am 5. März 2021 erfolgte eine Abänderung des Pflichtangebots dahingehend, dass eine Erhöhung der ursprünglichen Angebotspreise für Stammaktien und WSV 2017 vorgenommen wurde. Die diesbezügliche Änderung der Angebotsunterlage ist mit 3. März 2021 datiert. Die sonstigen Angebotskonditionen, wie beispielsweise die Annahmefrist, blieben unverändert.
- 15 Gem § 14 ÜbG haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung des Angebots eine Äußerung zum Angebot zu verfassen. Der Sachverständige der Zielgesellschaft hat das Angebot und die Äußerung des Vorstands und des Aufsichtsrats zu beurteilen. In weiterer Folge hat der Vorstand seine Äußerung sowie die Äußerung des Aufsichtsrats, eine allfällige Äußerung des Betriebsrates und die Beurteilung des Sachverständigen



digen der Zielgesellschaft innerhalb von 10 Börssetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börssetage vor Ablauf der Annahmefrist zu veröffentlichen.

- 16 Die Struktur der Aktionäre der CA Immo stellt sich per 5. März 2021 wie folgt dar:

| Aktionär   | Anzahl der Aktien  | Stimmrechte in %         | Grundkapital in %        |
|--|--|--------------------------|--------------------------|
| Bieterin   | 27.908.386 Inhaberaktien plus 4 Namensaktien                 | 29,999893%               | 28,244975%               |
| CEE Immobilien GmbH (eine Tochtergesellschaft der S IMMO AG) | 4.960.823 Inhaberaktien*                                     | 5,332596%                | 5,020652%                |
| BlackRock, Inc.  | 3.879.903 Inhaberaktien (5.184 und 5.851 andere Instrumente) | 4,170670%<br>(0,011862%) | 3,926696%<br>(0,011168%) |
| Streubesitz  | 54.935.893   | 60,496842%               | 56,957930%               |
| Eigene Aktien  | 5.780.037 Inhaberaktien                                      | -                        | 5,849746%                |
| <b>Summe</b>   | <b>98.808.336</b>  | <b>100,00%</b>           | <b>100,00%</b>           |

\* Anlässlich der Hauptversammlung 2020 hat dieser Aktionär 6.293.078 Aktien angemeldet, dies entspricht rund 6,37% des Grundkapitals der Zielgesellschaft und rund 6,76% der Stimmrechte.

Quelle: Äußerung des Vorstands

- 17 Die Zielgesellschaft selbst hält derzeit 5.780.037 eigene Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 5,85 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Diese eigenen Aktien sind ausdrücklich vom Angebot ausgenommen.
- 18 Im September 2017 hat CA Immo eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von EUR 200.000.000,00, einer Stückelung von jeweils EUR 100.000,00 und einer Laufzeit bis 4. April 2025 begeben (ISIN AT0000A1YDF1), die in Inhaberaktien der Zielgesellschaft gewandelt werden kann. Die WSV 2017 ist Gegenstand dieses Angebots, welches auch Lieferaktien (dh Inhaberaktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibung ausgegeben werden) umfasst.
- 19 Die Bieterin hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Übernahmeangebots 27.908.386 Stammaktien und 4 (vier) Namensaktien, die zusammen einer Beteiligung von rund 28,24 % am Grundkapital der CA Immo und von 29,999893 % an den gesamten ausstehenden Stimmrechten entsprechen. Jede Namensaktie berechtigt die Bieterin, ein Mitglied in den Aufsichtsrat der CA Immo zu entsenden. Die Bieterin hat von diesem Recht Gebrauch gemacht und 2 (zwei) Starwood-VertreterInnen in den Aufsichtsrat der CA Immo entsandt. Weiters wurde 1 (ein) Starwood-Vertreter von der Jahreshauptversammlung der CA Immo im Jahr 2019 als Aufsichtsratsmitglied der Zielgesellschaft gewählt.
- 20 Die Bieterin hat vor Erreichen ihrer derzeitigen Beteiligung an der CA Immo einen Treuhandvertrag mit einem österreichischen Notar abgeschlossen und 100 CA Immo-Aktien („Treuhand-Aktien“) in einem Wertpapierdepot hinterlegt. Infolgedessen sei die Bieterin nach deren eigenen Angaben derzeit nicht in der Lage, die Stimm- und Kontrollrechte aus diesen Aktien an der CA Immo auszuüben. Eine Übertragung an die Bieterin soll erfolgen, sobald die kartellrechtli-

che Freigabe durch die zuständigen Behörden vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt (dh mit Übertragung der Treuhand-Aktien) wird die Bieterin 27.908.486 Stammaktien und 4 (vier) Namensaktien halten, die zusammen einer Beteiligung von rund 28,25 % des Grundkapitals der CA Immo und von 30,0000003 % an den ausstehenden Stimmrechten der CA Immo entsprechen. Damit erlangt die Bieterin ab diesem Zeitpunkt eine kontrollierende Beteiligung gem § 22ff ÜbG.

- 21 Hinsichtlich der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger gem § 1 Z 6 ÜbG verweisen wir auf Punkt 2.2.2 iVm 2.2.3 der Angebotsunterlage.

### 3. Beurteilung der Angebotsunterlage

#### 3.1. Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebots

22 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir gem § 14 Abs 2 iVm § 9 Abs 1 ÜbG zu beurteilen, ob die Angebotsunterlage die erforderlichen Mindestangaben gem § 7 ÜbG beinhaltet und daher das Angebot dem gesetzlich vorgegebenen Inhalt (§ 3 Z 2 ÜbG) entspricht.

23 Nachfolgend werden die gesetzlichen Anforderungen in Form der betreffenden Paragraphen des ÜbG sowie der Umsetzung im Übernahmeangebot dargestellt.

24 § 7 Z 1 ÜbG: Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 65.119.909 Stammaktien der Zielgesellschaft, zugelassen im amtlichen Handel an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352), die nicht von der Bieterin oder mit der Bieterin Gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern gehalten werden und die nicht eigene Aktien der Zielgesellschaft sind (die "Angebotsaktien"). Dies entspricht zum Zeitpunkt, an dem die Angebotsunterlage der ÜbK zum ersten Mal übermittelt wurde, einem nominellen *pro rata* Betrag von EUR 7,27 des gesamten Grundkapitals der Zielgesellschaft. Darüber hinaus umfasst das Angebot Lieferaktien und andere CA Immo-Aktien, die während der Annahmefrist bzw. der (Verlängerten) Nachfrist neu ausgegeben werden.

Weiters ist das Angebot auf den Erwerb von sämtlichen im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Pflichtangebots ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen der CA Immo (WSV 2017) gerichtet. Ebenso sind Lieferaktien, die im Zuge der Wandlung ausgegeben werden, Gegenstand des Pflichtangebots.

Die Angebotsunterlage definiert den Inhalt des Übernahmeangebots, welches den gesamten gesetzlich geforderten Mindestinhalt eines Angebots enthält.

25 § 7 Z 2 ÜbG: Die Angebotsunterlage beinhaltet die Angaben über Rechtsform, Firma, Sitz und Geschäftsführung der Bieterin. Die Angebotsunterlage beinhaltet darüber hinaus auch Angaben zur Aktionärsstruktur der Bieterin.

26 § 7 Z 3 ÜbG: Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 65.119.909 Stammaktien der Zielgesellschaft, die sich nicht im Eigentum der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden und die nicht eigene Aktien der Zielgesellschaft sind, und die ausgegebenen WSV 2017 der CA Immo. Im Detail verweisen wir auf obige Ausführungen zu § 7 Z 1 ÜbG.

27 § 7 Z 4 ÜbG: Die gebotene Gegenleistung im Rahmen des am 22. Februar 2021 veröffentlichten Angebots beträgt EUR 34,44 cum Dividende für das Geschäftsjahr 2020 („Aktien-Angebotspreis“) für jede Aktie und allfällige Lieferaktien an der CA Immo. Der Aktien-Angebotspreis wurde nachträglich durch die Bieterin auf EUR 36,00 für jede Aktie und allfällige Lieferaktien an der CA Immo erhöht. „Cum Dividende“ bedeutet, dass die annehmenden Aktionäre zusätzlich zum

Angebotspreis keine Dividende für das Geschäftsjahr vom 1.1.2020 bis 31.12.2020 erhalten, sondern eine allfällige Dividende für das Geschäftsjahr 2020 der Bieterin zusteht. Der Aktien-Angebotspreis reduziert sich somit um eine allfällige Dividende, vorausgesetzt das Settlement des Angebots erfolgt nach dem relevanten Stichtag für eine solche Dividende.

Die gebotene Gegenleistung im Rahmen des ursprünglichen Angebots beträgt EUR 132.621,35 für WSV 2017 und errechnet sich aus dem Nennwert einer Wandelschuldverschreibung iHv EUR 100.000,00, geteilt durch den erwarteten Angepassten Wandlungspreis bei Kontrollwechsel am 8. April 2021 iHv EUR 25,9687, multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis. Der Angebotspreis für WSV 2017 wurde nachträglich durch die Bieterin auf EUR 138.628,59 erhöht, wodurch der erhöhte Aktien-Angebotspreis reflektiert wurde.

In Punkt 3.2 der Angebotsunterlage wird auf die Höhe der Angebotspreise und die beiden Preisgrenzen gem § 26 Abs 1 ÜbG und die Preisgrenze gem § 26 Abs 2 ÜbG eingegangen.

Gem § 7 Z 4 ÜbG hat die Bieterin in der Angebotsunterlage die bei der Bestimmung der Gegenleistung für jedes Beteiligungspapier angewandte Bewertungsmethode darzustellen. Sofern und soweit über die Preisuntergrenzen hinaus Bewertungen stattgefunden haben, fehlen diese Angaben in der beurteilungsgegenständlichen Angebotsunterlage. Auf Basis der Angebotsunterlage sind die Grundlagen der Preisfindung durch die Bieterin daher nicht ableitbar und beinhaltet das Angebot daher insoweit nicht sämtliche gem § 7 Z 4 ÜbG erforderlichen Angaben.

In Punkt 5 der Angebotsunterlage sind Angaben über die Durchführung des Angebots, insbesondere über die zur Entgegennahme von Annahmeerklärungen und zur Erbringung der Gegenleistung beauftragten Stellen, angeführt.

- 28 § 7 Z 5 ÜbG: Da es sich um ein antizipiertes Pflichtangebot handelt, enthält das Angebot keine Mindest- und Höchstannahmeschwellen. Die Zuteilungsregel des § 20 ÜbG ist nicht einschlägig, da es sich bei dem beurteilungsgegenständlichen Pflichtangebot nicht um ein Teilangebot handelt.
- 29 § 7 Z 6 ÜbG: In Punkt 2.2.4 wird der Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage dargestellt. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Erläuterungen in Abschnitt 2. Diese Angaben konnten von uns nicht überprüft werden.
- 30 § 7 Z 7 ÜbG: Da es sich um ein antizipiertes Pflichtangebot handelt, welches eine kartellrechtliche Freigabe der zuständigen Kartellbehörden in Österreich, Deutschland und Polen bzw den Ablauf der jeweiligen Wartefristen erfordert,

ist die einzige Bedingung des Angebots, dass der Vollzug (das Closing) des Aktienkaufvertrags infolge der Kartellfreigabe eingetreten ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Bieterin ab Erreichen einer kontrollierenden Beteiligung an der Zielgesellschaft nicht mehr wegen eines konkurrierenden Angebots gem § 19 Abs 1c ÜbG vom Angebot zurücktreten kann.

31 § 7 Z 8 ÜbG: Die Bieterin hat in ihrem Angebot unter Punkt 6.2 dargelegt, welche weiteren strategischen Ziele sie in Bezug auf die Geschäftspolitik der Zielgesellschaft anstrebt.

32 § 7 Z 9 ÜbG: Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt sieben Wochen. Das Angebot kann daher von 22. Februar 2021 bis einschließlich 9. April 2021, 17:00 Uhr Mitteleuropäische Sommerzeit (MESZ), angenommen werden. Damit liegt die im Übernahmeangebot angeführte Frist für die Annahme des Angebots und für die Erbringung der Gegenleistung der Mindestfrist innerhalb der gesetzlichen Bandbreite von vier bis zehn Wochen gem § 19 Abs 1 ÜbG. Die Bieterin behält sich ausdrücklich das Recht der Verlängerung dieser Annahmefrist vor.

Der Angebotspreis wird an die Inhaber von zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapieren spätestens zehn Börsenstage nach dem späteren der beiden Zeitpunkte bezahlt: (i) dem Ende der Annahmefrist und (ii) dem Zeitpunkt, zu dem das Angebot ohne weitere Bedingungen bindend wird. Inhaber von Beteiligungspapieren, die das Angebot erst während der (Verlängerten) Nachfrist gem § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, erhalten den Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach Ende der (Verlängerten) Nachfrist.

33 § 7 Z 10 ÜbG: Da es sich im vorliegenden Fall um ein reines Barangebot handelt, entfallen die Angaben zu im Tausch angebotenen Wertpapieren gem § 7 KMG und § 46 ff BörseG.

34 § 7 Z 11 ÜbG: Die Bedingungen und Angaben über die Finanzierung des Angebots durch die Bieterin sind in der Angebotsunterlage unter Punkt 7.1 dargestellt. Die Bieterin verfügt laut Angebotsunterlage über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Angebots und hat sichergestellt, dass diese rechtzeitig zur Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen werden.

35 § 7 Z 12 ÜbG: Unter Punkt 2.2.2 der Angebotsunterlage ist die Struktur der Bietergesellschaft grafisch dargestellt. Die Bieterin verzichtet unter Verweis auf § 7 Z 12 ÜbG, wonach Angaben zu gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern entfallen können, soweit diese für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind, auf detaillierte Angaben über gemeinsam vorgehende Rechtsträger.

Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass die Frage, ob derartige Angaben im vorliegenden Fall von Bedeutung sind, nicht abschließend von uns geprüft wer-

den kann. Gemäß Aussagen der Bieterin in der Angebotsunterlage wurden CA Immo-Aktien ausschließlich über die Bieterin erworben.

- 36 § 7 Z 13 ÜbG: Die Satzung der Zielgesellschaft enthält keine Übernahmehindernisse, die gem § 27a ÜbG durchbrochen werden.
- 37 § 7 Z 14 ÜbG: Das Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge sowie nichtvertragliche Ansprüche aus oder iZm diesem Angebot, unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.
- 38 § 15 iVm § 16 Abs 2 ÜbG: In Entsprechung der Vorgaben des ÜbG wird in Punkt 3.6 der Angebotsunterlage dargestellt, dass jede Verbesserung des Übernahmeangebots auch für jene Aktionäre oder Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gilt, die dieses Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben.
- 39 § 16 Abs 7 ÜbG: Auf die Rechtsfolgen des § 16 Abs 7 ÜbG betreffend die Nachzahlungspflicht bei Erwerb von Aktien an der Zielgesellschaft durch die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis innerhalb einer neunmonatigen Nachfrist wird in der Angebotsunterlage in Punkt 3.6 hingewiesen.
- 40 § 19 Abs 1 & Abs 3 ÜbG: Die Frist zur Annahme des freiwilligen Übernahmeangebots ist in der Angebotsunterlage enthalten.

### **3.2. Beurteilung der Angebotspreise**

#### **3.2.1. Angebotspreis für Aktien**

- 41 Das Angebot ist ein antizipiertes Pflichtangebot gem §§ 22ff ÜbG, für welches die Preisuntergrenzen gem § 26 ÜbG zur Anwendung kommen.
- 42 Gem § 26 Abs 1 ÜbG darf der Preis eines Pflichtangebots die höchste vom Bieter oder von einem gemeinsam mit ihm vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

- 43 Die Bieterin hat in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebots gem Angabe im Übernahmeangebot Stammaktien zu einem Preis von nicht mehr als EUR 31,75 je Stammaktie erworben („Referenzpreis“). Der Aktien-Angebotspreis des gegenständlichen Übernahmeangebots iHv EUR 36,00 (nach der nachträglichen Erhöhung durch die Bieterin) liegt somit über diesem Referenzpreis.
- 44 Darüber hinaus muss der Angebotspreis gem den gesetzlichen Vorgaben des § 26 Abs 1 ÜbG mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs (sogenannter „Volume Weighted Average Price“, idF „VWAP“) des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor dem Tag entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde. Im Fall des gegenständlichen Übernahmeangebots erfolgte die Bekanntmachung der Angebotsabsicht am 8. Jänner 2021 und umfasst dies den Zeitraum von 8. Juli 2020 bis inklusive 7. Jänner 2021.
- 45 Die gewichteten Durchschnittskurse der letzten ein, drei, sechs, zwölf und vierundzwanzig Kalendermonate sowie die im Vergleich zum Angebotspreis iHv EUR 36,00 bestehenden Prämien der entsprechenden Zeiträume vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lauten:<sup>1</sup>

| VWAP und Prämien                             |          |          |           |           |           |
|--|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| in EUR                                       | 3 Monate | 6 Monate | 12 Monate | 24 Monate | 60 Monate |
| Durchschnittskurs (VWAP)                     | 27,74    | 27,21    | 29,51     | 30,83     | 25,11     |
| Δ Angebotspreis und Durchschnittskurs (VWAP) | 8,26     | 8,79     | 6,49      | 5,17      | 10,89     |
| Prämie in %                                  | 29,75%   | 32,32%   | 21,99%    | 16,77%    | 43,38%    |

Quelle: Factset

- 46 Der Angebotspreis iHv EUR 36,00 liegt über den Durchschnittskursen sämtlicher analysierter Zeiträume, insbesondere über dem gem § 26 Abs 1 ÜbG relevanten 6-Monatszeitraum.
- 47 Am letzten Börsetag vor der Veröffentlichung der Absicht dieses Angebot abzugeben, dem 7. Jänner 2021, schloss die Aktie der Zielgesellschaft an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 31,55. Der Angebotspreis iHv EUR 36,00 liegt somit um EUR 4,45 über dem Schlusskurs, was einer Prämie von 14,1 % entspricht.

### 3.2.2. Angebotspreis für WSV 2017

- 48 Wandelschuldverschreibungen stellen Beteiligungspapiere iSd § 1 Z 4 ÜbG dar, für welche die die Preisuntergrenzen gem § 26 ÜbG daher grundsätzlich ebenfalls zur Anwendung kommen. Für Wandelschuldverschreibungen ist - im Unterschied zu Angeboten für Stammaktien - zusätzlich zu § 26 Abs 1 ÜbG auch § 26 Abs 2 ÜbG maßgeblich, wonach der Angebotspreis für andere Beteiligungspapiere als Stammaktien in einem angemessenen Verhältnis zu einer für Stammaktien gewährten Gegenleistung stehen muss, sofern der Bieter oder ein gemeinsam mit ihm vorgehender Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate Stammaktien erworben hat.

<sup>1</sup> Die dargestellten gewichteten Durchschnittskurse wurden auf Basis der in Factset ersichtlichen Schlusskurse des jeweiligen Handelstages für sämtliche Handelsplätze der CA Immo-Aktie ermittelt und stimmen mit den in der Äußerung des Vorstands angeführten VWAP überein. Die in der Angebotsunterlage angeführten VWAP wurden auf Basis von Daten der Wiener Börse ermittelt und zeigen daher Abweichungen zu obigen VWAP.



- 49 Gemäß Angabe in der Angebotsunterlage haben weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots WSV 2017-Papiere erworben. In Bezug auf Erwerbe von Stammaktien verweisen wir auf die obigen Ausführungen zum Angebotspreis für Aktien.
- 50 Die WSV 2017 notieren am Dritten Markt (MTF) an der Wiener Börse. Nach Information der Bieterin und der Zielgesellschaft liegen keine Informationen zu Handelsvolumina vor, weshalb kein VWAP iSd § 26 Abs 1 ÜbG ermittelt werden kann.
- 51 § 26 Abs 1 ÜbG beinhaltet daher im vorliegenden Fall insgesamt keine relevante Preisuntergrenze für den Angebotspreis der WSV 2017.
- 52 Der Aktien-Angebotspreis und die im Angebotspreis für Aktien enthaltene Prämie wurden bei der Ermittlung des WSV 2017-Angebotspreises dahingehend berücksichtigt, als dieser dem Nominalwert je WSV 2017 dividiert durch den (erwarteten) angepassten Wandlungspreis multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis entspricht. Es liegt daher ein angemessenes Verhältnis zu der für die Stammaktien gewährten Gegenleistung iSd § 26 Abs 2 ÜbG vor.

### **3.2.3. Zusammenfassende Beurteilung der Angebotspreise**

- 53 Die Bieterin hat in der Angebotsunterlage des beurteilungsgegenständlichen Übernahmeangebots die Grundlage sowie die Bewertungsmethode zur Ermittlung der Angebotspreise nicht dargestellt. Auch die Grundlage der Festlegung des erhöhten Aktien-Angebotspreises iHv EUR 36,00 und des entsprechend erhöhten Angebotspreises für WSV 2017 wurde nicht offengelegt.
- 54 Im Zeitraum von vierundzwanzig Kalendermonaten vor Bekanntgabe der Angebotsabgabe lag der höchste und niedrigste Schlusskurs bei EUR 41,85 bzw EUR 22,45. Der Angebotspreis iHv EUR 36,00 liegt damit um EUR 5,85 oder 13,98 % unter dem Höchstwert und um EUR 13,55 oder 60,36 % über dem Tiefstwert.
- 55 Zur Beurteilung der Angemessenheit des Angebotspreises enthält die Angebotsunterlage Finanzkennzahlen der letzten drei geprüften Konzernabschlüsse der Zielgesellschaft nach IFRS sowie des Zwischenabschlusses zum 30. September 2020 nach IFRS.
- 56 Die für CA Immo wesentlichen Net Asset Value-Finanzkennzahlen sowie die Dividende je Aktie und das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) zeigen in dem in der Angebotsunterlage dargestellten Zeitraum 2017 bis Q3/2020 einen Anstieg, beispielsweise erhöhte sich der IFRS Net Asset Value je Aktie (unverwässert) von EUR 25,95 (2017) auf EUR 31,83 (Q3/2020). Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) entwickelte sich leicht rückläufig von mEUR 172,8 (2017) auf mEUR 171,7 (2019).



57 Die gem diesen Finanzkennzahlen insgesamt positive Unternehmensentwicklung spiegelt sich grundsätzlich in der im Zeitverlauf ansteigenden Kursentwicklung der Aktie der CA Immo wider.

### **3.3. Zusammenfassende Beurteilung des Angebots**

58 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft halten wir fest, dass die Angebotsunterlage mit Ausnahme einer gem § 7 Z 4 ÜbG erforderlichen Angabe die in § 7 ÜbG beschriebenen Mindestinhalte enthält. Gem § 7 Z 4 ÜbG hat die Bieterin in der Angebotsunterlage die bei der Bestimmung der Gegenleistung für jedes Beteiligungspapier angewandte Bewertungsmethode darzustellen. Diese Angabe fehlt in der beurteilungsgegenständlichen Angebotsunterlage. Die Beurteilung der gem den Bestimmungen des ÜbG erforderlichen Inhalte der Angebotsunterlage haben wir in Abschnitt 3.1 detailliert dargestellt.

59 Der nachträglich erhöhte Aktien-Angebotspreis iHv EUR 36,00 berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen des § 26 ÜbG in Bezug auf Preisuntergrenzen und liegt über den durchschnittlichen historischen Börsenkursen (durchschnittliche Gewichtung nach 3, 6, 12, 24 und 60 Monaten). Er liegt unter dem Durchschnitt aktueller Kursziele von Analysten iHv EUR 39,22. und unter dem Durchschnitt der Kursziele von Analysten vor der öffentlichen Bekanntgabe der Angebotsabsicht iHv EUR 37,25.

60 Der Angebotspreis für Wandelschuldverschreibungen berücksichtigt die im Aktien-Angebotspreis enthaltene Prämie und erfüllt daher die gesetzlichen Anforderungen des § 26 ÜbG.

61 Zusammenfassend entspricht das beurteilungsgegenständliche Angebot mit Ausnahme der unter Tz 58 angeführten fehlenden Informationen gem § 7 Z 4 ÜbG den relevanten Bestimmungen des ÜbG und ermöglicht unseres Erachtens mit der genannten Ausnahme auf Basis der dargelegten Informationen eine abschließende Beurteilung des Pflichtangebots durch Beteiligungspapierinhaber der Zielgesellschaft.

#### **4. Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats**

62 Gem § 14 Abs 2 iVm mit § 13 ÜbG haben wir als Sachverständiger der Zielgesellschaft eine Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft vorzunehmen. Die Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats sind dem Bericht als Anlagen III und IV beigelegt.

63 Die Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft haben gem § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:

- ▶ eine Beurteilung, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen, und
- ▶ eine Beurteilung, welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse auf Grund der strategischen Planung der Bieterin für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird, und
- ▶ die wesentlichen Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots, falls sich der Vorstand und der Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben.

##### **4.1. Äußerung des Vorstands**

64 Der Vorstand der Zielgesellschaft setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- ▶ Andreas Quint
- ▶ Keegan Viscius
- ▶ Dr. Andreas Schillhofer

65 Der Vorstand hat zum Angebot der Bieterin am 5. März 2021 eine Äußerung gem § 14 ÜbG („Äußerung des Vorstands“) abgegeben.

66 Die Äußerung des Vorstands enthält umfangreiche Überlegungen zu möglichen Beurteilungsmaßstäben der angebotenen Gegenleistung und des Inhalts des Angebots, welche nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden. Nach Ansicht des Vorstands kann die Beurteilung, ob das Angebot für den einzelnen Aktionär vorteilhaft ist oder nicht, allerdings nur von jedem Aktionär auf Basis seiner persönlichen Situation entschieden werden. Der Vorstand gibt daher keine explizite Angemessenheitsbeurteilung iSd § 14 Abs 1 ÜbG ab, sondern stellt die aus seiner Sicht wesentlichen Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots dar.

67 In der Äußerung des Vorstands wird daher zu der laut § 14 Abs 1 ÜbG vorzunehmenden Beurteilung angemessen Stellung genommen.

68 Der Betriebsrat nahm die Äußerung des Vorstands zur Kenntnis und informierte den Vorstand darüber, dass der Betriebsrat keine eigene Stellungnahme abgeben wird.

#### 4.1.1. Beurteilung des Angebots durch den Vorstand

- 69 Der Vorstand der Zielgesellschaft erläutert in seiner Äußerung sowohl den Aktien-Angebotspreis als auch den Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen (WSV 2017) und weist auf die Gleichbehandlung aller Aktionäre in.
- 70 In Bezug auf den Aktien-Angebotspreis iHv EUR 36,00 nimmt der Vorstand in Punkt 3.2 der Äußerung des Vorstands eine umfangreiche Würdigung verschiedener Bewertungsüberlegungen vor. Insbesondere weist der Vorstand darauf hin, dass
- ▶ der Angebotspreis iHv EUR 36,00 den VWAP der Zeiträume 3 Monate, 6 Monate, 12 Monate, 24 Monate und 60 Monate sowie den Spot Price zum 7. Jänner 2021 jeweils übersteigt; der Jahreshöchstschlusskurs des Jahres 2020 (einschließlich der ersten Tage des Jahres 2021 bis zum 7. Januar 2021) vor Bekanntgabe der Absicht, ein Angebot zu stellen, bei EUR 41,85, der niedrigste Schlusskurs bei EUR 22,45 liegt.
  - ▶ der Angebotspreis iHv EUR 36,00 unter dem Mittelwert der Kursziele verschiedener Analyteneinschätzungen vor und nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht liegt;
  - ▶ die höchste in den letzten 12 Monaten vor Angebotsabgabe durch die Bieterin nach deren eigenen Angaben bezahlte Gegenleistung für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft iHv EUR 31,75 den Angebotspreis iHv EUR 36,00 nicht überschritten hat;
  - ▶ der Angebotspreis iHv EUR 36,00 unter der durch JPMorgan angegebenen Wertbandbreite für Aktien der Zielgesellschaft liegt, vergleiche dazu auch die nachfolgenden Ausführungen in Rz 71;
  - ▶ auf historische Finanzkennzahlen und die jüngsten Erwartungen zu NAV-Kennzahlen (vgl insbesondere die Ad-hoc-Mitteilung der Zielgesellschaft vom 10. Februar 2021) verwiesen wird. Der Vorstand erläutert insbesondere den EPRA NAV, welcher per Q3/2020 (angepasst) bei EUR 40,56 liegt. Ergänzend dazu erklärt der Vorstand in Punkt 5.3 der Äußerung des Vorstands, dass bei Immobiliengesellschaften der EPRA NAV einen bedeutenden Indikator für die Angemessenheit von Angebotspreisen darstellt.
- 71 Zur Beurteilung des Angebotspreises hat der Vorstand der Zielgesellschaft JPMorgan mit der Überprüfung der Wertbandbreiten der Zielgesellschaft beauftragt. JPMorgan überprüfte zu diesem Zweck den von der Zielgesellschaft erstellten Mehrjahres-Geschäftsplan und berücksichtigte weitere angemessene Informationen und Finanzstudien und -analysen. Wir weisen darauf hin, dass wir keine tiefergehende Prüfung der Wertermittlung von JPMorgan durchgeführt haben. Der Vorstand erläutert, dass JPMorgan zu dem Ergebnis kommt, dass der Wert einer Aktie der Zielgesellschaft über dem Aktien-Angebotspreis liegt.
- 72 In Bezug auf den Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibung (WSV 2017) erläutert der Vorstand in Punkt 3.3 der Äußerung des Vorstands den vom Annahmezeitpunkt und einer möglichen Dividende abhängigen Angebotspreis der Bieterin. Der Vorstand weist insbesondere darauf hin, dass

- ▶ der Angebotspreis für Wandelanleihen mangels eines aktiven Markts nicht mit historischen Marktpreisen verglichen werden kann und daher keine diesbezügliche Wertuntergrenze iSd § 26 Abs 1 ÜbG besteht;
- ▶ weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger nach eigenen Angaben in den letzten 12 Monaten vor Angebotsabgabe Erwerbe iSd weiteren Wertuntergrenze des § 26 Abs 1 ÜbG getätigt haben;
- ▶ durch die dargestellte Ermittlung des Angebotspreises für Wandelschuldverschreibungen die Prämie des Aktien-Angebotspreises auch Inhabern der Wandelschuldverschreibungen gewährt wird und daher ein angemessenes Verhältnis zwischen Aktien und Wandelschuldverschreibung iSd § 26 Abs 2 ÜbG besteht.

73 Der Vorstand weist darauf hin, dass das Angebot unter der aufschiebenden Bedingung der fusionskontrollrechtlichen (dh kartellrechtlichen) Freigabe in drei Ländern steht. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich die Bieterin ausdrücklich das Recht vorbehalten hat, vom Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Aktien und Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft abgibt. Die Bieterin kann dieses Recht jedoch nur bis zur Erlangung einer kontrollierenden Beteiligung iSd § 22 ÜbG ausüben. In Punkt 2.5 der Äußerung des Vorstands sind diesbezügliche aktuelle Entwicklungen iZm der Aggregate-Gruppe erläutert.

#### **4.1.2. Auswirkungen auf die Zielgesellschaft, insbesondere auf Arbeitnehmer, Gläubiger und öffentliches Interesse**

74 Der Vorstand weist in seiner Stellungnahme in Bezug auf die strategische Planung der Bieterin und die daraus ableitbaren Auswirkungen auf die Zielgesellschaft insbesondere daraufhin, dass:

- ▶ die Bieterin erwartet, ein langfristiger Aktionär der Zielgesellschaft zu bleiben und weiterhin mit den relevanten Stakeholdern zum Wohle der Zielgesellschaft zusammenzuarbeiten;
- ▶ die Bieterin gem Angebotsunterlage grundsätzlich die Absicht hat, ein Investment-Grade-Kreditrating der Zielgesellschaft aufrechtzuerhalten; nach Absichtsbekanntgabe wurde die Zielgesellschaft von der Ratingagentur Moody's jedoch unter Beobachtung für ein mögliches Downgrading gestellt; aus einer Herabstufung des Ratings würden nach Ansicht des Vorstands erheblich höhere Fremdkapitalkosten resultieren können, die die Flexibilität und das mögliche zukünftige Wachstumsprofil der Zielgesellschaft verringern;
- ▶ die Bieterin nicht erwartet, dass ein erfolgreiches Angebot Auswirkungen auf den Hauptsitz der Zielgesellschaft, andere Niederlassungen oder Beschäftigungsverhältnisse haben wird;
- ▶ die Bieterin die derzeitige Absicht hat, dass die Aktien der Zielgesellschaft im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse notiert bleiben; allerdings hat die Bieterin über die mögliche spätere Durchführung eines Gesellschafter-Ausschluss-Verfahrens noch nicht entschieden.

75 Für den Vorstand sind aus den in der Angebotsunterlage dargelegten Überlegungen der Bieterin zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Personalpolitik und die Beschäftigungsbedingungen zu erkennen. Eine Verlegung des Standortes der Zielge-

sellschaft bzw die Verlegung von Standorten von direkten Tochtergesellschaften unmittelbar nach Durchführung der Übernahme sei derzeit nicht beabsichtigt.

- 76 Der Vorstand erkennt durch das Übernahmeangebot für Gläubiger der Zielgesellschaft trotz einer möglichen späteren Verschlechterung des Kreditprofils infolge einer möglicherweise veränderten Finanzpolitik keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position.
- 77 Änderungen, die das öffentliche Interesse berühren könnten, sind für den Vorstand aus der Durchführung des Angebots nicht ersichtlich.
- 78 Der Vorstand weist ergänzend darauf hin, dass in einigen Ländern ein Gesellschafterwechsel zu steuerlichen Konsequenzen (Grunderwerbsteuer, Untergang von Verlustvorträgen) führen kann.

#### **4.1.3. Geschäftsbeziehungen des Vorstands mit der Bieterin sowie Einlieferungsabsichten Vorstand**

- 79 Der Vorstand erklärt, dass das Vorstandsmitglied Keegan Viscius einerseits vor seiner Vorstandsbestellung bei der Zielgesellschaft langjähriges Organmitglied bei Starwood war, und andererseits zum aktuellen Zeitpunkt 9.358 Stück Aktien der Zielgesellschaft hält. Weiters hält seine Ehefrau zum aktuellen Zeitpunkt 3.759 Stück Aktien der Zielgesellschaft. In der Äußerung des Vorstands findet sich keine Aussage über die diesbezüglichen Einlieferungsabsichten. Gem den Äußerungen des Vorstands halten keine anderen Vorstandsmitglieder direkt oder indirekt Aktien der Zielgesellschaft.
- 80 Das zugunsten sämtlicher Vorstandsmitglieder der Zielgesellschaft bestehende Recht, ihr Amt bei einem Kontrollwechsel niederzulegen und ihren Anstellungsvertrag zu kündigen, ist bei einem Kontrollwechsel innerhalb Starwood ausdrücklich ausgeschlossen.

#### **4.1.4. Argumente für die Annahme des Angebots**

- 81 Die aus Sicht des Vorstands bestehenden Argumente für die Annahme des Angebots lassen sich wie folgt zusammenfassen:
- ▶ Der Angebotspreis liegt über dem Schlusskurs der Aktie der Zielgesellschaft vor Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot zu legen, und über den historischen volumengewichteten Durchschnittskursen (VWAP) mit Prämien zwischen 17,10 % (24 Monate) und 60,79 % (60 Monate).
  - ▶ Nach Ansicht des Vorstands kann ein zukünftiger Zinsanstieg mit negativem Einfluss auf den Immobilienmarkt allgemein und die Immobilienbewertungen und die Desinvestitionspläne der Zielgesellschaft im Speziellen nicht ausgeschlossen werden.
  - ▶ Die Rentabilität zukünftigen Wachstums durch die Entwicklung von Vorratsimmobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig, deren negative Entwicklung eine Beeinträchtigung des Aktienkurses der Zielgesellschaft bedingen kann.
  - ▶ Als Folge der Covid-19-Pandemie könnte die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an den Kernstandorten der Zielgesellschaft einer Phase der Unsicherheit und Volatilität unterlie-

gen und zu einer langfristigen strukturellen Verschiebung führen. Auch abseits des Bürosegmentes unterliegt die Zielgesellschaft Risiken iZm von Covid-19 schwer betroffenen Branchen.

- ▶ Ein nach Vollzug und Abwicklung höherer Anteil der Bieterin an CA Immo könnte zu einer Verringerung der Liquidität der CA Immo-Aktie führen.
- ▶ Diese Argumente gelten nach Ansicht des Vorstands sowohl für Aktien als auch für Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft. Zusätzlich besteht kein liquider Markt für Wandelschuldverschreibungen, weshalb Inhaber von Wandelschuldverschreibungen möglicherweise keine Veräußerungsmöglichkeit außerhalb des gegenständlichen Angebots haben.

#### **4.1.5. Argumente gegen die Annahme des Angebots**

82 Die gem Vorstandsäußerung bestehenden Argumente gegen die Annahme des Angebots lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ▶ Der Angebotspreis unterschreitet den zuletzt gemeldeten, angepassten EPRA NAV Q3/2020 iHv EUR 40,56 je Aktie. Im Vergleich zu dem angepassten NAV (IFRS) Q3/2020 iHv EUR 34,03 je Aktie besteht lediglich eine Prämie iHv 5,8 % gegenüber dem Angebotspreis.
- ▶ Der Höchststand, der 3-Monats-VWAP und der 6-Monats-VWAP des Aktienkurses der CA Immo vor der Covid-19-Pandemie liegen über dem Angebotspreis. Weitere zukünftige Kurssteigerungen sind nach Ansicht des Vorstands durchaus möglich.
- ▶ Der Angebotspreis iHv EUR 36,00 liegt unter den erwarteten Kurszielen von Analysten.
- ▶ Der Angebotspreis liegt unter dem fundamentalen „stand-alone“ Wert der CA Immo-Aktie gem einer Einschätzung des Vorstands, welche den mehrjährigen Businessplan der CA Immo berücksichtigt und durch eine Bewertungsanalyse von JPMorgan gestützt wird. Dies wird insbesondere durch derzeit aktive Entwicklungsprojekte und Grundstücksreserven in Top-Lagen deutscher Metropolen begründet.
- ▶ Die im EPRA NAV reflektierte Fair Value-Anpassung der im Bestand gehaltenen Liegenschaften stellt eine erhebliche Bewertungsreserve dar.
- ▶ Eine mögliche Fortsetzung positiver wirtschaftlicher Trends in den Kernmärkten der CA Immo könnte zu einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung führen. Weiters besteht nach Ansicht des Vorstands ein Aufwärtspotenzial für den Aktienkurs durch niedrigere Bestandsmieten im Vergleich zu aktuellen Marktmieten.
- ▶ CA Immo verfügt über ein signifikantes Wachstumspotential auf Basis von Reserven an qualitativ hochwertigen Grundstücken in innerstädtischen Lagen. Die damit verbundenen Ertragsperspektiven sind nach Ansicht des Vorstands im Angebotspreis nicht ausreichend reflektiert.
- ▶ Ein mögliches konkurrierendes Angebot könnte den Angebotspreis der Bieterin noch übersteigen. Es handelt sich bei dem potenziell konkurrierenden Angebot der Aggregate-Gruppe jedoch nur um ein Teilangebot.

83 Aus Sicht des Vorstands ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die Bieterin nach Abwicklung des Angebots die Stimmrechte aus dem gesamten Aktienbesitz ausüben kann (derzeit besteht eine Begrenzung mit 26 % der gesamten Stimmrechte).

- 84 Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Bieterin ein Rücktrittsrecht im Fall eines konkurrierenden Angebots vorbehalten hat. Inhaber von Beteiligungspapieren tragen daher das volle Risiko von Kursverlusten bis zum Zeitpunkt der Kontrollerlangung über die Treuhand-Aktien oder der Ausübung des Rücktrittsrechts im Fall eines konkurrierenden Angebots.
- 85 Schließlich könnte die Wandlung von WSV 2017-Papieren nach Ansicht des Vorstands zu einer Verwässerung sowohl des Aktienkurses als auch der relevanten Kennzahlen je Aktie führen, wodurch die aktuelle Markterwartung gedämpft werden könnte.

#### **4.1.6. Zusätzliche Überlegungen für Inhaber von WSV 2017**

- 86 Die in den Abschnitten 4.1.4 und 4.1.5 dargestellten Argumente gelten nach Ansicht des Vorstands grundsätzlich auch für die Wandelschuldverschreibung (WSV 2017). Zusätzlich bestehen die folgenden, für Inhaber von WSV 2017 relevanten, besonderen Aspekte:
- ▶ Die Wandlungsprämie wird im Fall eines zukünftigen Kontrollwechsels niedriger sein als im durch die Bieterin möglicherweise ausgelösten Kontrollwechselwandlungszeitraum.
  - ▶ Der Wandlungspreis kann durch die Emissionsbestimmungen der Wandelschuldverschreibung zukünftig weiteren Anpassungen unterliegen.
  - ▶ Bei einer Einreichung von Wandelschuldverschreibungen in der Nachfrist, sollte eine rechtzeitige Wandlung in Aktien vorgenommen werden, damit die aus der Wandlung resultierenden CA Immo-Aktien dividendenberechtigt für das Geschäftsjahr 2020 sind.

#### **4.2. Äußerung des Aufsichtsrats**

- 87 Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht aus den folgenden Personen:
- ▶ Torsten Hollstein
  - ▶ Dr. Florian Koschat
  - ▶ Michael Stanton
  - ▶ Mag. (FH) Sebastian Alexander Obermair
  - ▶ Mag. Nicole Kubista
  - ▶ Georg Edinger
  - ▶ Univ.-Prof.Dr. Klaus Hirschler
  - ▶ Sarah Broughton
  - ▶ Jeffrey Gordon Dishner
  - ▶ Laura Mestel Rubin
  - ▶ Dr. Monika Wildner
  - ▶ Walter Josef Sonnleitner
- 88 Hinsichtlich der Äußerungen des Aufsichtsrats gelten die Regelungen des § 14 ÜbG.
- 89 Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der CA Immo hat den Vorstand nach Kenntniserlangung von der Äußerung des Vorstands und den zugrundeliegenden Erwägungen informiert, dass der Aufsichtsrat beschlossen hat, eine Äußerung abzugeben, in der sich der Aufsichtsrat der Äußerung des Vorstands zum Angebot anschließt.



90 Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen zum derzeitigen Zeitpunkt wechselseitige Organverflechtungen, da 3 (drei) Aufsichtsratsmitglieder der Zielgesellschaft gleichzeitig eine Position bei Starwood innehaben und daher an einem erforderlichen Aufsichtsratsbeschluss der Zielgesellschaft iZm dem Angebot nicht teilnehmen. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Erläuterungen in Rz 19.

91 Das Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Florian Koschat hält zum aktuellen Zeitpunkt gem Information der Zielgesellschaft 10.000 Aktien der Zielgesellschaft. Herr Dr. Koschat plant das Angebot nicht anzunehmen. Keine weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats halten direkt oder indirekt Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft.

#### **4.3. Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats**

92 Aus unserer Sicht enthält die Äußerung des Vorstands die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile. Da der Vorstand davon Abstand nimmt, eine abschließende Empfehlung abzugeben, wurden vom Vorstand Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots angeführt.

93 Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Vorstands angeschlossen.

94 Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft die Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft analysiert. Die vorgebrachten Argumente für und gegen eine Annahme des Angebots sind unseres Erachtens schlüssig und geeignet, den Aktionären der Zielgesellschaft eine eigenständige Einschätzung im Hinblick auf die Annahme oder Nicht-Annahme des vorliegenden Angebots zu ermöglichen.



## 5. Zusammenfassende Beurteilung

- 95 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft gem §§ 13f ÜbG erstatten wir zum öffentlichen antizipierten Pflichtangebot gem §§ 22ff ÜbG der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, an die Beteiligungspapierinhaber der CA Immo und zu den Äußerungen des Vorstands und den Äußerungen des Aufsichtsrats gem § 14 Abs 1 ÜbG die folgende abschließende Beurteilung:
- 96 Unsere Prüfung des Angebots hat ergeben, dass mit Ausnahme einer Angabe gem § 7 Z 4 ÜbG die gesetzlich geforderten Angaben des ÜbG vollständig sind und den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Die fehlende Angabe gem § 7 Z 4 ÜbG betrifft die bei der Bestimmung der Gegenleistung angewandte Bewertungsmethode, welche in der Angebotsunterlage nicht dargelegt ist. Im Zuge unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft sind uns keine Umstände bekannt geworden, wodurch das Angebot unrichtige oder irreführende Angaben enthält.
- 97 Der Aktien-Angebotspreis iHv EUR 36,00 berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen des § 26 ÜbG in Bezug auf Preisuntergrenzen. Der Angebotspreis für Wandelschuldverschreibungen iHv grundsätzlich EUR 132.621,35 berücksichtigt die im Aktien-Angebotspreis enthaltene Prämie und erfüllt daher ebenfalls die gesetzlichen Anforderungen des § 26 ÜbG.
- 98 Weder der Vorstand noch der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft geben eine Empfehlung zur Annahme des Angebots ab, legen jedoch Argumente für und gegen eine Annahme des Angebots in der Äußerung des Vorstands, der sich der Aufsichtsrat anschließt, dar.
- 99 Wir sind der Auffassung, dass die vom Vorstand dargelegten Argumente für bzw gegen eine Annahme des Angebots plausibel, nachvollziehbar und schlüssig sind. Sie sind unseres Erachtens geeignet, eine Beurteilung des Angebots durch die Inhaber von Aktien und Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft zu ermöglichen.

Wien, 5. März 2021

BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft  
Am Belvedere 4, 1100 Wien



Kurt Schweighart  
Wirtschaftsprüfer  
und Steuerberater



Stefan Kurz  
Wirtschaftsprüfer  
und Steuerberater

**HINWEIS:**

**BETEILIGUNGSPAPIERINHABER DER CA IMMO, DEREN SITZ, WOHNSTZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 7.4 DIESER ANGEBOTUNTERLAGE HINGEWIESEN.**



**ANTIZIPIERTES PFLICHTANGEBOT**  
gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz

der

**SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.**  
2-4 rue Eugène Ruppert  
L-2453, Luxemburg

an die Beteiligungspapierinhaber der

**CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT**  
Mechelgasse 1, 1030 Wien, Österreich  
ISIN AT0000641352  
ISIN AT0000A1YDF1

Annahmefrist: 22. Februar 2021 bis 9. April 2021

## Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Inhalte dieses Angebots und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen.

|                         |   |                 |
|-------------------------|---|-----------------|
| Bieterin                | SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., eine <i>Société à responsabilité limitée</i> nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister ( <i>Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg</i> ) unter B 220972, mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.  | Punkte 2.1, 2.2 |
| Zielgesellschaft        | CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 75895 k. Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 718.336.602,72 und ist in 98.808.332 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien und 4 (vier) Namensaktien unterteilt.  | Punkt 2.3       |
| Gegenstand des Angebots | <b>1. Stammaktien</b><br><br>Erwerb von sämtlichen ausstehenden Stammaktien der CA IMMO, die zum Handel an der Wiener Börse, Amtlicher Handel ( <i>Prime Market</i> ), zugelassen sind und nicht von der Bieterin gehalten werden. Das Angebot bezieht sich sohin auf 65.119.909 Stückaktien, (vom Angebot ausgenommen sind die von CA IMMO gehaltenen 5.780.037 eigenen Aktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 7,27 (sieben Euro und siebenundzwanzig Cents) je Aktie (ISIN AT0000641352), die in Summe 65,91% des Grundkapitals der Zielgesellschaft entsprechen.<br><br>Lieferaktien aus der WSV 2017 unterliegen ebenfalls dem Angebot und können daher während der Annahmefrist oder der (verlängerten) Nachfrist (je nachdem) eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ablauf der | Punkt 3.1       |

Annahmefrist oder der (Verlängerten) Nachfrist ausgegeben werden.

## **2. Wandelschuldverschreibungen (WSV 2017)**

Erwerb von sämtlichen ausstehenden von der CA IMMO begebenen Wandelschuldverschreibungen, fällig am 4. April 2025, mit dem Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 7,27 (sieben Euro und siebenundzwanzig Cents) je Aktie (ISIN AT0000A1YDF1), mit einem ausstehenden Gesamtnennwert von EUR 200.000.000,00.

Handlungsoptionen der Beteiligungspapierinhaber

### **1. CA IMMO-Aktionäre**

Punkte 3.3, 5.3

CA IMMO-Aktionäre können das Angebot sowohl in Bezug auf alle oder auch nur auf einen Teil ihrer CA IMMO-Aktien annehmen. Den CA IMMO-Aktionären steht auch die Möglichkeit offen, das Angebot nicht anzunehmen und weiterhin CA IMMO-Aktionäre zu bleiben.

### **2. Inhaber von WSV 2017**

Auch die Inhaber von WSV 2017 können das Angebot sowohl in Bezug auf alle oder auch nur auf einen Teil ihrer WSV 2017 annehmen. Ebenso besteht die Möglichkeit für Inhaber von WSV 2017, entweder während der Annahmefrist oder während der (Verlängerten) Nachfrist, ihr Wandlungsrecht gemäß den Emissionsbedingungen auszuüben und, nach eigenem Ermessen, das Angebot im Bezug auf die daraus erzielten Lieferaktien anzunehmen. Ebenso steht den Inhabern von WSV 2017 die Möglichkeit offen, das Angebot nicht anzunehmen, weiterhin Inhaber von WSV 2017 zu bleiben und ihre Rechte gemäß den Emissionsbedingungen wahrzunehmen.

Eine detaillierte Beschreibung aller Handlungsoptionen für Inhaber von WSV 2017 findet sich unter Punkt 3.3.

Den Inhabern der WSV 2017 wird empfohlen, sich mit den Emissionsbedingungen der WSV 2017 genau auseinander zu setzen und insbesondere die Fristen und die Konditionen einer möglichen Wandlung oder Kündigung in Folge eines möglichen Kontrollwechsels zu prüfen.

Angebotspreis

**1. CA IMMO-Aktien (ISIN AT0000641352)**

Punkt 3.2

EUR 34,44 (vierunddreißig Euro und vierundvierzig Cents) für jede Stammaktie der CA IMMO (ISIN AT0000641352) *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2020 (und, zur Klarstellung, jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach der Ankündigung dieses Angebots beschlossen wird). Der Angebotspreis je Aktie wird daher um den Betrag einer zwischen der Bekanntgabe dieses Angebots und des jeweiligen Settlements zur Auszahlung beschlossenen Dividende je Aktie reduziert, sofern das Settlement des Angebots nach dem jeweiligen Stichtag für eine solche Dividende erfolgt.

**2. WSV 2017 (ISIN AT0000A1YDF1)**

Für die WSV 2017, die während der Annahmefrist eingeliefert werden, beträgt der Angebotspreis grundsätzlich EUR 132.621,35. Dies entspricht dem Nennwert der WSV 2017, geteilt durch den Angepassten Wandlungspreis zum erwarteten Kontrollwechsel am 8. April 2021 iHv EUR 25,9687, multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis (WSV-Angebotspreis). Sollte der Kontrollwechsel zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt eintreten, so ändert sich der Angepasste Wandlungspreis gemäß den Emissionsbedingungen der WSV 2017 und damit auch der WSV-Angebotspreis (vgl. 3.2.3). Ein späterer Eintritt des Kontrollwechsels um einen Tag reduziert den WSV-Angebotspreis *ceteris paribus* grundsätzlich um gerundet bis zu EUR 12 pro Tag.

Für die während der Nachfrist eingelieferten WSV 2017 gilt nur ein reduzierter Angebots-

preis von EUR 115.696,65. Dieser entspricht dem Nominalwert der WSV 2017, geteilt durch den nicht angepassten Wandlungspreis iHv EUR 29,7675<sup>1</sup> gemäß den Emissionsbedingungen der WSV 2017, multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis (Reduzierter WSV-Angebotspreis Nachfrist).

Der WSV-Angebotspreis und der Reduzierte WSV-Angebotspreis Nachfrist ergeben sich auf einer *cum dividend* Basis für das Geschäftsjahr 2020 (und, zur Klarstellung, jeder anderen Dividende, die von der Zielgesellschaft nach der Ankündigung dieses Angebots beschlossen wird). Der WSV-Angebotspreis und der Reduzierte WSV-Angebotspreis Nachfrist werden daher unter Berücksichtigung der Emissionsbedingungen der WSV 2017 im Falle einer zwischen der Ankündigung dieses Angebots und des Settlements beschlossenen Dividende pro Aktie reduziert, sofern das jeweilige Settlement des Angebots nach dem entsprechenden Stichtag für eine solche Dividende erfolgt.

Wird sowohl (i) die Annahmefrist auf Grund eines Konkurrenzangebots über den 9. April hinaus erstreckt als auch (ii) das Settlement I nach Ablauf des Kontrollwechsel-Fensters durchgeführt, gilt auch für die während der Annahmefrist eingelieferten WSV 2017 ein reduzierter Angebotspreis von EUR 115.696,65 (*cum dividend*). Die Inhaber der WSV 2017 werden spätestens am 22. März 2021 Klarheit darüber haben, ob ein Konkurrenzangebot iSd § 17 ÜbG angekündigt und eine Angebotsunterlage bei der ÜbK angezeigt wurde. Wird für die WSV 2017 ein Konkurrenzangebot iSd § 17 ÜbG veröffentlicht, sind die Inhaber der WSV 2017 berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsetage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurückzutreten (vgl. 5.9).

---

<sup>1</sup> Stand 2. Februar 2021; der Wandlungspreis wurde von der Zielgesellschaft zuletzt mit Wirkung zum 27. August 2020 angepasst.

|   |  |           |
|---|--|-----------|
| Vollzugsbedingung   | <p>Das Angebot steht unter der folgenden Vollzugsbedingung:</p> <p>Die Transaktion wurde von den Wettbewerbsbehörden in Österreich, Deutschland und Polen genehmigt oder gilt als genehmigt.</p>   | Punkt 4   |
| Annahmefrist  | <p>22. Februar 2021 bis einschließlich 9. April 2021, 17:00 Mitteleuropäische Zeit (MEZ). Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist zu verlängern.</p>  | Punkt 5.1 |
| Nachfrist   | <p>Die Nachfrist beginnt gemäß § 19 Abs 3 ÜbG mit dem Tag der Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses und dauert drei Monate. Unter der Annahme, dass das Ergebnis am 14. April 2021 veröffentlicht wird, beginnt die Nachfrist am 14. April 2021 und endet am 14. Juli 2021.</p>   | Punkt 5.7 |
| Verlängerte Nachfrist   | <p>Sollte die Vollzugsbedingung nicht bis zum Ende der Annahmefrist erfüllt sein und das Kontrollwechsel-Fenster aus diesem Grund am oder nach dem 22. Juni 2021 enden, wird die Bieterin die Nachfrist freiwillig verlängern, damit die Inhaber der WSV 2017 ihr Wandlungsrecht zum Angepassten Wandlungspreis innerhalb des Kontrollwechsel-Fensters ausüben und die Lieferaktien während der Verlängerten Nachfrist hinsichtlich des Angebots einliefern können.</p>  | Punkt 5.7 |
| Annahme des Angebots durch CA IMMO Aktionäre und Inhaber von WSV 2017 | <p>Die Annahme dieses Angebots ist ausschließlich schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers zu erklären. Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn (i) die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist die Umbuchung (die Übertragung von ISIN AT0000641352 auf ISIN AT0000A2NW18 der zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien und/oder die Übertragung von</p> | Punkt 5.3 |

ISIN AT0000A1YDF1 auf ISIN AT0000A2NW26 der zum Verkauf eingereichten WSV 2017) vorgenommen wurde, und (ii) die Depotbank des jeweiligen Inhabers von Beteiligungspapieren ihrerseits die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtzahl der CA IMMO-Aktien und/oder WSV 2017 jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat sowie die Gesamtanzahl der bei ihr eingereichten Aktien und/oder WSV 2017, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle unter der Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der Beteiligungspapiere die entsprechende Gesamtzahl der Aktien und/oder WSV 2017 übertragen wurde.

Für den Fall, dass die Beteiligungspapierinhaber das Angebot innerhalb der (Verlängerten) Nachfrist angenommen haben, gilt das Vorstehende sinngemäß und die Annahme des Angebots wird wirksam und gilt als fristgerecht abgegeben, wenn (i) die Annahmeerklärung innerhalb der Nachfrist bei der Depotbank einlangt, und spätestens bis 17:00 Uhr Wiener Ortszeit am zweiten Börsetag nach Ablauf der (Verlängerten) Nachfrist die Umbuchung abgeschlossen ist (die Umbuchung von der ISIN AT0000641352 in die ISIN AT0000A2NW34 der in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien und/oder die Umbuchung von der ISIN AT0000A1YDF1 in die ISIN AT0000A2NW42 der in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten WSV 2017), und (ii) die Depotbank des jeweiligen Inhabers von Beteiligungspapieren ihrerseits die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge mitgeteilt hat und die Gesamtzahl der Aktien und/oder der WSV 2017, auf die sich die Annahmeerklärungen beziehen, die bei der Depotbank während der (Verlängerten) Nachfrist eingegangen sind, sowie die Gesamtzahl der über sie eingelieferten Aktien und/oder WSV 2017 über die Verwahrket-



|   |  |           |
|---|--|-----------|
|   | te an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle unter der Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der Beteiligungspapiere die entsprechende Gesamtanzahl der Aktien und/oder WSV 2017 übertragen wurde.   |           |
| Zahl- und Abwicklungsstelle                               | Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, 1030 Wien, FN 122119 m.  | Punkt 5.2 |
| Settlement des Angebots                                   | Der Angebotspreis wird an die Inhaber von zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapieren spätestens zehn Börsetage nach dem späteren der beiden folgenden Zeitpunkte gezahlt: (i) dem Ende der Annahmefrist und (ii) dem Zeitpunkt, zu dem das Angebot ohne weitere Bedingungen bindend wird. Inhaber von Beteiligungspapieren, die das Angebot erst während der (Verlängerten) Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, erhalten den Angebotspreis spätestens zehn Börsetage nach Ende der (Verlängerten) Nachfrist.                        | Punkt 5.6 |
| Keine Handelbarkeit der eingereichten Beteiligungspapiere | Zum Verkauf eingereichte Beteiligungspapiere sind bis zum Settlement des Angebots nicht an einer Börse handelbar.  | Punkt 5.3 |
| ISINs   | <p><b>1. Stammaktien:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CA IMMO-Aktien: ISIN AT0000641352</li> <li>- Zum Verkauf eingereichte CA IMMO-Aktien: ISIN AT0000A2NW18</li> <li>- In der Nachfrist zum Verkauf eingereichte CA IMMO-Aktien: ISIN AT0000A2NW34</li> </ul> <p><b>2. WSV 2017:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- WSV 2017: ISIN AT0000A1YDF1</li> <li>- Zum Verkauf eingereichte WSV 2017: ISIN AT0000A2NW26</li> <li>- In der Nachfrist zum Verkauf eingereichte WSV 2017: ISIN AT0000A2NW42</li> </ul> | Punkt 5.3 |

|                               |   |           |
|-------------------------------|---|-----------|
| Gesellschafter-<br>ausschluss | Die Bieterin hat gegenwärtig keine Entscheidung darüber getroffen, ob ein Gesellschafterausschluss ( <i>Squeeze-out</i> ) gemäß Gesellschafter-Ausschlussgesetz, entweder nach Abschluss des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt, erfolgen soll, falls die Bieterin über 90% des Grundkapitals und über 90% der stimmberechtigten Aktien der CA IMMO verfügen sollte.   | Punkt 6.2 |
| Listing / Delisting           | Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der CA IMMO im Amtlichen Handel ( <i>Prime Market</i> ) der Wiener Börse bis auf Weiteres bestehen bleiben. Die Bieterin weist aber darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel (§ 38 ff. Österreichisches Börsegesetz) oder einen Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Dieses Angebot ist kein Delisting Angebot im Sinne des § 27e ÜbG. | Punkt 6.3 |

## Inhaltsverzeichnis

|  | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| <b>1 Definitionen.....</b>   | <b>12</b>    |
| <b>2 Hintergrund.....</b>  | <b>15</b>    |
| 2.1 Ausgangslage und Angaben zur Bieterin.....   | 15           |
| 2.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin.....   | 15           |
| 2.2.1 Stammkapital der Bieterin .....  | 15           |
| 2.2.2 Aktionärsstruktur der Bieterin .....   | 15           |
| 2.2.3 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger .....   | 16           |
| 2.2.4 Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der<br>Veröffentlichung der Angebotsunterlage..... | 17           |
| 2.2.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft .....   | 17           |
| 2.3 Zielgesellschaft .....   | 18           |
| 2.4 Wandelschuldverschreibung (WSV 2017) .....   | 19           |
| 2.5 Aktuelle Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft .....  | 20           |
| <b>3 Das öffentliche Angebot .....</b>   | <b>21</b>    |
| 3.1 Gegenstand des Angebots: Stammaktien der CA IMMO und WSV 2017 .....  | 21           |
| 3.2 Angebotspreise .....   | 22           |
| 3.3 Ermittlung der Gegenleistung .....   | 27           |
| 3.4 Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen.....  | 29           |
| 3.5 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft.....  | 31           |
| 3.6 Gleichbehandlung.....  | 32           |
| <b>4 Vollzugsbedingung .....</b>   | <b>33</b>    |
| 4.1 Kartellfreigabe .....  | 33           |
| 4.2 Veröffentlichung Eintritt oder Nichteintritt .....   | 33           |
| <b>5 Annahme und Abwicklung des Angebots .....</b>   | <b>34</b>    |
| 5.1 Annahmefrist.....  | 34           |
| 5.2 Zahl- und Abwicklungsstelle .....  | 34           |
| 5.3 Annahme des Angebots .....   | 34           |
| 5.4 Erklärungen durch die Beteiligungspapierinhaber .....  | 36           |
| 5.5 Rechtsfolgen der Annahme .....   | 38           |
| 5.6 Zahlung und Settlement des Angebots.....   | 39           |
| 5.7 Nachfrist .....  | 39           |
| 5.8 Abwicklungsspesen / Steuern .....  | 40           |
| 5.9 Rücktrittsrecht der Beteiligungspapierinhaber bei Konkurrenzangeboten .....  | 40           |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.10     | Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses .....  | 41        |
| 5.11     | Zusicherungen der Beteiligungspapierinhaber .....  | 41        |
| <b>6</b> | <b>Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik .....</b>  | <b>41</b> |
| 6.1      | Gründe für das Angebot .....   | 41        |
| 6.2      | Künftige Geschäftspolitik / Auswirkungen auf Beschäftigungssituation und Sitz<br>der Verwaltung..... | 42        |
| 6.3      | Regulatorischer Rahmen und Listing .....   | 42        |
| 6.4      | Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft ....                     | 42        |
| <b>7</b> | <b>Weitere Angaben .....</b>   | <b>43</b> |
| 7.1      | Finanzierung des Angebots .....  | 43        |
| 7.2      | Steuerliche Hinweise .....   | 43        |
| 7.2.1    | Allgemeine steuerrechtliche Informationen .....  | 44        |
| 7.2.2    | Beteiligungspapierinhaber als in Österreich steuerlich ansässige natürliche<br>Personen .....        | 44        |
| 7.2.3    | Beteiligungspapierinhaber als in Österreich steuerlich ansässige<br>Kapitalgesellschaften.....       | 45        |
| 7.2.4    | Beteiligungspapierinhaber als in Österreich steuerlich ansässige<br>Personengesellschaften.....      | 46        |
| 7.2.5    | Nicht in Österreich ansässige Beteiligungspapierinhaber .....  | 46        |
| 7.3      | Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....  | 47        |
| 7.4      | Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication .....  | 47        |
| 7.5      | Verbindlichkeit der deutschen Fassung.....   | 47        |
| 7.6      | Berater der Bieterin .....   | 48        |
| 7.7      | Weitere Auskünfte.....   | 48        |
| 7.8      | Angaben zum Sachverständigen der Bieterin .....  | 48        |
| <b>8</b> | <b>Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG .....</b>  | <b>50</b> |

## 1 Definitionen

|  |   |
|--|---|
| <b>Aktien-Angebotspreis</b>                            | hat die in Punkt 3.2.1 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Angebotsaktien</b>                                  | hat die in Punkt 3.1 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Angepasster Wandlungspreis</b>                      | hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Annahmeerklärung</b>                                | hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Annahmefrist</b>                                    | hat die in Punkt 5.1 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Angebot</b>   | bedeutet dieses antizipierte Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG an die Inhaber von Beteiligungspapieren der CA IMMO.   |
| <b>BAO</b>   | bedeutet die österreichische Bundesabgabenordnung.  |
| <b>BBG 2011</b>  | hat die in Punkt 7.2.2 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Beteiligungspapiere</b>                             | bezeichnet die CA-Immo Aktien und die WSV 2017.   |
| <b>Beteiligungspapierinhaber</b>                       | bedeutet Inhaber von CA-Immo Aktien und/oder WSV 2017.  |
| <b>Bieterin</b>  | bedeutet SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., eine <i>Société à responsabilité limitée</i> nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister ( <i>Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg</i> ) unter B 220972, mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg. |
| <b>CA IMMO oder Zielgesellschaft</b>                   | bedeutet CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 75895 k.  |
| <b>CA IMMO-Aktien oder Stammaktien oder Stammaktie</b> | Die auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der CA IMMO, welche an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352) im Segment "ATX" des amtlichen Handels notieren.  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Depotbank</b>   | hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>ESTG</b>  | bedeutet das österreichische Einkommensteuergesetz.   |
| <b>Gemeinsam vorgehende Rechtsträger</b>                             | hat die in Punkt 2.2.3 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>GesAusG</b>   | bedeutet das österreichische Gesellschafter-Ausschlussgesetz.   |
| <b>Grundkapital</b>  | hat die in Punkt 2.3 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Handelstag</b>  | bedeutet jeder Tag, an dem die Wiener Börse für den Handel mit Aktien geöffnet ist.   |
| <b>in der Nachfrist zum Verkauf eingereichte CA IMMO-Aktien</b>      | hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>in der Nachfrist zum Verkauf eingereichte Beteiligungspapiere</b> | bedeutet die in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien sowie die in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten WSV 2017. |
| <b>in der Nachfrist zum Verkauf eingereichte WSV 2017</b>            | hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Kontrollwechsel-Stichtag</b>                                      | hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Kontrollwechsel-Fenster</b>                                       | hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Lieferaktien</b>  | hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Long Stop Date</b>  | hat die in Punkt 4.1 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Nachfrist</b>   | hat die in Punkt 5.7 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Namensaktie oder Namensaktien</b>                                 | bedeutet die 4 (vier) Namensaktien der CA IMMO welche aktuell von der Bieterin gehalten werden.                                       |
| <b>OeKB CSD</b>  | bedeutet die OeKB CSD GmbH.   |
| <b>PIMCO-managed Funds</b>   | hat die in Punkt 2.2.2 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Reduzierter WSV-Angebotspreis Nachfrist</b>                       | hat die in Punkt 3.2.2 zugewiesene Bedeutung.   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Referenzpreis</b>                                | hat die in Punkt 3.3 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Settlement</b>                                   | hat die in Punkt 5.5 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Settlement I</b>                                 | hat die in Punkt 5.5 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Settlement II</b>                                | hat die in Punkt 5.5 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Starwood</b>                                     | hat die in Punkt 2.1 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Treuhand-Aktien</b>                              | hat die in Punkt 2.2.4 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>ÜbG</b>  | bedeutet das österreichische Übernahmegesetz.   |
| <b>ÜbK</b>  | bedeutet die österreichische Übernahmekommission.   |
| <b>Verlängerte Nachfrist</b>                        | hat die in Punkt 5.7 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>(Verlängerte) Nachfrist</b>                      | Bedeutet die Nachfrist und die Verlängerte Nachfrist.   |
| <b>Vollzugsbedingung</b>                            | hat die in Punkt 4.1 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>VWAP</b>   | hat die in Punkt 3.3 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>WSV 2017</b>                                     | hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>WSV-Angebotspreis</b>                            | hat die in Punkt 3.2.2 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Zahl- und Abwicklungsstelle</b>                  | hat die in Punkt 5.2 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>zum Verkauf eingereichte CA IMMO-Aktien</b>      | hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>zum Verkauf eingereichte Beteiligungspapiere</b> | bedeutet die zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien sowie die zum Verkauf eingereichten WSV 2017. |
| <b>zum Verkauf eingereichte WSV 2017</b>            | hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.   |

## **2 Hintergrund**

### **2.1 Ausgangslage und Angaben zur Bieterin**

Die Bieterin ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., eine *Société à responsabilité limitée* nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter B 220972, mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsschrift 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.

Die Bieterin ist eine von Starwood Capital Group ("**Starwood**") kontrollierte Gesellschaft (siehe Punkt 2.2.2). Starwood ist eine private Investmentgesellschaft mit weltweitem Fokus auf Immobilien, Energie, Infrastruktur, Öl und Erdgas. Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften beschäftigen rund 4.100 Mitarbeiter an 16 Standorten in sieben Ländern. Die Starwood Capital Group hat seit ihrer Gründung im Jahr 1991 mehr als \$ 55 Milliarden an Eigenkapital aufgebracht und verwaltet derzeit Vermögenswerte in einem Volumen von über \$ 70 Milliarden. Die Gesellschaft ist weltweit in praktisch allen Immobilienklassen investiert und passt Asset Klassen, geografische Verteilung und Positionen laufend an interessante Chance-Risiko Profile an. Starwood Capital Group und ihre Tochtergesellschaften haben in den letzten 29 Jahren erfolgreich eine Investmentstrategie umgesetzt, die den Aufbau börsennotierter und nicht börsennotierter Unternehmen umfasst. Weitere Informationen sind unter [starwoodcapital.com](http://starwoodcapital.com) abrufbar.

### **2.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin**

#### **2.2.1 Stammkapital der Bieterin**

Das Stammkapital der Bieterin betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 120.000,00.

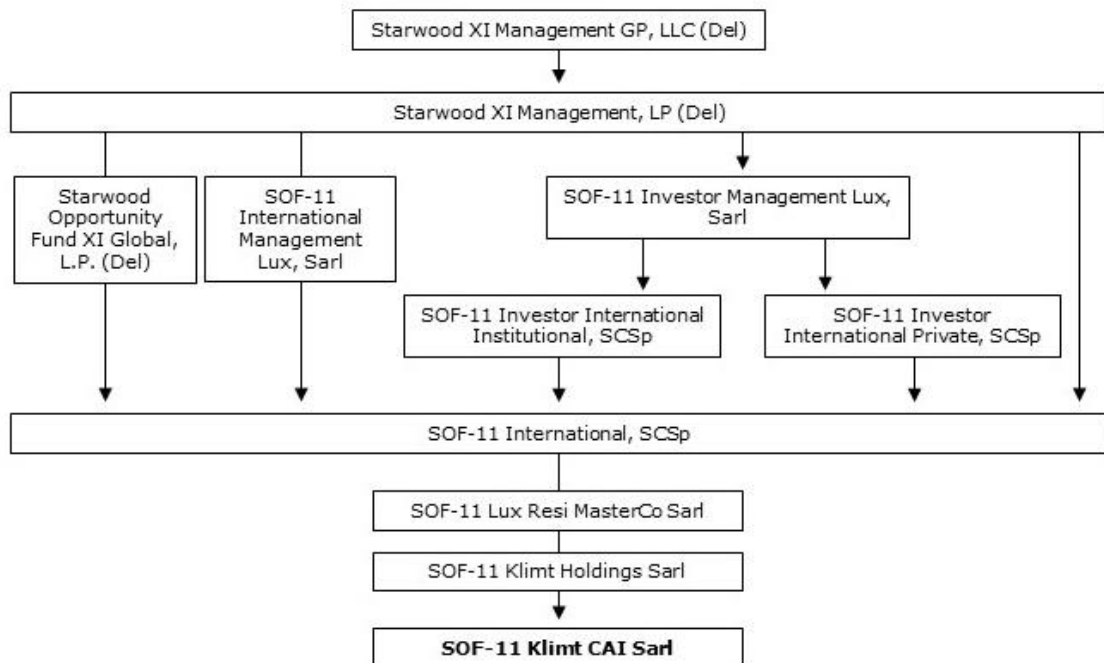
#### **2.2.2 Aktionärsstruktur der Bieterin**

Die Bieterin wurde als Zweckgesellschaft gegründet und wird durch ihre Geschäftsführer (*gérants*) Rachelle Clitese und Olivier Marbaise vertreten.

Der Unternehmensgegenstand der Bieterin umfasst das Halten von Beteiligungen, insbesondere den Erwerb, die Gründung, das Halten und die Verwaltung von Unternehmen, Beteiligungen und Finanzinstrumenten. Für weitere Informationen in Bezug auf Starwood wird auf Punkt 2.1 verwiesen.



Aktuelle Struktur des Bieterunternehmens:



Die Bieterin weist darauf hin, dass die Finanzierung des Angebots durch verschiedene Mittel, einschließlich Fremd- und Eigenkapitalzusagen, erfolgt. Die Bieterin ist eine von der Starwood Capital Group kontrollierte Gesellschaft und wie in Transaktionen dieser Art üblich wurden ausgewählten Eigenkapitalgebern Rechte in Bezug auf ihr Investment eingeräumt. Daher sind bestimmte Tochtergesellschaften von Fonds, die von Pacific Investment Management Company LLC verwaltet werden ("**PIMCO-managed Funds**"), als Eigenkapitalinvestoren nach dem Settlement I berechtigt, für einen begrenzten Zeitraum ein einzelnes Mitglied in den Aufsichtsrat der CA IMMO zu entsenden. Starwood wird danach die Wahl eines Vertreters dieses Investors in den Aufsichtsrat unterstützen, wodurch das Recht zur Entsendung erlischt. Diese an PIMCO-managed Funds gewährten Rechte sind in ihrer Art und ihrem Umfang begrenzt und die Bieterin bleibt zu jeder Zeit eine von der Starwood Capital Group kontrollierte Gesellschaft.

### 2.2.3 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch gemeinsame Stimmabgabe. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen ("**Gemeinsam vorgehende Rechtsträger**").

Die Bieterin hat keine Absprachen gemäß § 1 Z 6 ÜbG mit anderen Rechtsträgern getroffen.

Gemäß obenstehender Definition, sind alle von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger sowie Rechtsträger die die Bieterin kontrollieren (siehe hierzu Punkt 2.2.2) als Gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren. In diesem Zusammenhang verweist die Bieterin auf § 7 Z 12 ÜbG, wonach detaillierte Angaben über Gemeinsam vorgehende Rechtsträger entfallen können, da diese Rechtsträger nicht relevant für die Entscheidung der Beteiligungspapierinhaber sind.

#### **2.2.4 Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage**

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hält die Bieterin 27.908.386 Stammaktien und 4 (vier) Namensaktien, die zusammen einer Beteiligung von rund 28,24 % am Grundkapital der Zielgesellschaft und von 29,999893% an den gesamten ausstehenden Stimmrechten entsprechen. Jede Namensaktie berechtigt die Bieterin, ein Mitglied in den Aufsichtsrat der CA IMMO zu entsenden.

Vor Erreichen ihrer derzeitigen Beteiligung an der CA IMMO hat die Bieterin einen Treuhandvertrag mit einem österreichischen Notar abgeschlossen und 100 (einhundert) CA IMMO-Aktien in einem Wertpapierdepot hinterlegt (die "**Treuhand-Aktien**"). Der österreichische Notar hat die alleinige Zeichnungsbefugnis über das Wertpapierdepot und durch die Einlage der Treuhand-Aktien in das Wertpapierdepot ist die Bieterin nicht mehr in der Lage, die Stimm- und Kontrollrechte aus den übertragenen Aktien an der CA IMMO auszuüben. Die Zurechnung der Treuhand-Aktien an die Bieterin ist nach österreichischem Übernahme- und Börsegesetz ausgeschlossen und der österreichische Notar ist allein zur Ausübung aller mit den Treuhand-Aktien verbundenen Stimm- und Kontrollrechte berechtigt. Sobald die Bieterin die kartellrechtliche Freigabe durch die zuständigen Behörden erhalten hat, wird der österreichische Notar die Treuhand-Aktien auf die Bieterin übertragen. Mit Übertragung der Treuhand-Aktien auf die Bieterin, wird die Bieterin 27.908.486 Stammaktien und 4 Namensaktien halten, die zusammen einer Beteiligung von rund 28,25% am Grundkapital der Zielgesellschaft und von 30,0000003% an den der gesamten ausstehenden Stimmrechten entsprechen, und damit eine kontrollierende Beteiligung an der CA IMMO gemäß §§ 22 ff ÜbG erlangen.

#### **2.2.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft**

Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen keine wesentlichen rechtlichen Beziehungen.

Die Bieterin weist darauf hin, dass sie 4 (vier) Namensaktien der CA IMMO hält. Jede Namensaktie berechtigt die Bieterin, ein Mitglied in den Aufsichtsrat der CA IMMO zu entsenden. Die Bieterin hat von diesem Recht Gebrauch gemacht und

Laura Rubin, *Managing Director* und *Head of Portfolio Management* bei Starwood, sowie Sarah Broughton, *Managing Director* und *Chief Financial Officer für Europa* bei Starwood, in den Aufsichtsrat der CA IMMO entsandt. Weiters wurde Jeffrey Dishner, *Senior Managing Director* und *Global Head of Acquisitions* bei Starwood, von der Jahreshauptversammlung der CA IMMO im Jahr 2019 als Aufsichtsratsmitglied der CA IMMO gewählt.

### 2.3 Zielgesellschaft

CA IMMO ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 75895 k. Zum 2. Februar 2021<sup>2</sup> beträgt das Grundkapital der CA IMMO EUR 718.336.602,72 ("**Grundkapital**") und ist in 98.808.332 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien und 4 (vier) Namensaktien aufgeteilt. Die 4 (vier) Namensaktien werden derzeit von der Bieterin gehalten. Die Stammaktien sind zum Handel im Amtlichen Handel (*Prime Market*), einem regulierten Markt der Wiener Börse AG im ATX Segment unter ISIN AT0000641352, zugelassen.

Die CA IMMO ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien und Niederlassungen in Deutschland und vier weiteren Ländern Zentraleuropas. Ihr Kerngeschäft ist die Vermietung, Verwaltung und Entwicklung von Bürogebäuden. Das Unternehmen, das ein Immobilienportfolio in Österreich, Deutschland und Zentraleuropa verwaltet, deckt die gesamte Wertschöpfungskette im Bereich der Gewerbeimmobilien ab.

Der Vorstand der CA IMMO besteht aus 3 (drei) Mitgliedern, nämlich Andreas Quint (CEO), Keegan Viscius (CIO) und Dr. Andreas Schillhofer (CFO). Die Amtszeiten von Herrn Quint und Herrn Viscius enden am 31. Dezember 2021. Die Amtszeit von Herrn Dr. Schillhofer endet am 31. Mai 2022. Nach Kenntnis der Bieterin enthalten alle Vorstandsverträge eine Change-of-Control-Klausel (CoC), die Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels zusichert. Ein Kontrollwechsel liegt vor, wenn ein Aktionär oder eine Aktionärsgruppe entweder 25% der Stimmrechte in der ordentlichen Hauptversammlung erreicht oder sie bei Überschreiten der Beteiligungsschwelle von 30% zur Abgabe eines Pflichtangebots verpflichtet ist. Die Ausübung eines solchen Sonderkündigungsrechts im Falle eines Kontrollwechsels in der Sphäre des Hauptaktionärs Starwood ist für alle amtierenden Mitglieder des Vorstands vertraglich ausgeschlossen worden. Daher sollte der Vollzug dieses Angebots kein Kündigungsrecht für den Vorstand auslösen.

---

<sup>2</sup> Tag der Übermittlung dieser Angebotsunterlage an die ÜbK.

## 2.4 Wandelschuldverschreibung (WSV 2017)

Im September 2017 hat die CA IMMO eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennwert von EUR 200.000.000,00 in einer Stückelung von je EUR 100.000,00 und einer Laufzeit bis zum 4. April 2025 (ISIN AT0000A1YDF1) begeben, die in Stammaktien der Zielgesellschaft wandelbar ist ("**WSV 2017**"). Die WSV 2017 wird im Dritten Markt (multilaterales Handelssystem, MTF) der Wiener Börse gehandelt. Der Dritte Markt (MTF) der Wiener Börse ist kein geregelter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente. Eine Zusammenfassung der Emissionsbedingungen ist auf der Website der Zielgesellschaft<sup>3</sup> abrufbar und stellt keinen integralen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

Gemäß § 1 Z 4 ÜbG sind die WSV 2017 als Beteiligungspapiere zu qualifizieren. Das Angebot umfasst daher auch die WSV 2017. Der derzeit ausstehende Gesamtnennwert der WSV 2017 beträgt EUR 200.000.000,00.

Die Inhaber der WSV 2017 haben grundsätzlich das Recht, die Anleihe jederzeit in Stammaktien zu wandeln. Dieses Recht unterliegt keinen besonderen Beschränkungen im Zusammenhang mit der Veröffentlichung eines öffentlichen Übernahmeangebots. Im Falle eines Kontrollwechsels (in Form des Erwerbs einer kontrollierenden Beteiligung im Sinne von § 22 ÜbG) haben die Inhaber der WSV 2017 ein Kündigungsrecht zum Nennwert. Dieses Kündigungsrecht kann von jedem Inhaber der WSV 2017 innerhalb von zehn Tagen (ab Bekanntgabe eines Kontrollwechsels durch die Zielgesellschaft) und mit Wirkung zum Kontrollwechselstichtag (wie nachstehend definiert) in Bezug auf alle oder Teile der WSV 2017 ausgeübt werden, die von dem jeweiligen Inhaber gehalten werden und die zu diesem Zeitpunkt nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden. Die Wandlung oder Kündigung der WSV 2017 ist in den Emissionsbedingungen der WSV 2017 geregelt. Die Inhaber der WSV 2017 werden darauf hingewiesen, dass die Wandlung nach Angaben der Wandlungsstelle keine Gebühren der Wandlungsstelle auslöst. Sonstige Umtauschkosten unterliegen der jeweiligen vertraglichen Regelung der Inhaber der WSV 2017 und ihrer jeweiligen Depotbank und werden den Inhabern der WSV 2017 bis zu maximal EUR 8,00 pro Depot erstattet.

Gemäß den Emissionsbedingungen der WSV 2017 sollen die Lieferaktien (d.h. die CA IMMO-Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an die Inhaber der WSV 2017 zu liefern sind) entweder aus (i) dem genehmigten oder bedingten Kapital der CA IMMO stammen (mit denselben Dividendenrechten, wie sie mit den zu diesem Zeitpunkt im Umlauf befindlichen Aktien verbunden sind), oder aus (ii) bestehenden Aktien der gleichen Gattung, wie die Aktien, die ansonsten aus dem genehmigten oder bedingten Kapital geliefert würden (die "**Lieferaktien**"). Die Lieferaktien werden gemäß Punkt 9 der Emissionsbedingungen spätestens am 15. Geschäftstag nach dem Tag der Wandlung auf das Depot des in der Wandlungser-

---

<sup>3</sup> <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/anleihen/anleihen/wandelschuldverschreibungen-2017-2025/>

klärung angegebenen Inhabers übertragen. Die Lieferaktien sind Gegenstand des Angebots und können daher während der Annahmefrist oder der (Verlängerten) Nachfrist in dieses Angebot eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ablauf der Annahmefrist oder der (Verlängerten) Nachfrist ausgegeben werden. Die Bieterin weist darauf hin, dass die Ausübung des Wandlungsrechts während bestimmter Ausschlussfristen gemäß den Emissionsbedingungen der WSV 2017 eingeschränkt ist.

Gemäß § 10 der Emissionsbedingungen der WSV 2017 ist die Zielgesellschaft berechtigt, nach Ausübung des Wandlungsrechts durch einen Inhaber von WSV 2017 die betreffende Wandlung anstatt durch Lieferung von Lieferaktien durch eine in den Emissionsbedingungen der WSV 2017 vorgesehene vollständige oder teilweise Barabwicklung zu erfüllen. Der von der Zielgesellschaft zu zahlende Barausgleichsbetrag ermittelt sich nach einer in den Emissionsbedingungen der WSV 2017 definierten Formel und muss nicht mit dem WSV-Angebotspreis übereinstimmen.

Im Falle eines Kontrollwechsels bei der CA IMMO (wie in den Emissionsbedingungen der WSV 2017 definiert), wird der aktuell gültige Wandlungspreis, wie auf der Website der Zielgesellschaft veröffentlicht, gemäß den Emissionsbedingungen angepasst (der "**Angepasste Wandlungspreis**"). Der Kontrollwechsel wird mit der Übertragung der Treuhand-Aktien an die Bieterin (vgl. 2.2.4) und Mitteilung dieses Umstandes an die Zielgesellschaft (vgl. § 12(e) der WSV 2017 Emissionsbedingungen) ausgelöst. Der Angepasste Wandlungspreis gilt während des Zeitraums zwischen der Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch CA IMMO und einem im Ermessen der Zielgesellschaft festgelegten Datum zwischen 40 und 60 Tagen danach (der "**Kontrollwechsel-Stichtag**", und der Zeitraum seit Bekanntgabe des Kontrollwechsels das "**Kontrollwechsel-Fenster**"), was zu einem günstigeren Wandlungsverhältnis für die Inhaber der WSV 2017 während des Kontrollwechsel-Fensters führt. Die Bieterin weist darauf hin, dass sie keinen Einfluss darauf hat, mit wie vielen Tagen die Zielgesellschaft das Kontrollwechsel-Fenster festlegen wird. Unter der Annahme, dass ein Kontrollwechsel gemäß den Emissionsbedingungen der WSV 2017 am 8. April 2021 eintritt und die Zielgesellschaft das Kontrollwechsel-Fenster mit 60 Tagen festlegt, endet das Kontrollwechsel-Fenster am 7. Juni 2021. Das Kontrollwechsel-Fenster fällt grundsätzlich auch in die (Verlängerte) Nachfrist. Der unter Punkt 3.2.2 dargestellte Angebotspreis für die WSV 2017 reflektiert dieses günstige Wandlungsverhältnis.

## **2.5 Aktuelle Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft**

Die Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft stellt sich zum Handelstag, der der Einreichung dieser Angebotsunterlage bei der ÜbK unmittelbar vorausgeht, nach öffentlich zugänglichen Daten und Veröffentlichungen gemäß § 135 des Österreichischen Börsegesetzes wie folgt dar:

| Aktionär      | Anzahl der Aktien   | Stimmrechte in % | Grundkapital in % |
|---------------|---|------------------|-------------------|
| Starwood      | 27.908.386 Stammaktien plus<br>4 Namensaktien                         | 29,999893%       | 28,24%            |
| S IMMO AG     | 6.293.078 Stammaktien   | 6,76%            | 6,37%             |
| BlackRock*    | 3.879.903 Stammaktien plus<br>5.184 Wertpapierleihe<br>plus 5.851 CFD | 4,18%            | 3,94%             |
| Eigene Aktien | 5.780.037 Stammaktien   | -                | 5,85%             |
| Streubesitz   | 54.935.893 Stammaktien  | 59,05%           | 55,60%            |
| Summe         | 98.808.336  | 100,00%          | 100,00%           |

\* Bekanntmachung vom 25. Januar 2021

### 3 Das öffentliche Angebot

Den Beteiligungspapierinhabern der CA IMMO wird ein Angebot in Bezug auf ihre Beteiligungspapiere unterbreitet. Die Beteiligungspapierinhaber können das Angebot gemäß den Bestimmungen dieser Angebotsunterlage in Bezug auf alle oder auch nur einen Teil ihrer Beteiligungspapiere annehmen.

#### 3.1 Gegenstand des Angebots: Stammaktien der CA IMMO und WSV 2017

Das Angebot ist auf den Erwerb von bis zu 65.119.909 Stammaktien der CA IMMO, die zum Handel im amtlichen Handel der Wiener Börse zugelassen sind (ISIN AT0000641352) gerichtet (die "**Angebotsaktien**"). Das entspricht einem Anteil von 65,91% am gesamten Grundkapital der CA IMMO zum Zeitpunkt, an dem diese Angebotsunterlage an die ÜbK erstmals übermittelt wurde und die nicht von der Bieterin gehalten wurden. Jede Inhaberaktie entspricht einem nominellen *pro rata* Betrag von EUR 7,27 des gesamten Grundkapitals der CA IMMO. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hält die CA IMMO 5.780.037 eigene Aktien. Die eigenen Aktien sind vom Angebot ausdrücklich ausgeschlossen.

Darüber hinaus umfasst das Angebot Lieferaktien und andere CA IMMO-Aktien, die während der Annahmefrist bzw. der (Verlängerten) Nachfrist neu ausgegeben werden.

Weiters ist das Angebot auf den Erwerb von sämtlichen im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ausgegebenen WSV 2017 mit einem ausstehenden Gesamtnennwert von EUR 200.000.000,00 mit Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stückaktien der CA IMMO mit einem nominellen *pro rata* Anteil von EUR 7,27 am gesamten Grundkapital (ISIN AT0000A1YDF1) gerichtet. Lieferaktien, also jene CA IMMO-Aktien, die im Zuge der Wandlung ausgegeben werden, sind ebenfalls Gegenstand dieses Angebots und können daher während der Annahme- und der (Verlängerten) Nachfrist eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig

vor Ende der Annahme- bzw (Verlängerten) Nachfrist ausgegeben werden und die Annahmeerklärung gemäß den Bestimmungen dieses Angebots rechtzeitig abgegeben wird (vgl auch Punkt 5.1 und 5.3 dieser Angebotsunterlage).

## **3.2 Angebotspreise**

### **3.2.1 Angebotspreis für Aktien**

Nach Maßgabe der Bedingungen dieses Angebots bietet die Bieterin an, CA IMMO-Aktien und allfällige Lieferaktien zu einem Preis von EUR 34,44 je CA IMMO-Aktie cum Dividende für das Geschäftsjahr 2020 (und, zur Klarstellung, jede andere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe dieses Angebots beschlossen wird) zu kaufen (der "**Aktien-Angebotspreis**"); somit steht eine allfällige Dividende für das Geschäftsjahr 2020 der Bieterin zu.

Damit wird der Aktien-Angebotspreis pro Angebotsaktie um den Betrag der Dividende pro CA IMMO-Aktie, die zwischen der Absichtsbekanntgabe und dem Settlement erklärt wird, reduziert, vorausgesetzt das Settlement des Angebots erfolgt nach dem relevanten Stichtag für eine solche Dividende. Beispiel: Sollte die Hauptversammlung der CA IMMO eine Dividende von EUR 1,00 pro Aktie beschließen, die an die CA IMMO-Aktionäre ausgezahlt werden soll, wobei der entsprechende Stichtag vor dem Settlement liegt, würde jeder Aktionär, der Angebotsaktien einliefert, einen um EUR 1,00 reduzierten Angebotspreis erhalten, d.h. EUR 33,44 pro Angebotsaktie.

### **3.2.2 Angebotspreis für WSV 2017**

Die Bieterin bietet den Inhabern der WSV 2017 nach Maßgabe der folgenden Bedingungen an, diese wie folgt zu erwerben:

Der Angebotspreis für WSV 2017, die während der Annahmefrist eingeliefert werden, beträgt grundsätzlich EUR 132.621,35 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 ("**WSV-Angebotspreis**"). Der WSV-Angebotspreis errechnet sich aus dem Nennwert der WSV 2017, geteilt durch den erwarteten Angepassten Wandlungspreis iHv EUR 25,9687, multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis.

Der Berechnung des erwarteten Angepassten Wandlungspreises liegt die Annahme zu Grunde, dass die Bieterin nach der für Anfang April 2021 erwarteten behördlichen Freigabe, und anschließender Übertragung der Treuhand-Aktien an die Bieterin, der Zielgesellschaft den Kontrollwechsel am 8. April 2021 mitteilen können wird. Der Tag, an dem die Zielgesellschaft Kenntnis vom Kontrollwechsel erlangt, stellt den für die Festlegung des Kontrollwechsel-Fenster relevanten Tag dar, ab dem der Angepasste Wandlungspreis zur Anwendung kommt.

Sollte der Kontrollwechsel zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt eintreten, so ändert sich der Angepasste Wandlungspreis gemäß den Emissionsbedingungen der WSV 2017 und damit auch der WSV-Angebotspreis (vgl. 3.2.3, Beispiele 6 und 7).

Ein späterer Eintritt des Kontrollwechsels um einen Tag reduziert den WSV-Angebotspreis ceteris paribus grundsätzlich um gerundet bis zu EUR 12 pro Tag

Für die während der (Verlängerten) Nachfrist eingelieferten WSV 2017 gilt nur ein reduzierter Angebotspreis von EUR 115.696,65 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 ("**Reduzierter WSV-Angebotspreis Nachfrist**"). Der Reduzierte WSV-Angebotspreis Nachfrist errechnet sich aus dem Nennbetrag der WSV 2017, geteilt durch den nicht angepassten Wandlungspreis iHv EUR 29,7675<sup>4</sup>, multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis.

Die Zahlung des WSV-Angebotspreises und des Reduzierten WSV-Angebotspreises Nachfrist erfolgt auf einer *cum dividend* Basis für das Geschäftsjahr 2020 (und, zur Klarstellung, für jede weitere Dividende, die die Zielgesellschaft nach der Angebotsbekanntmachung beschließt). Das bedeutet, dass der WSV-Angebotspreis bzw. der Reduzierte WSV-Angebotspreis Nachfrist unter Berücksichtigung der Emissionsbedingungen<sup>5</sup> der WSV 2017 im Falle einer zwischen der Angebotsbekanntmachung und dem Settlement beschlossenen Dividende je Aktie angepasst werden, sofern das Settlement des Angebots nach dem jeweiligen Stichtag für eine solche Dividende erfolgt (vgl. 3.2.3, Beispiele 3 und 4).

Wird sowohl (i) die Annahmefrist auf Grund eines Konkurrenzangebots über den 9. April hinaus erstreckt als auch (ii) das Settlement I nach Ablauf des Kontrollwechsel-Fensters durchgeführt, gilt auch für die während der Annahmefrist eingelieferten WSV 2017 ein reduzierter Angebotspreis von EUR 115.696,65 (*cum dividend*). Die Inhaber der WSV 2017 werden spätestens am 22. März 2021 Klarheit darüber haben, ob ein Konkurrenzangebot iSd § 17 ÜbG angekündigt und eine Angebotsunterlage bei der ÜbK angezeigt wurde. Wird für die WSV 2017 ein Konkurrenzangebot iSd § 17 ÜbG veröffentlicht, sind die Inhaber der WSV 2017 berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsetage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurückzutreten (vgl. 5.9).

### **3.2.3 Exemplarische Rechenbeispiele**

Nachfolgend werden exemplarische Rechenbeispiele und nicht abschließende Handlungsoptionen für die Annahme des Angebots durch die Inhaber von WSV 2017 dargestellt. Die Bieterin geht in diesen Rechenbeispielen von folgenden Grundannahmen aus:

- 1) Die Annahmefrist endet wie geplant am 9. April 2021;
- 2) Das Settlement I findet am 16. April 2021 statt;

---

<sup>4</sup> Stand 2. Februar 2021; der Wandlungspreis wurde von der Zielgesellschaft zuletzt mit Wirkung zum 27. August 2020 angepasst.

<sup>5</sup> Gemäß den Emissionsbedingungen WSV 2017 löst eine Dividendenausschüttung von über 65 Cent je Aktie eine Anpassung des Wandlungspreises aus.



- 3) Für die Beispiele 1 bis 5: Der Kontrollwechsel findet am 8. April 2021 statt und das Kontrollwechsel-Fenster startet am 8. April 2021 und endet am 18. Mai 2021 (40 Tage);
- 4) Die CA IMMO Hauptversammlung beschließt am 6. Mai 2021 eine Dividende für das Geschäftsjahr 2020 iHv EUR 1,00 je CA IMMO-Aktie;
- 5) Der Dividenden Ex-Tag ist am 10. Mai 2021;
- 6) Die Dividende wird am 12. Mai 2021 zur Auszahlung gebracht;
- 7) Die Nachfrist endet am 14. Juli 2021;
- 8) Das Settlement II findet am 28. Juli 2021 statt.

Die genannten Grundannahmen können sich im Zeitablauf ändern. Auf einige Grundannahmen hat die Bieterin keinen Einfluss, wie etwa ob die Annahmefrist bei Stellung eines konkurrierenden Angebots gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängert wird, ob die Zielgesellschaft das Kontrollwechsel-Fenster mit 40 Tagen oder für einen längeren Zeitraum festlegt<sup>6</sup> oder ob die Hauptversammlung eine Dividende beschließt und ob diese mehr als 65 Cent je Aktie beträgt<sup>7</sup> und ob diese in der Nachfrist oder zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschüttet wird.

### **Beispiel 1: Einlieferung der WSV 2017 in der Annahmefrist**

Der Inhaber liefert seine WSV 2017 in der Annahmefrist ein. Der Inhaber erhält am 16. April 2021 einen Angebotspreis iHv EUR 132.621,35 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000. Der Betrag errechnet sich wie folgt: EUR 100.000 / EUR 25,9687<sup>8</sup> \* EUR 34,44<sup>9</sup>.

### **Beispiel 2: Ausübung des Wandlungsrechts vor dem Dividendenstichtag und Einlieferung der Lieferaktien in der Nachfrist**

Der Inhaber übt am 8. April 2021 sein Wandlungsrecht aus. Die Zielgesellschaft liefert am 29. April 2021<sup>10</sup> 3.850 Stück Aktien je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 an den Inhaber. Der verbleibende Bruchteil einer Lieferaktie wird von

---

<sup>6</sup> Gemäß § 12 den Emissionsbedingungen WSV 2017 hat die Gesellschaft das Kontrollwechsel-Fenster mit nicht weniger als 40 und nicht mehr als 60 Tagen, beginnend mit dem Tag nach dem Tag der Bekanntmachung des Kontrollwechsels, festzulegen.

<sup>7</sup> Gemäß den Emissionsbedingungen WSV 2017 löst eine Dividendenausschüttung von über 65 Cent je Aktie eine Anpassung des Wandlungspreises aus.

<sup>8</sup> Angepasster Wandlungspreis gemäß § 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 unter der Annahme, dass der Aktienkurs vor der Anpassung des Wandlungspreises dem Aktien-Angebotspreis entspricht.

<sup>9</sup> Aktien-Angebotspreis.

<sup>10</sup> Innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Ausübung des Wandlungsrechts.

der Zielgesellschaft in Geld ausgeglichen.<sup>11</sup> Die Stückzahl errechnet sich wie folgt: EUR 100.000 / EUR 25,9687<sup>12</sup>. Der Inhaber nimmt das Angebot am 30. April 2021 für 3.850 Stück Lieferaktien an. Der Inhaber erhält am 12. Mai 2021 eine Dividende iHv EUR 3.850 brutto (EUR 1,00 je Aktie). Am 28. Juli 2021 erhält der Inhaber EUR 128.744,00. Der Betrag errechnet sich wie folgt: 3.850 \* EUR 33,44. Insgesamt erhält der Inhaber EUR 132.621,35. Der Betrag errechnet sich wie folgt: EUR 128.744,00 + EUR 3.850 brutto + Bruchteilsausgleich der Zielgesellschaft iHv EUR 27,35.

### **Beispiel 3: Ausübung des Wandlungsrechts nach dem Dividendenstichtag und Einlieferung der Lieferaktien in der Nachfrist**

Der Inhaber übt am 30. April 2021 sein Wandlungsrecht aus. Der 30. April 2021 liegt innerhalb einer Ausschlussfrist.<sup>13</sup> Die Wandlung gilt daher mit 14. Mai 2021 als ausgeübt.<sup>14</sup> Die Zielgesellschaft liefert am 4. Juni 2021<sup>15</sup> 3.891 Stück Aktien je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 an den Inhaber. Der verbleibende Bruchteilsausgleich einer Lieferaktie iHv EUR 3,29 wird von der Zielgesellschaft in Geld ausgeglichen.<sup>16</sup> Die Stückzahl errechnet sich wie folgt: EUR 100.000 / EUR 25,997<sup>17</sup>. Der Inhaber nimmt das Angebot am 10. Juni 2021 für 3.891 Stück Lieferaktien an. Am 28. Juli 2021 erhält der Inhaber EUR 130.115,04. Der Betrag errechnet sich wie folgt: 3.891 \* EUR 33,44. Insgesamt erhält der Inhaber EUR 130.118,33 (inkl. dem Bruchteilsausgleich der Zielgesellschaft iHv EUR 3,29).

### **Beispiel 4: Einlieferung der WSV 2017 in der Nachfrist**

Der Inhaber liefert seine WSV 2017 in der Nachfrist am 30. Juni 2021 in das Angebot ein. Am 28. Juli 2021 erhält der Inhaber EUR 113.513,06. Der Betrag errechnet sich wie folgt: EUR 100.000 / EUR 29,4592<sup>18</sup> \* EUR 33,44.

---

<sup>11</sup> Vgl. § 8(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 unter der Annahme, dass der Aktienkurs vor der Anpassung des Wandlungspreises dem Aktien-Angebotspreis entspricht.

<sup>12</sup> Angepasster Wandlungspreis gemäß § 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017. Annahme: Der Durchschnittliche Marktpreis (M) gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 entspricht dem Aktien-Angebotspreis.

<sup>13</sup> Ausschlussfrist gemäß § 8(v)(A) und (F) der Emissionsbedingungen WSV 2017. Dauer: 26. April 2021 bis 12. Mai 2021 (einschließlich).

<sup>14</sup> Vgl. § 8(b)(iv) der Emissionsbedingungen WSV 2017.

<sup>15</sup> Innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Ausübung des Wandlungsrechts.

<sup>16</sup> Vgl. § 8(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 unter der Annahme, dass der Aktienkurs vor der Anpassung des Wandlungspreises dem Aktien-Angebotspreis entspricht.

<sup>17</sup> Zweifach angepasster Wandlungspreis gemäß § 12(c) und § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017. Annahme: Der Durchschnittliche Marktpreis (M) gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 entspricht dem Aktien-Angebotspreis.

<sup>18</sup> Der ursprüngliche Wandlungspreis von EUR 29,7675 wird im Fall einer Dividendenausschüttung von über EUR 0,65 je CA IMMO-Aktie gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 angepasst.

### **Beispiel 5: Ausübung des Wandlungsrechts außerhalb des Kontrollwechsel-Fensters und Einlieferung der Lieferaktien in der Nachfrist**

Der Inhaber übt am 28. Mai 2021 sein Wandlungsrecht aus. Der 28. Mai 2021 liegt außerhalb des Kontrollwechsel-Fensters. Die Zielgesellschaft liefert am 18. Juni 2021<sup>19</sup> 3.394 Stück Aktien je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 an den Inhaber. Der verbleibende Bruchteil einer Lieferaktie iHv EUR 17,70 wird von der Zielgesellschaft in Geld ausgeglichen.<sup>20</sup> Die Stückzahl errechnet sich wie folgt:  $\text{EUR } 100.000 / \text{EUR } 29,4592^{21}$ . Der Inhaber nimmt das Angebot am 30. Juni 2021 für 3.394 Stück Lieferaktien an. Am 28. Juli 2021 erhält der Inhaber EUR 113.495,36. Der Betrag errechnet sich wie folgt:  $3.394 * \text{EUR } 33,44$ . Insgesamt erhält der Inhaber EUR 113.513,06 (inkl. dem Bruchteilsausgleich der Zielgesellschaft iHv EUR 17,70).

### **Beispiel 6: Einlieferung der WSV 2017 in der Annahmefrist; der Kontrollwechsel findet erst am 15. April 2021 statt**

Der Inhaber liefert seine WSV 2017 innerhalb der Annahmefrist in das Angebot ein. Der Kontrollwechsel tritt aber erst später ein (Annahme: Kontrollwechsel am 15. April). Das Settlement I für die WSV 2017 erfolgt am 20. April 2021. Der Angebotspreis ermittelt sich auf Basis eines gemäß § 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 angepassten Wandlungspreises. Der Inhaber erhält damit am 20. April EUR 132.540,04 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000. Der Betrag errechnet sich wie folgt:  $\text{EUR } 100.000 / \text{EUR } 25,9846^{22} * \text{EUR } 34,44$ .

### **Beispiel 7: Einlieferung der WSV 2017 in der Annahmefrist; der Kontrollwechsel findet erst am 5. Mai 2021 statt**

Der Inhaber liefert seine WSV 2017 innerhalb der Annahmefrist in das Angebot ein. Der Kontrollwechsel tritt aber erst später ein (Annahme: Kontrollwechsel am 5. Mai), weshalb das Settlement I und der Erhalt der Lieferaktien erst am 12. Mai (dh nach dem Ex-Tag) erfolgen kann. Der Angebotspreis ermittelt sich auf Basis eines gemäß §§ 11(d)(ii) und 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 angepassten Wandlungspreises. Der Inhaber erhält damit am 12. Mai EUR 129.810,62

---

Annahme: Der Durchschnittliche Marktpreis (M) gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 entspricht dem Aktien-Angebotspreis.

<sup>19</sup> Innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Ausübung des Wandlungsrechts.

<sup>20</sup> Vgl. § 8(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 unter der Annahme, dass der Aktienkurs vor der Anpassung des Wandlungspreises dem Aktien-Angebotspreis entspricht.

<sup>21</sup> Der ursprüngliche Wandlungspreis von EUR 29,7675 wird im Fall einer Dividendenausschüttung von über EUR 0,65 je CA IMMO-Aktie gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 angepasst. Annahme: Der Durchschnittliche Marktpreis (M) gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 entspricht dem Aktien-Angebotspreis.

<sup>22</sup> Anpassung gemäß § 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 auf Basis eines Kontrollwechsels zum 15. April 2021.

je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000. Der Betrag errechnet sich wie folgt: EUR 100.000 / EUR 25,7606<sup>23</sup> \* EUR 33,44.

### 3.3 Ermittlung der Gegenleistung

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG hat der Preis für jedes Beteiligungspapier eines freiwilligen öffentlichen Angebots zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs ("**VWAP**") des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag zu entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde.

Der VWAP während der letzten sechs Monate vor Bekanntmachung der Absicht, dieses Angebot zu veröffentlichen, also im Zeitraum vom 8. Juli 2020 bis inklusive 7. Januar 2021, beträgt EUR 27,16.

Der Aktien-Angebotspreis iHv EUR 34,44 je CA IMMO-Aktie liegt daher 26,78% über dem VWAP während der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Weiters darf der Preis eines Pflichtangebots gemäß § 26 Abs 1 ÜbG die höchste von der Bieterin oder von einem gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für das jeweilige Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

Die Bieterin hat in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebots Aktien der Zielgesellschaft erworben oder einen solchen Erwerb vereinbart.

Die von der Bieterin innerhalb der letzten 12 Monate vor Abgabe des Angebots erworbenen Stammaktien wurde jeweils zu einem Preis von nicht mehr als EUR 31,75 je Stammaktie erworben ("**Referenzpreis**"). Der Angebotspreis von EUR 34,44 je CA IMMO-Aktie liegt daher über dem Referenzpreis.

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin Gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots WSV 2017 erworben.

Die WSV 2017 notieren am Dritten Markt (MTF) an der Wiener Börse. Nach Kenntnis der Bieterin sind keine veröffentlichten Daten zu Handelsvolumina verfügbar. Es besteht daher kein aggregierter Markt, aus dem sich ein repräsentativer VWAP

---

<sup>23</sup> Zweifach angepasster Wandlungspreis gemäß § 11(d)(ii) und § 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 auf Basis eines Kontrollwechsels zum 5. Mai 2021. Annahme: Der Durchschnittliche Marktpreis (M) gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 entspricht dem Aktien-Angebotspreis.

der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ableiten ließe (vgl. ÜbK GZ 2012/1/4-24).

Damit besteht für die WSV 2017 auch kein VWAP für die letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht als Mindestpreisschwelle im Sinne des § 26 Abs 1 ÜbG.

Der Aktien-Angebotspreis und der WSV-Angebotspreis stehen unter Berücksichtigung der Emissionsbedingungen der WSV 2017 in einem angemessenen Verhältnis gemäß § 26 Abs 2 ÜbG. Der Aktien-Angebotspreis und die darin enthaltene Prämie wurden bei Ermittlung des WSV-Angebotspreises dahingehend berücksichtigt, als dieser dem Nominalwert je WSV 2017 dividiert durch den Angepassten Wandlungspreis multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis entspricht. Der Aufschlag auf den 6m VWAP unmittelbar vor der Bekanntgabe der Absicht, dieses Angebot zu veröffentlichen, der für die Stammaktien gewährt wird, sowie der Vorteil, der sich aus dem Angepassten Wandlungspreis ergibt, wurde daher im WSV-Angebotspreis angemessen berücksichtigt.

Ein auf den Angepassten Wandlungspreis abstellender WSV-Angebotspreis innerhalb der (Verlängerten) Nachfrist nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch CA IMMO ist nicht länger erforderlich, weil die Wandlungsmöglichkeit zum Angepassten Wandlungspreis während des offenen Kontrollwechsel-Fensters besteht und die Lieferaktien zum Aktien-Angebotspreis noch in das Angebot eingeliefert werden können.

Zusammengefasst bestehen für die Inhaber von WSV 2017 nach Ansicht der Bietlerin folgende Handlungsoptionen:

- (i) das Angebot zur Einlieferung der WSV 2017 gemäß den Bedingungen dieser Angebotsunterlage während der Annahmefrist zum WSV-Angebotspreis anzunehmen;
- (ii) das Angebot zur Einlieferung der WSV 2017 während der (Verlängerten) Nachfrist zum Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist anzunehmen;
- (iii) das Angebot nicht anzunehmen und die WSV 2017 zu behalten;
- (iv) von dem nach den Emissionsbedingungen der WSV 2017 im Fall eines Kontrollwechsels zustehenden Kündigungsrecht Gebrauch zu machen und die WSV 2017 zum Nennwert zur Rückzahlung durch CA IMMO fällig zu stellen;
- (v) von dem nach den Emissionsbedingungen der WSV 2017 zustehenden Wandlungsrecht (a) während der Annahmefrist zum nicht angepassten Wandlungspreis oder (b) während der (Verlängerten) Nachfrist – allenfalls (nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch CA IMMO) innerhalb des Kontrollwechsel-Fensters zum Angepassten Wandlungspreis – Gebrauch zu machen und die in Zusammenhang mit der Wandlung ausgegebenen Lie-

feraktien<sup>24</sup> entweder zum Angebotspreis in das Angebot einzuliefern oder zu behalten; oder

- (vi) ausreichende Marktliquidität vorausgesetzt, die WSV 2017 am Markt an einen dritten Käufer zu veräußern.

### 3.4 Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen

Der Aktien-Angebotspreis entspricht folgenden Prämien auf historische Kurse der CA IMMO-Aktie mit Stand vom letzten Handeltag vor Erstveröffentlichung der Angebotsabsicht am 8. Januar 2021:

- 24,87% auf den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs in den drei Monaten bis zum 7. Januar 2020 von EUR 27,58;
- 26,78% auf den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs in den sechs Monaten bis zum 7. Januar 2020 von EUR 27,16;
- 9,16% auf den Schlusskurs der Aktie am 7. Januar 2020 von EUR 31,55.

Die folgende Tabelle zeigt den VWAP für die letzten 3 (drei), 6 (sechs), 12 (zwölf), 24 (vierundzwanzig) und 60 (sechzig) Kalendermonate vor dem Datum der Erstveröffentlichung der Angebotsabsicht:

|                |  | 3 Monate <sup>1)</sup> | 6 Monate <sup>2)</sup> | 12 Monate <sup>3)</sup> | 24 Monate <sup>4)</sup> | 60 Monate <sup>5)</sup> |
|----------------|--|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 7. Januar 2021 | VWAP                                     | EUR 27,58              | EUR 27,16              | EUR 29,48               | EUR 30,74               | EUR 24,24               |
|                | Prämie (Aktien Angebotspreis minus VWAP) | EUR 6,86 / 24,87%      | EUR 7,28 / 26,78%      | EUR 4,96 / 16,83%       | EUR 3,70 / 12,02%       | EUR 10,20 / 42,08%      |
|                | ADTV (EUR m)                             | 3,51                   | 3,12                   | 3,74                    | 3,14                    | 3,07                    |

Quelle: Wiener Börse AG

1) Zeitraum: 8. Oktober 2020 bis 7. Januar 2021 (einschl.)

2) Zeitraum: 8. Juli 2020 bis 7. Januar 2021 (einschl.)

3) Zeitraum: 8. Januar 2020 bis 7. Januar 2021 (einschl.)

4) Zeitraum: 8. Januar 2019 bis 7. Januar 2021 (einschl.)

5) Zeitraum: 8. Januar 2015 bis 7. Januar 2021 (einschl.)

Die Bieterin hat zwischen 18. Dezember 2020 und 8. Januar 2021 Aktien am Markt erworben, um ihren Anteil auf knapp unter die 30%-Schwelle zum Zeitpunkt der Erstankündigung (8. Januar 2021) zu erhöhen. Vom 17. Dezember 2020 bis zum 8. Januar 2021 stieg der Kurs der CA IMMO-Aktie um 4,6%, während die

<sup>24</sup> Annahme: Die Zielgesellschaft übt ihr Barausgleichsoptionsrecht gemäß § 10 der WSV 2017 Emissionsbedingungen nicht aus.

relevanten Vergleichsindizes, der FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index und der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index, im selben Zeitraum um -1,4% bzw. -2,1% fielen. Aus diesem Grund ist für die Bieterin der 17. Dezember 2020 ein maßgeblicher Stichtag für die Berechnung relevanter Prämien im Vergleich zu den historischen Aktienkursen. Der Aktien-Angebotspreis impliziert eine attraktive Prämie zu den folgenden unbeeinflussten Aktienkursen zum 17. Dezember 2020:

- 28,56% auf den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs in den drei Monaten bis zum 17. Dezember 2020 von EUR 26,79;<sup>25</sup>
- 26,85% auf den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs in den sechs Monaten bis zum 17. Dezember 2020 von EUR 27,15.<sup>26</sup>
- 16,94% auf den Schlusskurs der Aktie am 17. Dezember 2020 von EUR 29,45;

Unter Berücksichtigung der historisch betrachtet geringen Liquidität der Aktien stellt der Aktien-Angebotspreis eine attraktive Ausstiegsmöglichkeit und ein seltenes Liquiditätsaufkommen für größere Volumina von CA IMMO-Aktien dar. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen an der Wiener Börse in den letzten zwölf Monaten vor dem 17. Dezember 2020 betrug nur EUR 3,58 Mio, was 0,1 Mio Aktien entspricht, was wiederum 0,1% der ausstehenden Aktien der CA IMMO entspricht.

Die folgende Tabelle zeigt den VWAP für die letzten 3 (drei), 6 (sechs), 12 (zwölf), 24 (vierundzwanzig) und 60 (sechzig) Kalendermonate vor dem 17. Dezember 2020 in EUR:

|                   |  | <b>3 Monate<sup>1)</sup></b> | <b>6 Monate<sup>2)</sup></b> | <b>12 Monate<sup>3)</sup></b> | <b>24 Monate<sup>4)</sup></b> | <b>60 Monate<sup>5)</sup></b> |
|-------------------|--|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 17. Dezember 2020 | VWAP                                     | EUR 26,79                    | EUR 27,15                    | EUR 29,61                     | EUR 30,68                     | EUR 24,12                     |
|                   | Prämie (Aktien-Angebotspreis minus VWAP) | EUR 7,65 / 28,56%            | EUR 7,29 / 26,85%            | EUR 4,83 / 16,31%             | EUR 3,76 / 12,25%             | EUR 10,32 / 42,79%            |
|                   | ADTV (EUR m)                             | 3,48                         | 3,10                         | 3,58                          | 3,14                          | 3,06                          |

Quelle: Wiener Börse AG

1) Zeitraum: 18. September 2020 bis 17. Dezember 2020 (einschl.)

2) Zeitraum: 18. Juni 2020 bis 17. Dezember 2020 (einschl.)

3) Zeitraum: 18. Dezember 2019 bis 17. Dezember 2020 (einschl.)

4) Zeitraum: 18. Dezember 2018 bis 17. Dezember 2020 (einschl.)

5) Zeitraum: 18. Dezember 2015 bis 17. Dezember 2020 (einschl.)

<sup>25</sup> VWAP für an der Wiener Börse gehandelte CA IMMO-Aktien. Quelle für Aktienkurse und Handelsvolumina: Wiener Börse AG.

<sup>26</sup> Siehe Fn 25.

### 3.5 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft

Wesentliche Finanzkennzahlen der letzten 3 Konzernabschlüsse der Zielgesellschaft nach IFRS sowie zum 30. September 2020 lauten (in EUR):

| Kennzahl <sup>27</sup>   | 2017  | 2018  | 2019  | Q1-Q3/2020         |
|--|-------|-------|-------|--------------------|
| <b>IFRS Net Asset Value je Aktie (unverwässert)</b>                      | 25,95 | 28,37 | 31,90 | 31,83              |
| <b>EPRA NNAV je Aktie (unverwässert)</b>                                 | 27,29 | 30,08 | 33,69 | 34,44              |
| <b>EPRA Net Asset Value je Aktie (unverwässert)</b>                      | 30,09 | 33,30 | 38,37 | 38,36              |
| <b>FFO I je Aktie</b>  | 1,14  | 1,27  | 1,43  | 1,13               |
| <b>Dividende je Aktie</b>  | 0,65  | 0,80  | 0,90  | 1,00 <sup>28</sup> |
| <b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) (in Mio)</b> | 172,8 | 145,1 | 171,7 | 136,1              |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) (in Mio)</b>               | 344,4 | 442,3 | 633,7 | 110,7              |
| <b>EPS (basic)</b>   | 2,55  | 3,28  | 4,23  | 0,95               |

Quelle: CA-Immo Jahresabschluss und Investoren Präsentationen (2017, 2018 und 2019) sowie Zwischenmitteilung zum 30. September 2020.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Jahres-Höchst- und Tiefst- Schlusskurse der CA IMMO-Aktie jeweils im Amtlichen Handel (*Prime Market*) der Wiener Börse (in EUR):

|                   | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Höchstkurs</b> | 18,59 | 19,50 | 26,00 | 32,94 | 37,60 | 41,85 |
| <b>Tiefstkurs</b> | 14,82 | 14,35 | 17,30 | 21,40 | 27,36 | 20,65 |

Quelle: Wiener Börse AG.

Wie oben unter Punkt 3.3 ausgeführt, werden nach Kenntnis der Bieterin keine für den Markt vollständig repräsentativen Daten zu Handelsvolumina für die WSV 2017 veröffentlicht. Es besteht daher für die WSV 2017 kein aggregierter Markt, aus dem sich ein repräsentativer VWAP der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ableiten ließe.

<sup>27</sup> Gemäß CA IMMO Definition.

<sup>28</sup> Dividende gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 25. August 2020.



Weitere Informationen über CA IMMO sind auf der Website der Zielgesellschaft unter ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) verfügbar. Die auf dieser Website abrufbaren Informationen der Zielgesellschaft stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

### **3.6 Gleichbehandlung**

Die Bieterin bestätigt, dass die Gegenleistung für alle CA IMMO-Aktionäre und für alle Inhaber von WSV 2017 jeweils untereinander gleich ist. Der Aktien-Angebotspreis steht zum WSV-Angebotspreis in einem angemessenen Verhältnis (§ 26 Abs 2 ÜbG). Alle Inhaber der WSV 2017 erhalten dasselbe Angebot und haben die in Punkt 3.3 (letzter Absatz) dargestellten Handlungsoptionen.

Weder die Bieterin noch ein mit der Bieterin Gemeinsam vorgehender Rechtsträger haben innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots Stammaktien der CA-IMMO zu einem höheren Preis als EUR 34,44 pro Aktie oder EUR erworben oder den Erwerb von Stammaktien zu einem höheren Preis vereinbart. Weder die Bieterin noch ein mit der Bieterin Gemeinsam vorgehender Rechtsträger haben innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots WSV 2017 erworben oder den Erwerb von WSV 2017 zu einem höheren Preis vereinbart.

Die Bieterin und die mit ihr Gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ende der (Verlängerten) Nachfrist (§ 19 Abs 3 ÜbG) keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Beteiligungspapieren zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die ÜbK gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

Gibt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen CA IMMO-Aktionäre bzw. Inhaber von WSV 2017, auch wenn sie dieses Angebot bereits angenommen haben.

Jede Verbesserung dieses Angebots gilt auch für jene Aktionäre bzw. Inhaber von WSV 2017, die dieses Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben.

Soweit die Bieterin CA IMMO-Aktien oder WSV 2017 während der Annahmefrist oder der (Verlängerten) Nachfrist, aber außerhalb dieses Angebots, erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden CA IMMO-Aktien oder WSV 2017 sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Vorschriften des österreichischen Rechts unverzüglich veröffentlicht.

**Nachzahlung:** Erwerben die Bieterin oder mit ihr Gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der (Verlängerten) Nachfrist Beteiligungspapiere und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen CA IMMO-Aktionären oder Inhabern von WSV 2017, die das Angebot

angenommen haben, zur Zahlung des Unterschiedsbetrags verpflichtet. Dies gilt nicht, soweit die Bieterin oder mit ihr Gemeinsam vorgehende Rechtsträger Aktien der CA IMMO bei einer Kapitalerhöhung in Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts erwerben oder für den Fall, dass im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG; Squeeze-out) eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

Wenn die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der (Verlängerten) Nachfrist weiterveräußert, so ist nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG ebenfalls eine Nachzahlung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinns an die Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot angenommen haben, zu erbringen.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich durch die Bieterin veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen zehn Börsetagen ab Veröffentlichung über die Zahl- und Abwicklungsstelle veranlassen. Tritt der Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist nicht ein, wird die Bieterin eine entsprechende Erklärung an die ÜbK richten. Der Sachverständige der Bieterin wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

## **4 Vollzugsbedingung**

### **4.1 Kartellfreigabe**

Dieses Angebot steht unter der folgenden aufschiebenden Vollzugsbedingung ("**Vollzugsbedingung**") : Kartellfreigaben

Die gegenständliche Transaktion ist bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist ("**Long Stop Date**") von den zuständigen Kartellbehörden in Österreich, Deutschland und Polen genehmigt worden oder sämtliche gesetzliche Wartefristen (in Deutschland 1 (ein) Monat ab Anmeldung; in Österreich 4 (vier) Wochen ab Anmeldung und in Polen 1 (ein) Monat ab Anmeldung) sind abgelaufen, mit dem Ergebnis, dass die Transaktion als genehmigt gilt oder die jeweilige Kartellbehörde erklärt hat, für die Prüfung nicht zuständig zu sein.

### **4.2 Veröffentlichung Eintritt oder Nichteintritt**

Die Bieterin wird den Eintritt oder Nichteintritt der Vollzugsbedingung unverzüglich in den in dieser Angebotsunterlage genannten Veröffentlichungsmedien bekannt geben (siehe Punkt 5.10).

## 5 Annahme und Abwicklung des Angebots

### 5.1 Annahmefrist

Dieses Angebot kann vom 22. Februar 2021 bis einschließlich 9. April 2021 angenommen werden (die "**Annahmefrist**"). Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist zu verlängern.

Für den Fall, dass ein konkurrierendes Angebot während der Annahmefrist veröffentlicht wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmefrist automatisch verlängert. Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängert sich die Annahmefrist dieses Angebots durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat. Die maximale Dauer der Annahmefrist beträgt in jedem Fall 10 Wochen. Zur (Verlängerten) Nachfrist siehe unter Punkt 5.7.

### 5.2 Zahl- und Abwicklungsstelle

Mit der Abwicklung des Angebots, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistungen hat die Bieterin die Raiffeisen Bank International AG, FN 122119 m, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich, als Zahl- und Abwicklungsstelle (die "**Zahl- und Abwicklungsstelle**") beauftragt.

### 5.3 Annahme des Angebots

Beteiligungspapierinhaber, die dieses Angebot annehmen möchten, müssen ihre Annahme unter Angabe der genauen Zahl an Beteiligungspapieren für die das Angebot angenommen wird, erklären. Die Annahme des Angebots muss gegenüber den Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder gegenüber dem Kreditinstitut erklärt werden, welches das Wertpapierdepot des betreffenden Beteiligungspapierinhabers führt (die "**Depotbank**") (die "**Annahmeerklärung**").

Die jeweilige Depotbank leitet diese Annahmeerklärungen unter Angabe der Anzahl der erhaltenen Annahmeerklärungen sowie der Gesamtanzahl der Beteiligungspapiere jener Annahmeerklärungen, die sie während der Annahmefrist von ihren Kunden erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle weiter und wird die bei ihr eingereichten CA IMMO-Aktien mit der ISIN AT0000641352 und die eingereichten WSV 2017 mit der ISIN AT0000A1YDF1 jeweils Zug um Zug gegen die Einbuchung der "**zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien**" und der "**zum Verkauf eingereichten WSV 2017**" ausbuchen und über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle übertragen. Zum Verkauf eingereichte CA IMMO-Aktien werden mit der ISIN AT0000A2NW18 vorgemerkt; zum Verkauf eingereichte WSV 2017 werden mit der ISIN AT0000A2NW26 vorgemerkt. Dasselbe gilt auch in Bezug auf Annahmeerklärungen, die die Depotbanken während der (Verlängerten) Nachfrist von ihren Kunden erhalten; während der die De-

potbanken die bei ihnen eingereichten CA IMMO-Aktien mit der ISIN AT0000641352 und die eingereichten WSV 2017 mit der ISIN AT0000A1YDF1 jeweils umgehend Zug um Zug gegen die Einbuchung der "**in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien**" und der "**in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten WSV 2017**" ausbuchen und an die Zahl- und Abwicklungsstelle wie folgt übertragen wird: in der Nachfrist zum Verkauf eingereichte CA IMMO-Aktien werden mit der ISIN AT0000A2NW34 vorgemerkt; in der Nachfrist zum Verkauf eingereichte WSV 2017 werden mit der ISIN AT0000A2NW42 vorgemerkt.

Bis zur Übertragung des Eigentums an den zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien und zum Verkauf eingereichten WSV 2017 verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen CA IMMO-Aktien und in der Annahmeerklärung angegebenen WSV 2017 (wenngleich mit anderer ISIN) im Wertpapierdepot des annehmenden Beteiligungspapierinhabers gesperrt und sind nicht an der Börse handelbar.

Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (Ausbuchung der ISIN AT0000641352 bzw. der ISIN AT0000A1YDF1 und Einbuchung der zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien mit ISIN AT0000A2NW18 bzw. der zum Verkauf eingereichten WSV 2017 mit ISIN AT0000A2NW26) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Beteiligungspapiere jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle unter der Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der Beteiligungspapiere die entsprechende Gesamtzahl der Aktien und/oder WSV 2017 übertragen wurde.

Soweit Beteiligungspapierinhaber das Angebot innerhalb der (Verlängerten) Nachfrist angenommen haben, gelten die Ausführungen des vorangehenden Absatzes *mutatis mutandis* und die Annahme des Angebots ist wirksam und fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der (Verlängerten) Nachfrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der (Verlängerten) Nachfrist (i) die Umbuchung (dh im Fall der Annahmeerklärung hinsichtlich der CA IMMO-Aktien, die Ausbuchung der ISIN AT0000641352 und Einbuchung der in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien mit ISIN AT0000A2NW34, bzw. im Fall der Annahmeerklärung hinsichtlich der WSV 2017, die Ausbuchung der ISIN AT0000A1YDF1 und Einbuchung der in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten WSV 2017 mit ISIN AT0000A2NW42) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Beteiligungspapiere jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der (Verlängerten) Nachfrist erhalten hat, über die Verwahrkette an die OeKB CSD weitergeleitet hat und der Zahl- und Abwicklungsstelle unter der

Angabe der entsprechenden Gesamtanzahl der Aktien und/oder WSV 2017 übertragen wurde.

Die Bieterin empfiehlt den Beteiligungspapierinhabern, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei Börsenstage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen. Den Inhabern der WSV 2017 wird empfohlen, sich mit den Emissionsbedingungen der WSV 2017 genau auseinander zu setzen und insbesondere die Fristen und die Konditionen einer möglichen Wandlung zu prüfen; die aus einer möglichen Wandlung entstehenden Lieferaktien können nach freier Wahl der Inhaber von WSV 2017 auch in dieses Angebot während der Annahme- oder (Verlängerten) Nachfrist eingeliefert werden, sofern diese Lieferaktien rechtzeitig vor Ende der Annahme- bzw. Nachfrist ausgegeben werden und die Annahmeerklärung gemäß den Bestimmungen dieses Angebots rechtzeitig abgegeben wird (siehe auch Punkt 5.1 und 5.3 dieses Angebots).

Die Depotbanken werden ersucht, die Annahme dieses Angebots über die Verwahrkette unverzüglich anzuzeigen. Die bei der Zahl- und Abwicklungsstelle eingereichten CA IMMO-Aktien mit der ISIN AT0000641352 und die eingereichten WSV 2017 mit der ISIN AT0000A1YDF1 werden vom Zeitpunkt des Zugangs der Annahmeerklärung(en) gesperrt gehalten und können nicht gehandelt werden.

Mit Abgabe der Annahmeerklärung ermächtigt und beauftragt der Beteiligungspapierinhaber die Depotbank und etwaige zwischengeschaltete Depotbanken, die Zahl- und Abwicklungsstelle und die Bieterin laufend über die Anzahl der zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien, der zum Verkauf eingereichten WSV 2017, der in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien und der in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten WSV 2017 zu informieren.

#### **5.4 Erklärungen durch die Beteiligungspapierinhaber**

Mit Annahme des Angebots gemäß Punkt 5.3 erklärt jeder Beteiligungspapierinhaber zugleich, dass:

- (i) er das Angebot der Bieterin zum Abschluss eines Kaufvertrages über die in seiner Annahmeerklärung genannte Stückzahl von Beteiligungspapieren gemäß Punkt 5.5 und den übrigen Bestimmungen dieser Angebotsunterlage annimmt und seine Depotbank und die Zahl- und Abwicklungsstelle anweist und ermächtigt, die in der Annahmeerklärung genannten Beteiligungspapiere gegen Einbuchung der ISIN AT0000A2NW18 (zum Verkauf eingereichte CA IMMO-Aktien) bzw. ISIN AT0000A2NW26 (zum Verkauf eingereichte WSV 2017) bzw. der ISIN AT0000A2NW34 (in der Nachfrist zum Verkauf eingereichte CA IMMO-Aktien) bzw. ISIN AT0000A2NW42 (in der Nachfrist zum Verkauf eingereichte WSV 2017) auf Grundlage der entsprechenden Annahmeerklärung umzubuchen;

- (ii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, über die OeKB CSD die eingelieferten Beteiligungspapiere, hinsichtlich derer er das Angebot annimmt, zum Zwecke der Abwicklung dieses Angebots nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage auf das Depot der Zahl- und Abwicklungsstelle zu übertragen;
- (iii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, ihrerseits die Zahl- und Abwicklungsstelle anzuweisen und zu ermächtigen, die Beteiligungspapiere, hinsichtlich derer er das Angebot annimmt, für ihn zu halten und sodann gegen Zahlung des jeweiligen Angebotspreises an die Zahl- und Abwicklungsstelle auf die Bieterin zu übertragen und an diese zu übereignen;
- (iv) er die Zahl- und Abwicklungsstelle ermächtigt und anweist, seine zum Verkauf eingelieferten Beteiligungspapiere gesammelt mit sämtlichen anderen zum Verkauf eingelieferten Beteiligungspapieren, jeweils einschließlich aller damit zum Zeitpunkt der Abwicklung verbundenen Rechte, gegen Zahlung des jeweiligen Angebotspreises an die Zahl- und Abwicklungsstelle auf die Bieterin zu übertragen; die Zahl- und Abwicklungsstelle wird den jeweiligen Angebotspreis ihrerseits über die OeKB CSD an die Depotbank weiterreichen und die Depotbank schreibt den Angebotspreis, der auf die jeweilig zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere entfällt, dem Wertpapierdepot des Beteiligungspapierinhabers gut;
- (v) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, die in sein Depot eingebuchten zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere gegen Gutschrift des Angebotspreises auszubuchen;
- (vi) er sich damit einverstanden erklärt und akzeptiert, dass er für den Zeitraum ab dem Datum der Umbuchung der in der Annahmeerklärung genannten CA IMMO-Aktien unter die ISIN AT0000A2NW18 (für die zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien) bzw. ISIN AT0000A2NW34 (für die in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien) bzw. der in der Annahmeerklärung genannten WSV 2017 unter die ISIN AT0000A2NW26 (für die zum Verkauf eingereichten WSV 2017) bzw. ISIN AT0000A2NW42 (für die in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten WSV 2017) bis zum Datum des Eingangs des Angebotspreises über seine eingelieferten CA IMMO-Aktien (ISIN AT0000641352) oder WSV 2017 (ISIN AT0000A1YDF1) nicht mehr verfügen kann und bloß einen Anspruch auf Bezahlung des Angebotspreises hat, der sich aufgrund dieser Angebotsunterlage ergibt;
- (vii) er seine Depotbank und die Zahl- und Abwicklungsstelle bevollmächtigt, anweist und ermächtigt, unter ausdrücklicher Gestattung von In-Sich Geschäften nach österreichischem Recht, alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Abwicklung dieses Angebots vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den Beteiligungspapieren auf die Bieterin herbeizuführen;

- (viii) er seine Depotbank sowie mögliche Zwischenverwahrer anweist und ermächtigt, die Zahl- und Abwicklungsstelle anzuweisen und zu ermächtigen, Informationen bezüglich der Anzahl der eingelieferten Beteiligungspapiere, die auf die ISIN AT0000A2NW18 (für die zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien) bzw. ISIN AT0000A2NW34 (für die in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten CA IMMO-Aktien) bzw. auf die ISIN AT0000A2NW26 (für die zum Verkauf eingereichten WSV 2017) bzw. ISIN AT0000A2NW42 (für die in der Nachfrist zum Verkauf eingereichten WSV 2017) umgebucht und an die Zahl- und Abwicklungsstelle geliefert wurden, laufend an die Bieterin zu übermitteln; sowie
- (ix) seine Beteiligungspapiere zum Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums im alleinigen Eigentum des Beteiligungspapierinhabers stehen und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind.

Die in den obigen Absätzen (i) bis (ix) genannten Erklärungen, Anweisungen, Aufträge und Ermächtigungen werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Angebots unwiderruflich erteilt. Sie werden dann hinfällig, wenn von dem mit der Annahme dieses Angebots zu Stande gekommenen Kaufvertrag gemäß Punkt 5.9 rechtsgültig zurückgetreten wird oder dieses Angebot gemäß Punkt 4.2 unwirksam wird.

## 5.5 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein bedingter Vertrag über den Verkauf der zum Verkauf eingelieferten Beteiligungspapiere zwischen jedem annehmenden Beteiligungspapierinhaber und der Bieterin mit der Verpflichtung der Übertragung der zum Verkauf eingelieferten Beteiligungspapiere an die Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande.

Die bedingten Kaufverträge sind auf den Erwerb der jeweils ausstehenden Beteiligungspapiere durch die Bieterin gerichtet.

Darüber hinaus erteilen die annehmenden Beteiligungspapierinhaber mit Annahme dieses Angebots unwiderruflich die unter Punkt 5.4 dieser Angebotsunterlage jeweils erteilten Weisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten und geben die unter diesen Punkten dieser Angebotsunterlage angeführten Erklärungen ab.

Mit Erfüllung der Vollzugsbedingung wird der jeweilige Kauf- und Übertragungsvertrag unbedingte. Der dingliche Vollzug des Kauf- und Übertragungsvertrags ("**Settlement**", wobei das erste Settlement nach der Annahmefrist fortan als "**Settlement I**" und das zweite Settlement nach der (Verlängerten) Nachfrist fortan als "**Settlement II**" bezeichnet wird) erfolgt nach Erfüllung der Vollzugsbedingung, frühestens jedoch zum Settlement gemäß Punkt 5.6. Mit der Übertragung des Eigentums an den eingelieferten Beteiligungspapieren gehen alle mit diesen verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte auf die Bieterin über.

## 5.6 Zahlung und Settlement des Angebots

Der Angebotspreis wird den Inhabern der zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsenstage nach der unbedingten Verbindlichkeit des Angebots gemäß Punkt 5.4(iv) gegen Übertragung dieser Beteiligungspapiere ausbezahlt. Das Settlement I für die zum Verkauf eingereichten Aktien einerseits und zum Verkauf eingereichten WSV 2017 andererseits kann zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen. Die Erfüllung der Vollzugsbedingung bis zum Ende der Annahmefrist vorausgesetzt, erfolgt das Settlement I für die zum Verkauf eingereichten Aktien einerseits und die zum Verkauf eingereichten WSV 2017 andererseits spätestens am 23. April 2021. Sollte zum Ende der Annahmefrist die Vollzugsbedingung gemäß Punkt 4.1 noch nicht erfüllt sein, verschiebt sich das Datum des Settlements I entsprechend und findet spätestens zehn Börsenstage nach Erfüllung der Vollzugsbedingung statt.

## 5.7 Nachfrist

Für alle Beteiligungspapierinhaber, die dieses Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG um drei Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses (die "**Nachfrist**").

Die in diesem Punkt 5 enthaltenen Bestimmungen und Angaben gelten für die Annahme dieses Angebots während der Nachfrist entsprechend. Die während der Nachfrist eingereichten CA IMMO-Aktien erhalten eine separate ISIN und werden mit *während der Nachfrist zum Verkauf eingereichte CA IMMO-Aktien* (ISIN AT0000A2NW34) gekennzeichnet und die WSV 2017, die während dieser Frist eingereicht werden, erhalten ebenfalls eine separate ISIN und werden mit *während der Nachfrist zum Verkauf eingereichte WSV 2017* (ISIN AT0000A2NW42) gekennzeichnet.

Beteiligungspapierinhabern, die das Angebot erst während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird der Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach Ende dieser Nachfrist ausbezahlt. Die Abwicklung erfolgt gemäß Punkt 5.

Sollte die Vollzugsbedingung nicht bis zum Ende der Annahmefrist erfüllt sein und das Kontrollwechsel-Fenster aus diesem Grund am oder nach dem 22. Juni 2021 enden, wird die Bieterin die Nachfrist freiwillig verlängern (die "**Verlängerte Nachfrist**"), sodass Inhaber von WSV 2017 die Möglichkeit haben, ihr Wandlungsrecht während des Kontrollwechsel-Fensters zum Angepassten Wandlungspreis auszuüben und ihre Lieferaktien während der Verlängerten Nachfrist einzuliefern. Die Bieterin wird allfällige Verlängerungen der Nachfrist unverzüglich in den in dieser Angebotsunterlage genannten Veröffentlichungsmedien bekannt geben (siehe 5.10).



## **5.8 Abwicklungsspesen / Steuern**

Die Bieterin übernimmt sämtliche mit der Abwicklung dieses Angebots unmittelbar in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren der Depotbanken, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von EUR 8 (acht) je Depot. Die Depotbanken erhalten daher zur Abdeckung etwaiger Kosten, wie insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, Kundenprovisionen, Spesen, etc. eine einmalige pauschale Vergütung von EUR 8 (acht) je Depot und werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Zahl- und Abwicklungsstelle in Verbindung zu setzen.

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin Gemeinsam vorgehende Rechtsträger übernehmen irgendeine Haftung gegenüber einem Beteiligungspapierinhaber oder Dritten für darüber hinausgehende Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige ähnliche Abgaben oder anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots im Inland oder Ausland. Diese sind vom jeweiligen Beteiligungspapierinhaber selbst zu tragen.

Anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots sind durch den jeweiligen Beteiligungspapierinhaber ebenfalls selbst zu tragen. Beteiligungspapierinhabern der Zielgesellschaft wird daher empfohlen, sich vor der Annahme dieses Angebots von einem unabhängigen Steuerberater über mögliche Auswirkungen aufgrund ihrer individuellen steuerlichen Situation beraten zu lassen.

## **5.9 Rücktrittsrecht der Beteiligungspapierinhaber bei Konkurrenzangeboten**

Für den Fall, dass ein konkurrierendes Angebot während der Annahmefrist veröffentlicht wird, sind die vom konkurrierenden Angebot erfassten Beteiligungspapierinhaber gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsetage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat der Beteiligungspapierinhaber seiner Depotbank in sinngemäßer Anwendung von Punkt 5.3. zu übermitteln. Die jeweilige Depotbank ist angehalten, die Rücktrittserklärung unverzüglich über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle weiterzuleiten.

Die Bieterin behält sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, die Transaktion abzubrechen und von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft stellt. Ein Rücktritt der Bieterin ist nur dann möglich, wenn zum Zeitpunkt des Rücktritts die Vollzugsbedingung noch nicht erfüllt ist und die Treuhandaktien nicht an die Bieterin übertragen wurden.

## **5.10 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Das Ergebnis dieses Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung, sowie auf den Websites der Bieterin ([www.starwoodklimt.com](http://www.starwoodklimt.com)), der Zielgesellschaft ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) sowie der ÜbK ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht.

Gleiches gilt auch für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen der Bieterin im Zusammenhang mit diesem Angebot.

## **5.11 Zusicherungen der Beteiligungspapierinhaber**

Jeder annehmende Beteiligungspapierinhaber sichert hinsichtlich der von ihm eingelieferten Beteiligungspapiere zu, dass zum Zeitpunkt der Annahme dieses Angebots sowie zum Settlement:

- der annehmende Beteiligungspapierinhaber die erforderliche Berechtigung und Kompetenzen hat, um dieses Angebot anzunehmen und seine Verpflichtungen hieraus zu erfüllen;
- weder das Settlement dieses Angebots durch den annehmenden Beteiligungspapierinhaber noch die Erfüllung der Verpflichtungen des annehmenden Beteiligungspapierinhabers aus diesem Angebot in Widerspruch steht zu oder zu einer Verletzung von Bestimmungen, Bedingungen oder Vorschriften führt, an die der Beteiligungspapierinhaber gebunden ist;
- der annehmende Beteiligungspapierinhaber der alleinige rechtliche und wirtschaftliche Eigentümer der eingelieferten Beteiligungspapiere ist und vollwertiges und gültiges Eigentum daran hält, frei von jeglichen Lasten und sonstigen Rechten Dritter; und
- die Bieterin mit Settlement dieses Angebots das unbelastete Eigentum an den eingelieferten Beteiligungspapieren und allen damit verbundenen Rechten erwirbt, einschließlich des aktiven und uneingeschränkten Stimmrechts und der Dividendenberechtigung (auch für eine etwaige Dividende für das Geschäftsjahr 2020), wenn das Settlement vor dem jeweiligen Dividendenstichtag für diese Dividende erfolgt.

## **6 Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik**

### **6.1 Gründe für das Angebot**

Die Bieterin hat seit ihrer Erstinvestition in CA IMMO im Jahr 2018 ihren Anteil an der Gesellschaft mehrfach aufgestockt und hält derzeit knapp unter 30% der Stimmrechte. Die Bieterin beabsichtigt, ihre Beteiligung an CA IMMO weiter zu erhöhen und unterbreitet daher gemäß ihren Verpflichtungen unter dem ÜbG dieses Angebot an die CA Immo-Aktionäre und Inhaber der WSV 2017.

Darüber hinaus und unabhängig von der Anzahl der in das Angebot eingelieferten Stammaktien hat die Abwicklung dieses Angebots zur Folge, dass die Bieterin die Stimmrechte ihres gesamten Aktienbesitzes ausüben kann (gemäß § 26a Abs. 1 ÜbG ist die Bieterin derzeit nur berechtigt, ihre Stimmrechte für 26% der insgesamt ausstehenden CA IMMO-Aktien auszuüben).

Abhängig vom Ergebnis des Angebots schließt die Bieterin nicht aus, in Zukunft weitere CA IMMO-Aktien zu erwerben.

## **6.2 Künftige Geschäftspolitik / Auswirkungen auf Beschäftigungssituation und Sitz der Verwaltung**

Die Bieterin plant unverändert ein langfristiger Aktionär der CA IMMO zu bleiben und wird weiterhin mit der Geschäftsleitung und anderen Stakeholdern zum Wohle der Zielgesellschaft und unter Berücksichtigung des österreichischen Corporate Governance Kodex zusammenarbeiten. Starwood verfügt über langjährige Erfahrung in der Entwicklung börsennotierter Plattformen, und die Bieterin wird durch ihre Vertretung im Aufsichtsrat das Managementteam der Zielgesellschaft weiterhin unterstützen. Auch ist es eines der Ziele der Bieterin im Zusammenhang mit dem Angebot, dass die Zielgesellschaft ein Investment Grade Rating beibehält.

Die Bieterin geht nicht davon aus, dass der Vollzug des Angebots Auswirkungen auf den Hauptsitz, die weiteren Niederlassungen oder die Beschäftigungsbedingungen der Zielgesellschaft haben wird.

Die Bieterin hat bisher nicht entschieden, ob sie einen Squeeze-Out nach dem GesAusG durchführen wird, wenn das Angebot dazu führt, dass die Bieterin bei Vollzug oder zu einem späteren Zeitpunkt mehr als 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten CA IMMO-Aktien hält.

## **6.3 Regulatorischer Rahmen und Listing**

Die Stammaktien der Zielgesellschaft sind zum Handel im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Segment "Prime Market" zugelassen. Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der CA IMMO im Amtlichen Handel (*Prime Market*) der Wiener Börse bis auf Weiteres bestehen bleiben. Die Bieterin weist aber darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel oder einen Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Dieses Angebot ist kein Delisting Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.

## **6.4 Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft**

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin Gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben den Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats der CA IMMO im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Angebots finanzielle Vorteile gewährt oder zugesagt.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die folgenden Mitglieder des Aufsichtsrats der CA IMMO eine Position innerhalb der Starwood Capital Group halten und daher nicht an allfälligen Aufsichtsratsbeschlüssen der CA IMMO im Zusammenhang mit dem Angebot teilnehmen werden:

- Jeffrey Dishner ist *Senior Managing Director* und *Global Head of Acquisitions* der Starwood Capital Group;
- Laura Rubin ist *Managing Director* und *Head of Portfolio Management* der Starwood Capital Group; und
- Sarah Broughton ist *Managing Director* und *Chief Financial Officer Europe* der Starwood Capital Group.

## **7 Weitere Angaben**

### **7.1 Finanzierung des Angebots**

Ausgehend von einem Aktien-Angebotspreis von EUR 34,44 je Stammaktie und einem WSV-Angebotspreis von EUR 132.621,35 für die WSV 2017 und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktions- und Abwicklungskosten, beträgt das (Bar-)Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot in etwa EUR 2,51 Milliarden unter der Annahme, dass alle Beteiligungspapierinhaber das Angebot annehmen. Die Bieterin hat ausreichend liquide Mittel zur Finanzierung des Angebots und hat sichergestellt, dass diese zur vollständigen Erfüllung des Angebots rechtzeitig zur Verfügung stehen werden.

### **7.2 Steuerliche Hinweise**

Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht als Transaktions- und Abwicklungskosten zu werten sind, werden von der Bieterin nicht übernommen.

Die folgenden Informationen sind für in Österreich steuerlich ansässige oder in Österreich der beschränkten Steuerpflicht unterliegenden Beteiligungspapierinhaber relevant. Diese Informationen sollen lediglich einen allgemeinen Überblick über die österreichischen ertragsteuerlichen Rechtsfolgen geben, die sich unmittelbar aus dem Barverkauf der Beteiligungspapiere ergeben. Es ist nicht möglich, detaillierte und speziell auf die Bedürfnisse des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers abgestimmte Informationen über die Besteuerung der Beteiligungspapiere zu geben. Die Beteiligungspapierinhaber werden darauf hingewiesen, dass diese Angaben die aktuelle Rechtslage in Österreich widerspiegeln, die im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Angebots in Geltung ist, und dass sich diese durch künftige Änderungen der Rechtslage bzw. des Rechtssystems oder der Anwendungspraxis der österreichischen Finanzverwaltung sogar rückwirkend verändern kann.

Angesichts der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den Beteiligungspapierinhabern empfohlen, sich von ihren steuerlichen Vertretern über die

steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots beraten zu lassen. Nur ihr eigener steuerlicher Vertreter ist in der Lage, die besonderen steuerlichen Verhältnisse des Einzelfalls zu berücksichtigen.

### **7.2.1 Allgemeine steuerrechtliche Informationen**

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz und/oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne des § 26 Bundesabgabenordnung (BAO) haben, unterliegen mit ihrem gesamten Welteinkommen (*weltweites Einkommen*) der österreichischen Einkommensteuer (*unbeschränkte Einkommensteuerpflicht*). Natürliche Personen, die weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, unterliegen nur mit Einkünften aus bestimmten österreichischen Quellen der österreichischen Einkommensteuer (*beschränkte Einkommensteuerpflicht*).

Körperschaften, die ihren Ort der Geschäftsleitung und/oder ihren Sitz im Sinne des § 27 BAO in Österreich haben, unterliegen mit ihrem gesamten Welteinkommen (*weltweites Einkommen*) der österreichischen Körperschaftsteuer (*unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht*). Körperschaften, die weder den Ort ihrer Geschäftsleitung noch ihren Sitz in Österreich haben, unterliegen nur mit Einkünften aus bestimmten österreichischen Quellen der österreichischen Körperschaftsteuer (*beschränkte Körperschaftsteuerpflicht*).

Sowohl bei unbeschränkter als auch bei beschränkter Körperschaftsteuer- bzw. Einkommensteuerpflicht kann das Besteuerungsrecht Österreichs durch Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt werden.

### **7.2.2 Beteiligungspapierinhaber als in Österreich steuerlich ansässige natürliche Personen**

Die Annahme des Angebots stellt eine Veräußerung durch die Beteiligungspapierinhaber dar.

Hält eine in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person die Beteiligungspapiere im Privatvermögen, so ist für die steuerlichen Konsequenzen der Annahme des Angebots und der damit jeweils verbundenen Veräußerung wie folgt zu unterscheiden:

Wurden die Stammaktien nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben (sogenannter "Neubestand"), so unterliegt der mit der Annahme des Angebots verbundene Realisationsvorgang gemäß § 27 Abs 3 EStG generell der Steuerpflicht. Das gilt auch für die Inhaber von WSV 2017 die im Jahr 2017 emittiert wurden. Die Bemessungsgrundlage des Veräußerungsgewinns entspricht grundsätzlich dem Veräußerungserlös abzüglich der Anschaffungskosten des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers; allfällige zusammenhängende Werbungskosten können steuerlich nicht geltend gemacht werden. Die daraus erzielten Einkünfte unterliegen dem besonderen Steuersatz iHv 27,5%.

Im Fall der Abwicklung der Realisierung durch eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle wird die Einkommensteuer durch Steuerabzug erhoben (Kapitalertragsteuer). Die Einkommensteuerpflicht des Beteiligungspapierinhabers in Bezug auf diese Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt mit dem Abzug der Kapitalertragsteuer iHv 27,5% als abgegolten. Wird hingegen keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten (z.B. aufgrund einer depotführenden Stelle im Ausland), so sind die Einkünfte vom Beteiligungspapierinhaber in die Steuererklärung aufzunehmen und nach den allgemeinen Bestimmungen zu versteuern. Die Einkünfte unterliegen auch in diesem Fall dem besonderen Steuersatz iHv 27,5%. Die Verwertung von entstandenen Veräußerungsverlusten unterliegt erheblichen Einschränkungen.

Anstelle des besonderen Steuersatzes kann auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden (sogenannte "Regelbesteuerungsoption"). Beträgt die effektive Steuerbelastung im Rahmen der Veranlagung weniger als 27,5%, so kann der Steuerpflichtige die grundsätzlich dem besonderen Steuersatz unterliegenden Einkünfte im Wege der Veranlagung zum Tarif besteuern lassen. Die Regelbesteuerungsoption kann dabei nur für sämtliche Einkünfte, die einem besonderen Steuersatz unterliegen, ausgeübt werden.

CA IMMO-Aktien, die bis einschließlich 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden (sogenannter "Altbestand"), unterliegen grundsätzlich weiterhin dem früheren Besteuerungsregime für Spekulationsgeschäfte im Sinne des § 30 EStG idF vor dem Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl I 2010/111 ("**BBG 2011**"). In diesem Fall führt die Annahme des Angebots aufgrund des Ablaufs der einjährigen Spekulationsfrist des § 30 EStG aF zu keiner Steuerpflicht. Aktien des Altbestands, wenn sie die Voraussetzungen des § 31 EStG idF vor dem BBG 2011 erfüllen (somit der Veräußerer innerhalb der letzten fünf Jahre vor Veräußerung zu mindestens einem Prozent beteiligt war) sind jedoch steuerpflichtig.

Sofern solche Aktien gemäß § 31 EStG idF vor dem BBG 2011 jedoch vor dem 1. Januar 2011 erworben worden sind, besteht keine Abzugspflicht der Kapitalertragsteuer.

Für im Betriebsvermögen gehaltene Beteiligungspapiere führt die Annahme des Angebots unabhängig davon, ob sie dem Neu- oder Altbestand zuzuordnen sind, zur Steuerpflicht. Der Steuersatz beträgt 27,5%. Eine Verpflichtung zum Kapitalertragsteuer-Abzug besteht nur bei Anteilen des Neubestands, wenn eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und die Realisation abwickelt.

### **7.2.3 Beteiligungspapierinhaber als in Österreich steuerlich ansässige Kapitalgesellschaften**

Einkünfte und Veräußerungsgewinne von in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften stellen bei diesen Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar.

Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungspapieren unterliegen demnach dem 25%-igen Körperschaftsteuersatz.

Verluste aus der Veräußerung von im Anlagevermögen gehaltenen Aktien sind im betreffenden und den nachfolgenden sechs Wirtschaftsjahren zu je einem Siebentel zu berücksichtigen, wenn nachgewiesen wird, dass der Verlust nicht mit einer Einkommensverwendung (etwa einer Ausschüttung) der Zielgesellschaft in ursächlichem Zusammenhang steht. Veräußerungsverluste im Anlagevermögen können sofort abgesetzt werden, soweit stille Reserven bei der Veräußerung anderer Beteiligungen des Anlagevermögens im selben Gewinnermittlungszeitraum steuerwirksam realisiert werden. Verluste aus der Veräußerung von im Umlaufvermögen gehaltenen Beteiligungspapieren sind zur Gänze im Jahr der Veräußerung zu berücksichtigen.

#### **7.2.4 Beteiligungspapierinhaber als in Österreich steuerlich ansässige Personengesellschaften**

Personengesellschaften sind keine eigenständigen Steuersubjekte sondern steuerlich transparent. Sollten die Beteiligungspapiere aus dem Vermögen einer österreichischen Personengesellschaft veräußert werden, werden die Veräußerungsgewinne (bzw. -verluste) den Gesellschaftern dieser Personengesellschaft zugerechnet. Die steuerliche Behandlung der Veräußerungsgewinne (bzw. -verluste) richtet sich daher danach, ob der einzelne Gesellschafter eine natürliche Person oder Körperschaft ist sowie danach, ob der einzelne Gesellschafter in Österreich unbeschränkt oder beschränkt steuerpflichtig ist.

#### **7.2.5 Nicht in Österreich ansässige Beteiligungspapierinhaber**

Veräußerungsgewinne aus der Annahme des Angebots unterliegen bei beschränkt steuerpflichtigen Beteiligungspapierinhabern nach dem österreichischen Steuerrecht nur dann der Steuerpflicht, wenn der Beteiligungspapierinhaber (oder seine Rechtsvorgänger im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs) zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der CA IMMO-Aktien zu mindestens 1% an der CA IMMO beteiligt war. In diesem Fall besteht eine Befreiung vom Kapitalertragsteuerabzug. Der Beteiligungspapierinhaber haben ihre Einkünfte aus den CA IMMO-Aktien daher in diesem Fall im Rahmen der Veranlagung zu erklären.

Allerdings kann das Besteuerungsrecht Österreichs an den Beteiligungspapieren aufgrund doppelbesteuerungsabkommensrechtlicher Vorschriften eingeschränkt oder beschränkt sein. Sollte der jeweilige Beteiligungspapierinhaber in einem Staat ansässig sein, mit dem Österreich ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, hat Österreich vielfach kein Besteuerungsrecht an derartigen Veräußerungsgewinnen. Die steuerlichen Folgen hängen dann vom Besteuerungsregime im Ansässigkeitsstaat des Beteiligungspapierinhabers ab. Sollten die Beteiligungspapiere zum Betriebsvermögen einer Betriebsstätte in Österreich gehören, unterliegen die Veräußerungsgewinne sowohl nach innerstaatlichen als auch abkommensrecht-

lichen Vorschriften grundsätzlich demselben Besteuerungsregime wie bei einem unbeschränkt Steuerpflichtigen, der die Beteiligungspapiere im Betriebsvermögen hält.

### **7.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Dieses Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übertragungsverträge, sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

### **7.4 Verbreitungsbeschränkung / 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 noch zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Insbesondere wird das vorliegende Angebot weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder Besitzungen oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan abgegeben, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden. Diese Angebotsunterlage stellt keine Einladung dar, Beteiligungspapiere 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 in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist. Das Angebot wurde von keiner Behörde außerhalb von Österreich geprüft oder genehmigt und es wurde auch kein Genehmigungsantrag gestellt. Beteiligungspapierinhabern, 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. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebots außerhalb der Republik Österreich.

### **7.5 Verbindlichkeit der deutschen Fassung**

Diese Angebotsunterlage wird in deutscher Sprache erstellt. Ausschließlich die deutsche Fassung der Angebotsunterlage ist bindend und maßgebend. Die englische Übersetzung der Angebotsunterlage dient lediglich Informationszwecken und ist nicht bindend.



## **7.6 Berater der Bieterin**

- Goldman Sachs International und Morgan Stanley & Co. International plc als Finanzberater;
- Eastdil Secured GmbH als Finanz- und Immobilienberater;
- Cushman & Wakefield als Immobilienberater;
- PricewaterhouseCoopers als Steuerberater;
- Kirkland & Ellis LLP als Rechtsberater für spezifische Fragestellungen betreffend englisches und New Yorker Recht; und
- Schönherr Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 19, 1010 Wien als Rechtsberater der Bieterin und deren Vertreter gegenüber der ÜbK.

## **7.7 Weitere Auskünfte**

Weitere Auskünfte über die Abwicklung des Angebots können bei der Zahl- und Abwicklungsstelle, E-Mail [ecm@rbinternational.com](mailto:ecm@rbinternational.com) eingeholt werden.

Weitere Informationen können auf der Website der Zielgesellschaft ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) und der ÜbK ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) eingesehen werden. Die auf diesen Websites abrufbaren Informationen sind kein Bestandteil dieser Angebotsunterlage.

## **7.8 Angaben zum Sachverständigen der Bieterin**

Die Bieterin hat PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Donau-City-Strasse 7, 1220 Wien gemäß § 9 ÜbG zu Ihrem Sachverständigen bestellt.

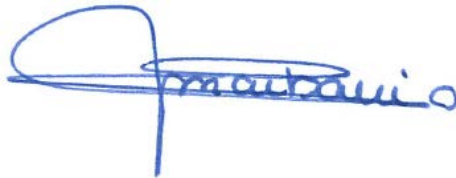
Luxemburg, am 12/02/2021

**SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.**



Rachelle Clitese

Manager und Zeichnungsberechtigter



Olivier Marbaise

Manager und Zeichnungsberechtigter

## 8 Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 ÜbG konnten wir feststellen, dass das antizipierte Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG der Bieterin an die Beteiligungspapierinhaber der CA IMMO als Zielgesellschaft vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotenen Gegenleistungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Bieterin stehen die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung.

Wien, am 12 02 2021

### PwC Wirtschaftsprüfung GmbH



Mag. Bettina Maria Szaurer  
Wirtschaftsprüferin



Mag. Miklós Révay

**HINWEIS:**

**BETEILIGUNGSPAPIERINHABER DER CA IMMO, DEREN SITZ, WOHNSTZ ODER  
GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT,  
WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 4.2 DIESER ERGÄNZUNG ZUR  
ANGEBOTSUNTERLAGE HINGEWIESEN.**



**ÄNDERUNG DES ANTIZIPIERTEN PFLICHTANGEBOTS**

gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz

der

**SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.**

2-4 rue Eugène Ruppert  
L-2453, Luxemburg

an die Beteiligungspapierinhaber der

**CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT**

Mechelgasse 1, 1030 Wien, Österreich

ISIN AT0000641352

ISIN AT0000A1YDF1

Annahmefrist: 22. Februar 2021 bis 9. April 2021

## **Zusammenfassung des Angebots**

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet nur einige ausgewählte Inhalte des geänderten Angebots und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Ergänzung zur Angebotsunterlage sowie der am 22. Februar 2021 veröffentlichten ursprünglichen Angebotsunterlage zu lesen.

### **Verbesserter Aktien-Angebotspreis und WSV-Angebotspreis**

#### **1. CA IMMO-Aktien (ISIN AT0000641352)**

Der Aktien-Angebotspreis wird von EUR 34,44 auf EUR 36,00 je Stammaktie der CA IMMO (*cum* Dividende) erhöht. Siehe Punkt 3.1.

#### **2. WSV 2017 (ISIN AT0000A1YDF1)**

Der WSV-Angebotspreis wird von grundsätzlich EUR 132.621,35 auf grundsätzlich EUR 138.628,59 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 (*cum* Dividende) erhöht. Siehe Punkt 3.2.

Für die während der (Verlängerten) Nachfrist eingelieferten WSV 2017 wird der reduzierte Angebotspreis von grundsätzlich 115.696,65 auf grundsätzlich EUR 120.937,26 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 erhöht. Siehe Punkt 3.2.

### **Rücktrittsrecht der Beteiligungspapierinhaber**

Um sämtlichen Beteiligungspapierinhabern die Annahme des Angebots auf der Grundlage einer gleichen Informationsbasis zu ermöglichen, sind jene Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot vor der Veröffentlichung des CA IMMO Jahresergebnisses 2020 angenommen haben, berechtigt, von ihrer Annahmeerklärung innerhalb von vier Börsetagen nach der Veröffentlichung, spätestens jedoch am 30. März 2021 (einschließlich), zurückzutreten. Siehe Punkt 3.6.

## 1 Definitionen

Definitionen, die in der am 22. Februar veröffentlichten Angebotsunterlage verwendet werden, haben in dieser Ergänzung zur Angebotsunterlage, sofern hierin nicht anders definiert, dieselbe Bedeutung wie in der Angebotsunterlage.

|   |   |
|---|---|
| <b>Angebotsunterlage</b>                            | hat die in Punkt 2 zugewiesene Bedeutung.   |
| <b>Jahresfinanzbericht</b>                          | hat die in Punkt 3.6 zugewiesene Bedeutung. |
| <b>Ursprünglicher Aktien-Angebotspreis</b>          | hat die in Punkt 3.1 zugewiesene Bedeutung. |
| <b>Ursprünglicher WSV-Angebotspreis</b>             | hat die in Punkt 3.2 zugewiesene Bedeutung. |
| <b>Ursprünglicher Reduzierter WSV-Angebotspreis</b> | hat die in Punkt 3.2 zugewiesene Bedeutung. |
| <b>Nachfrist</b>                                    |   |
| <b>Verbesserter Aktien-Angebotspreis</b>            | hat die in Punkt 3.1 zugewiesene Bedeutung. |
| <b>Verbesserter WSV-Angebotspreis</b>               | hat die in Punkt 3.2 zugewiesene Bedeutung. |
| <b>Verbesserter WSV-Angebotspreis Nachfrist</b>     | hat die in Punkt 3.2 zugewiesene Bedeutung. |
| <b>Veröffentlichung</b>                             | hat die in Punkt 3.6 zugewiesene Bedeutung. |

## 2 Hintergrund

Am 8. Januar 2021 hat SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., eine *Société à responsabilité limitée* nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter B 220972, mit Sitz in Luxemburg und der Geschäftsanschrift 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg ein antizipiertes Pflichtangebot an die Beteiligungspapierinhaber der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 75895 k, in Bezug auf deren jeweilige Beteiligungspapiere angekündigt.

Die Angebotsunterlage für das Angebot ("**Angebotsunterlage**") wurde am 22. Februar 2021 veröffentlicht. Die Angebotsunterlage steht in Form einer Broschüre bei der Zielgesellschaft und bei der Zahl- und Abwicklungsstelle kostenfrei zur Verfügung. Die Angebotsunterlage wurde zusätzlich auf den Websites der Bieterin ([www.starwoodklimt.com](http://www.starwoodklimt.com)), der Zielgesellschaft ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) und der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht. Gemäß § 11 Abs 1a ÜbG wurde am 20. Februar 2021 ein Hinweis auf die Veröffentlichung der Angebotsunterlage im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht.

## 3 Verbesserung des Angebotspreises

### 3.1 Verbessertes Angebotspreis für Aktien

Gemäß 3.2.1 der Angebotsunterlage hat die Bieterin angeboten, CA IMMO-Aktien, Lieferaktien und andere CA IMMO-Aktien, die während der Annahmefrist bzw. der (Verlängerten) Nachfrist neu ausgegeben werden, zu einem Preis von EUR 34,44 je CA IMMO-Aktie *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2020 (und, zur Klarstellung, jede andere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe dieses Angebots beschlossen wird) zu kaufen (der "**Ursprüngliche Aktien-Angebotspreis**").

Hiermit verbessert die Bieterin gemäß § 15 ÜbG das Angebot und erhöht den Ursprünglichen Aktien-Angebotspreis um EUR 1,56 (d.h. um rund 4,5%) auf EUR 36,00 je CA IMMO-Aktie *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2020 (und, zur Klarstellung, jede andere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntgabe dieses Angebots beschlossen wird) (der "**Verbesserte Aktien-Angebotspreis**").

*Cum* Dividende bedeutet, dass der Verbesserte Aktien-Angebotspreis je CA IMMO-Aktie um den Betrag der Dividende pro CA IMMO-Aktie, die zwischen der Absichtsbekanntgabe und dem Settlement erklärt wird, reduziert wird, vorausgesetzt das Settlement des Angebots erfolgt nach dem relevanten Stichtag für eine solche Dividende. Beispiel: Sollte die Hauptversammlung der CA IMMO eine Dividende von EUR 1,00 pro Aktie beschließen, die an die CA IMMO-Aktionäre ausgezahlt werden soll, wobei der entsprechende Stichtag vor dem Settlement liegt, würde jeder Aktionär, der Angebotsaktien einliefert, einen um EUR 1,00 reduzierten Angebotspreis erhalten, d.h. EUR 35,00 pro Angebotsaktie.

### 3.2 Verbesserter Angebotspreis für WSV 2017

Gemäß 3.2.2 der Angebotsunterlage hat die Bieterin angeboten, WSV 2017, die während der Annahmefrist eingeliefert werden, für grundsätzlich EUR 132.621,35 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 auf einer *cum* Dividenden Basis zu kaufen (der "**Ursprüngliche WSV-Angebotspreis**").

Hiermit verbessert die Bieterin gemäß § 15 ÜbG das Angebot und erhöht den Ursprünglichen WSV-Angebotspreis um EUR 6.007,24 (d.h. um rund 4,5%) auf grundsätzlich EUR 138.628,59 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 (der "**Verbesserte WSV-Angebotspreis**"). Der Verbesserte WSV-Angebotspreis errechnet sich aus dem Nennwert der WSV 2017, geteilt durch den erwarteten Angepassten Wandlungspreis, multipliziert mit dem Verbesserten Aktien-Angebotspreis.

Der Berechnung des erwarteten Angepassten Wandlungspreises liegt die Annahme zu Grunde, dass die Bieterin nach der für Anfang April 2021 erwarteten behördlichen Freigabe, und anschließender Übertragung der Treuhand-Aktien an die Bieterin, der Zielgesellschaft den Kontrollwechsel am 8. April 2021 mitteilen können wird. Der Tag, an dem die Zielgesellschaft Kenntnis vom Kontrollwechsel erlangt, stellt den für die Festlegung des Kontrollwechsel-Fenster relevanten Tag dar, ab dem der Angepasste Wandlungspreis zur Anwendung kommt.

Sollte der Kontrollwechsel zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt eintreten, so ändert sich der Angepasste Wandlungspreis gemäß den Emissionsbedingungen der WSV 2017 und damit auch der Verbesserte WSV-Angebotspreis.

Gemäß 3.2.2 der Angebotsunterlage hat die Bieterin angeboten, WSV 2017, die während der (Verlängerten) Nachfrist eingeliefert werden, für grundsätzlich EUR 115.696,65 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 auf einer *cum* Dividenden Basis zu kaufen (der "**Ursprüngliche Reduzierte WSV-Angebotspreis Nachfrist**").

Hiermit verbessert die Bieterin gemäß § 15 ÜbG das Angebot und erhöht den Ursprünglichen Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist um EUR 5.240,61 (d.h. um rund 4,5%) auf grundsätzlich EUR 120.937,26 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 (der "**Verbesserte WSV-Angebotspreis Nachfrist**"). Der Verbesserte WSV-Angebotspreis Nachfrist errechnet sich aus dem Nennbetrag der WSV 2017, geteilt durch den nicht angepassten Wandlungspreis, multipliziert mit dem Verbesserten Aktien-Angebotspreis.

Die Zahlung des Verbesserten WSV-Angebotspreises und des Verbesserten WSV-Angebotspreises Nachfrist erfolgt auf einer *cum* Dividenden Basis für das Geschäftsjahr 2020 (und, zur Klarstellung, für jede weitere Dividende, die die Zielgesellschaft nach der Angebotsbekanntmachung beschließt). Das bedeutet, dass der Verbesserte WSV-Angebotspreis bzw. der Verbesserte WSV-Angebotspreis Nachfrist unter



Berücksichtigung der Emissionsbedingungen<sup>1</sup> der WSV 2017 im Falle einer zwischen der Angebotsbekanntmachung und dem Settlement beschlossenen Dividende je CA IMMO-Aktie angepasst werden, sofern das Settlement des Angebots nach dem jeweiligen Stichtag für eine solche Dividende erfolgt (vgl. 3.3, Beispiele 3 und 4).

Wird sowohl (i) die Annahmefrist auf Grund eines Konkurrenzangebots über den 9. April 2021 hinaus erstreckt als auch (ii) das Settlement I nach Ablauf des Kontrollwechsel-Fensters durchgeführt, gilt auch für die während der Annahmefrist eingelieferten WSV 2017 ein reduzierter Angebotspreis von EUR 120.937,26 (*cum* Dividende). Die Inhaber der WSV 2017 werden spätestens am 22. März 2021 Klarheit darüber haben, ob ein Konkurrenzangebot iSd § 17 ÜbG angekündigt und eine Angebotsunterlage bei der ÜbK angezeigt wurde. Wird für die WSV 2017 ein Konkurrenzangebot iSd § 17 ÜbG veröffentlicht, sind die Inhaber der WSV 2017 berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurückzutreten (vgl. 5.9 der Angebotsunterlage).

### **3.3 Aktualisierung der Exemplarischen Rechenbeispiele**

In Punkt 3.2.3 der Angebotsunterlage hat die Bieterin exemplarische Rechenbeispiele und nicht abschließende Handlungsoptionen für die Annahme des Angebots durch die Inhaber von WSV 2017 dargestellt. Diese Rechenbeispiele werden nachfolgend auf Basis des Verbesserten Aktien-Angebotspreises bzw. Verbesserten WSV-Angebotspreises aktualisiert. Die in Punkt 3.2.3 der Angebotsunterlage getroffenen Grundannahmen bleiben unverändert.

#### **Beispiel 1: Einlieferung der WSV 2017 in der Annahmefrist**

Der Inhaber liefert seine WSV 2017 in der Annahmefrist ein. Der Inhaber erhält am 16. April 2021 einen Angebotspreis iHv EUR 138.628,59 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000. Der Betrag errechnet sich wie folgt: EUR 100.000 / EUR 25,9687<sup>2</sup> \* EUR 36,00<sup>3</sup>.

#### **Beispiel 2: Ausübung des Wandlungsrechts vor dem Dividendenstichtag und Einlieferung der Lieferaktien in der Nachfrist**

Der Inhaber übt am 8. April 2021 sein Wandlungsrecht aus. Die Zielgesellschaft liefert am 29. April 2021<sup>4</sup> 3.850 Stück Aktien je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 an den Inhaber. Der verbleibende Bruchteil einer Lieferaktie wird von

---

<sup>1</sup> Gemäß den Emissionsbedingungen WSV 2017 löst eine Dividendenausschüttung von über 65 Cent je Aktie eine Anpassung des Wandlungspreises aus.

<sup>2</sup> Angepasster Wandlungspreis gemäß § 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 unter der Annahme, dass der Aktienkurs vor der Anpassung des Wandlungspreises dem Verbesserten Aktien-Angebotspreis entspricht.

<sup>3</sup> Verbessertes Aktien-Angebotspreis.

<sup>4</sup> Innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Ausübung des Wandlungsrechts.

der Zielgesellschaft in Geld ausgeglichen.<sup>5</sup> Die Stückzahl errechnet sich wie folgt: EUR 100.000 / EUR 25,9687<sup>6</sup>. Der Inhaber nimmt das Angebot am 30. April 2021 für 3.850 Stück Lieferaktien an. Der Inhaber erhält am 12. Mai 2021 eine Dividende iHv EUR 3.850 brutto (EUR 1,00 je Aktie). Am 28. Juli 2021 erhält der Inhaber EUR 134.750,00. Der Betrag errechnet sich wie folgt: 3.850 \* EUR 35,00. Insgesamt erhält der Inhaber EUR 138.628,59. Der Betrag errechnet sich wie folgt: EUR 134.750,00 + EUR 3.850 brutto + Bruchteilsausgleich der Zielgesellschaft iHv EUR 28,59.

### **Beispiel 3: Ausübung des Wandlungsrechts nach dem Dividendenstichtag und Einlieferung der Lieferaktien in der Nachfrist**

Der Inhaber übt am 30. April 2021 sein Wandlungsrecht aus. Der 30. April 2021 liegt innerhalb einer Ausschlussfrist.<sup>7</sup> Die Wandlung gilt daher mit 14. Mai 2021 als ausgeübt.<sup>8</sup> Die Zielgesellschaft liefert am 4. Juni 2021<sup>9</sup> 3.889 Stück Aktien je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 an den Inhaber. Der verbleibende Bruchteil einer Lieferaktie iHv EUR 10,57 wird von der Zielgesellschaft in Geld ausgeglichen.<sup>10</sup> Die Stückzahl errechnet sich wie folgt: EUR 100.000 / EUR 25,7116<sup>11</sup>. Der Inhaber nimmt das Angebot am 10. Juni 2021 für 3.889 Stück Lieferaktien an. Am 28. Juli 2021 erhält der Inhaber EUR 136.115,00. Der Betrag errechnet sich wie folgt: 3.889 \* EUR 35,00. Insgesamt erhält der Inhaber EUR 136.125,57 (inkl. dem Bruchteilsausgleich der Zielgesellschaft iHv EUR 10,57).

### **Beispiel 4: Einlieferung der WSV 2017 in der Nachfrist**

Der Inhaber liefert seine WSV 2017 in der Nachfrist am 30. Juni 2021 in das Angebot ein. Am 28. Juli 2021 erhält der Inhaber EUR 118.753,67. Der Betrag errechnet sich wie folgt: EUR 100.000 / EUR 29,4728<sup>12</sup> \* EUR 35,00.

---

<sup>5</sup> Vgl. § 8(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 unter der Annahme, dass der Aktienkurs vor der Anpassung des Wandlungspreises dem Verbesserten Aktien-Angebotspreis entspricht.

<sup>6</sup> Angepasster Wandlungspreis gemäß § 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017. Annahme: Der Durchschnittliche Marktpreis (M) gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 entspricht dem Verbesserten Aktien-Angebotspreis.

<sup>7</sup> Ausschlussfrist gemäß § 8(v)(A) und (F) der Emissionsbedingungen WSV 2017. Dauer: 26. April 2021 bis 12. Mai 2021 (einschließlich).

<sup>8</sup> Vgl. § 8(b)(iv) der Emissionsbedingungen WSV 2017.

<sup>9</sup> Innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Ausübung des Wandlungsrechts.

<sup>10</sup> Vgl. § 8(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 unter der Annahme, dass der Aktienkurs vor der Anpassung des Wandlungspreises dem Verbesserten Aktien-Angebotspreis entspricht.

<sup>11</sup> Zweifach angepasster Wandlungspreis gemäß § 12(c) und § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017. Annahme: Der Durchschnittliche Marktpreis (M) gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 entspricht dem Verbesserten Aktien-Angebotspreis.

<sup>12</sup> Der ursprüngliche Wandlungspreis von EUR 29,7675 wird im Fall einer Dividendenausschüttung von über EUR 0,65 je CA IMMO-Aktie gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 angepasst. Annahme: Der Durchschnittliche Marktpreis (M) gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 entspricht dem Verbesserten Aktien-Angebotspreis.

### **Beispiel 5: Ausübung des Wandlungsrechts außerhalb des Kontrollwechsel-Fensters und Einlieferung der Lieferaktien in der Nachfrist**

Der Inhaber übt am 28. Mai 2021 sein Wandlungsrecht aus. Der 28. Mai 2021 liegt außerhalb des Kontrollwechsel-Fensters. Die Zielgesellschaft liefert am 18. Juni 2021<sup>13</sup> 3.392 Stück Aktien je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 an den Inhaber. Der verbleibende Bruchteil einer Lieferaktie iHv EUR 33,67 wird von der Zielgesellschaft in Geld ausgeglichen.<sup>14</sup> Die Stückzahl errechnet sich wie folgt:  $\text{EUR } 100.000 / \text{EUR } 29,4728^{15}$ . Der Inhaber nimmt das Angebot am 30. Juni 2021 für 3.392 Stück Lieferaktien an. Am 28. Juli 2021 erhält der Inhaber EUR 118.720,00. Der Betrag errechnet sich wie folgt:  $3.392 * \text{EUR } 35,00$ . Insgesamt erhält der Inhaber EUR 118.753,67 (inkl. dem Bruchteilsausgleich der Zielgesellschaft iHv EUR 33,67).

### **Beispiel 6: Einlieferung der WSV 2017 in der Annahmefrist; der Kontrollwechsel findet erst am 15. April 2021 statt**

Der Inhaber liefert seine WSV 2017 innerhalb der Annahmefrist in das Angebot ein. Der Kontrollwechsel tritt aber erst später ein (Annahme: Kontrollwechsel am 15. April). Das Settlement I für die WSV 2017 erfolgt am 20. April 2021. Der Angebotspreis ermittelt sich auf Basis eines gemäß § 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 angepassten Wandlungspreises. Der Inhaber erhält damit am 20. April EUR 138.543,59 je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000. Der Betrag errechnet sich wie folgt:  $\text{EUR } 100.000 / \text{EUR } 25,9846^{16} * \text{EUR } 36,00$ .

### **Beispiel 7: Einlieferung der WSV 2017 in der Annahmefrist; der Kontrollwechsel findet erst am 5. Mai 2021 statt**

Der Inhaber liefert seine WSV 2017 innerhalb der Annahmefrist in das Angebot ein. Der Kontrollwechsel tritt aber erst später ein (Annahme: Kontrollwechsel am 5. Mai), weshalb das Settlement I und der Erhalt der Lieferaktien erst am 12. Mai (dh nach dem Ex-Tag) erfolgen kann. Der Angebotspreis ermittelt sich auf Basis eines gemäß §§ 11(d)(ii) und 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 angepassten Wandlungspreises. Der Inhaber erhält damit am 12. Mai EUR 135.803,65 je WSV 2017

---

<sup>13</sup> Innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Ausübung des Wandlungsrechts.

<sup>14</sup> Vgl. § 8(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 unter der Annahme, dass der Aktienkurs vor der Anpassung des Wandlungspreises dem Verbesserten Aktien-Angebotspreis entspricht.

<sup>15</sup> Der ursprüngliche Wandlungspreis von EUR 29,7675 wird im Fall einer Dividendenausschüttung von über EUR 0,65 je CA IMMO-Aktie gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 angepasst. Annahme: Der Durchschnittliche Marktpreis (M) gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 entspricht dem Verbesserten Aktien-Angebotspreis.

<sup>16</sup> Anpassung gemäß § 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 auf Basis eines Kontrollwechsels zum 15. April 2021.

mit Nominalbetrag von EUR 100.000. Der Betrag errechnet sich wie folgt:  
 EUR 100.000 / EUR 25,7725<sup>17</sup> \* EUR 35,00.

### 3.4 Verbesserte Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen<sup>18</sup>

Der Verbesserte Aktien-Angebotspreis entspricht folgenden Prämien auf historische Kurse der CA IMMO-Aktie mit Stand vom letzten Handelstag vor Erstveröffentlichung der Angebotsabsicht am 8. Januar 2021:

- 30,53% auf den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs in den drei Monaten bis zum 7. Januar 2021 von EUR 27,58;
- 32,53% auf den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs in den sechs Monaten bis zum 7. Januar 2021 von EUR 27,16;
- 14,10% auf den Schlusskurs der Aktie am 7. Januar 2021 von EUR 31,55.

Die folgende Tabelle zeigt den VWAP für die letzten 3 (drei), 6 (sechs), 12 (zwölf), 24 (vierundzwanzig) und 60 (sechzig) Kalendermonate vor dem Datum der Erstveröffentlichung der Angebotsabsicht:

|                |  | <b>3 Monate<sup>1)</sup></b> | <b>6 Monate<sup>2)</sup></b> | <b>12 Monate<sup>3)</sup></b> | <b>24 Monate<sup>4)</sup></b> | <b>60 Monate<sup>5)</sup></b> |
|----------------|--|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 7. Januar 2021 | VWAP                                     | EUR 27,58                    | EUR 27,16                    | EUR 29,48                     | EUR 30,74                     | EUR 24,24                     |
|                | Prämie (Aktien Angebotspreis minus VWAP) | EUR 8,42 / 30,53%            | EUR 8,84 / 32,53%            | EUR 6,52 / 22,12%             | EUR 5,26 / 17,10%             | EUR 11,76 / 48,52%            |
|                | ADTV (EUR m)                             | 3,51                         | 3,12                         | 3,74                          | 3,14                          | 3,07                          |

Quelle: Wiener Börse AG

1) Zeitraum: 8. Oktober 2020 bis 7. Januar 2021 (einschl.)

2) Zeitraum: 8. Juli 2020 bis 7. Januar 2021 (einschl.)

3) Zeitraum: 8. Januar 2020 bis 7. Januar 2021 (einschl.)

4) Zeitraum: 8. Januar 2019 bis 7. Januar 2021 (einschl.)

5) Zeitraum: 8. Januar 2015 bis 7. Januar 2021 (einschl.)

Die Bieterin hat zwischen 18. Dezember 2020 und 8. Januar 2021 CA Immo-Aktien am Markt erworben, um ihren Anteil auf knapp unter die 30%-Schwelle zum Zeitpunkt der Erstankündigung (8. Januar 2021) zu erhöhen. Vom

<sup>17</sup> Zweifach angepasster Wandlungspreis gemäß § 11(d)(ii) und § 12(c) der Emissionsbedingungen WSV 2017 auf Basis eines Kontrollwechsels zum 5. Mai 2021. Annahme: Der Durchschnittliche Marktpreis (M) gemäß § 11(d)(ii) der Emissionsbedingungen WSV 2017 entspricht dem Verbesserten Aktien-Angebotspreis.

<sup>18</sup> Quelle für Aktienkurse und Handelsvolumina: Wiener Börse AG.

17. Dezember 2020 bis zum 8. Januar 2021 stieg der Kurs der CA IMMO-Aktie um 4,6%, während die relevanten Vergleichsindizes, der FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index und der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index, im selben Zeitraum um -1,4% bzw. -2,1% fielen. Aus diesem Grund ist für die Bieterin der 17. Dezember 2020 ein maßgeblicher Stichtag für die Berechnung relevanter Prämien im Vergleich zu den historischen Aktienkursen. Der Verbesserte Aktien-Angebotspreis impliziert eine attraktive Prämie zu den folgenden unbeeinflussten Aktienkursen zum 17. Dezember 2020:

- 34,38% auf den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs in den drei Monaten bis zum 17. Dezember 2020 von EUR 26,79;
- 32,60% auf den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs in den sechs Monaten bis zum 17. Dezember 2020 von EUR 27,15;
- 22,24% auf den Schlusskurs der Aktie am 17. Dezember 2020 von EUR 29,45.

Unter Berücksichtigung der historisch betrachtet geringen Liquidität der CA IMMO-Aktien stellt der Verbesserte Aktien-Angebotspreis weiterhin eine attraktive Ausstiegsmöglichkeit und ein seltenes Liquiditätsaufkommen für größere Volumina von CA IMMO-Aktien dar.

Die folgende Tabelle zeigt den VWAP für die letzten 3 (drei), 6 (sechs), 12 (zwölf), 24 (vierundzwanzig) und 60 (sechzig) Kalendermonate vor dem 17. Dezember 2020 in EUR:

|                   |  | <b>3 Monate<sup>1)</sup></b> | <b>6 Monate<sup>2)</sup></b> | <b>12 Monate<sup>3)</sup></b> | <b>24 Monate<sup>4)</sup></b> | <b>60 Monate<sup>5)</sup></b> |
|-------------------|--|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 17. Dezember 2020 | VWAP                                     | EUR 26,79                    | EUR 27,15                    | EUR 29,61                     | EUR 30,68                     | EUR 24,12                     |
|                   | Prämie (Aktien-Angebotspreis minus VWAP) | EUR 9,21 / 34,38%            | EUR 8,85 / 32,60%            | EUR 6,39 / 21,58%             | EUR 5,32 / 17,33%             | EUR 11,88 / 49,26%            |
|                   | ADTV (EUR m)                             | 3,48                         | 3,10                         | 3,58                          | 3,14                          | 3,06                          |

Quelle: Wiener Börse AG

1) Zeitraum: 18. September 2020 bis 17. Dezember 2020 (einschl.)

2) Zeitraum: 18. Juni 2020 bis 17. Dezember 2020 (einschl.)

3) Zeitraum: 18. Dezember 2019 bis 17. Dezember 2020 (einschl.)

4) Zeitraum: 18. Dezember 2018 bis 17. Dezember 2020 (einschl.)

5) Zeitraum: 18. Dezember 2015 bis 17. Dezember 2020 (einschl.)

### 3.5 Gleichbehandlung

Diese Änderung des Angebots gilt gemäß § 15 Abs 3 ÜbG auch für sämtliche Beteiligungspapierinhaber, die bereits die Annahme des Angebots zum Ursprünglichen

Aktien-Angebotspreis bzw. zum Ursprünglichen WSV-Angebotspreis erklärt haben, es sei denn, sie machen von ihrem Widerspruchsrecht gemäß § 15 Abs 3 ÜbG Gebrauch. Einen Widerspruch hat der Beteiligungspapierinhaber seiner Depotbank in sinngemäßer Anwendung von Punkt 5.3 der Angebotsunterlage zu übermitteln. Die jeweilige Depotbank ist angehalten, den Widerspruch unverzüglich über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle weiterzuleiten.

### **3.6 Rücktrittsrecht der Beteiligungspapierinhaber nach Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2020**

Gemäß dem auf der Website der Zielgesellschaft ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) veröffentlichten Finanzkalender beabsichtigt die CA IMMO die Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2020 ("**Jahresfinanzbericht**") am 24. März 2021 (der tatsächliche Tag der Veröffentlichung, die "**Veröffentlichung**"). Um sämtlichen Beteiligungspapierinhabern die Annahme des Angebots auf der Grundlage einer gleichen Informationsbasis zu ermöglichen, sind jene Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot vor der Veröffentlichung angenommen haben, berechtigt, von ihrer Annahmeerklärung innerhalb von vier Börsetagen nach der Veröffentlichung, spätestens jedoch am 30. März 2021 (einschließlich), zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat der Beteiligungspapierinhaber seiner Depotbank in sinngemäßer Anwendung von Punkt 5.3. der Angebotsunterlage zu übermitteln. Die jeweilige Depotbank ist angehalten, die Rücktrittserklärung unverzüglich über die Verwahrkette an die OeKB CSD zur Weiterleitung an die Zahl- und Abwicklungsstelle weiterzuleiten.

## **4 Weitere Angaben**

### **4.1 Finanzierung des Angebots**

Ausgehend von einem Verbesserten Aktien-Angebotspreis von EUR 36,00 je Angebotsaktie und einem Verbesserten WSV-Angebotspreis von EUR 138.628,59 für die WSV 2017 und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktions- und Abwicklungskosten, beträgt das (Bar-)Gesamtfinanzierungsvolumen für das verbesserte Angebot in etwa EUR 2,62 Milliarden unter der Annahme, dass alle Beteiligungspapierinhaber das Angebot annehmen. Die Bieterin hat ausreichend liquide Mittel zur Finanzierung des verbesserten Angebots und hat sichergestellt, dass diese zur vollständigen Erfüllung des verbesserten Angebots rechtzeitig zur Verfügung stehen werden.

### **4.2 Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication**

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen (i) die vorliegende Ergänzung zur Angebotsunterlage oder (ii) allfällige Zusammenfassungen oder sonstige Beschreibungen der Bestimmungen und Bedingungen dieser Ergänzung zur Angebotsunterlage oder (iii) sonst mit dem Angebot in Zusammenhang

stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet noch zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Insbesondere wird das vorliegende Angebot weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder Besitzungen oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan abgegeben, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden.

Diese Ergänzung zur Angebotsunterlage stellt keine Einladung dar, Beteiligungspapiere 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 in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist. Das Angebot wurde von keiner Behörde außerhalb von Österreich geprüft oder genehmigt und es wurde auch kein Genehmigungsantrag gestellt.

Beteiligungspapierinhabern, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage oder dieser zugehörigen Ergänzung 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. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebots außerhalb der Republik Österreich.

#### **4.3 Verbindlichkeit der deutschen Fassung**

Diese Ergänzung zur Angebotsunterlage wird in deutscher Sprache erstellt. Ausschließlich die deutsche Fassung der Ergänzung zur Angebotsunterlage ist bindend und maßgebend. Die englische Übersetzung der Ergänzung zur Angebotsunterlage dient lediglich Informationszwecken und ist nicht bindend.

#### **4.4 Sonstiges**

Im Übrigen gelten unverändert die Bestimmungen und Bedingungen des Angebots.

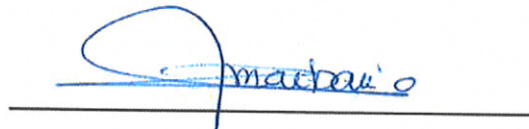
Luxemburg, am 03/03/2021

**SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.**



Rachelle Clitese

Manager und Zeichnungsberechtigter



Olivier Marbaise

Manager und Zeichnungsberechtigter



## 5 Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 15 Abs 2 iVm § 9 Abs 1 ÜbG konnten wir feststellen, dass die Änderung des antizipierten Pflichtangebots gemäß §§ 22 ff ÜbG der Bieterin an die Beteiligungspapierinhaber der CA IMMO als Zielgesellschaft vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotenen Gegenleistungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Bieterin stehen die zur vollständigen Erfüllung des geänderten Angebots erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung.

Wien, am 3. März 2021

### PwC Wirtschaftsprüfung GmbH



Mag. Bettina Maria Szaurer  
Wirtschaftsprüferin



Mag. Miklós Révay

**ÄUSSERUNG DES VORSTANDS**  
**der**  
**CA Immobilien Anlagen AG**  
**zum antizipierten Pflichtangebot der**  
**SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg**  
**gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz (*ÜbG*)**

## 1. Vorbemerkungen

SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., eine Kapitalgesellschaft nach luxemburgischem Recht mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*) eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg (die **Bieterin**), eine indirekte Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp, und Konzerngesellschaft der Starwood Capital Group (**Starwood**), hat am 8. Jänner 2021 ihre Absicht veröffentlicht, ein antizipiertes Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG (**CA Immo** oder die **Zielgesellschaft** oder die **Gesellschaft**) mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 75895 k, zum Erwerb aller auf Inhaber lautender Stückaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) sowie der Wandelschuldverschreibung, die am 4. April 2025 zur Rückzahlung fällig sind, (ISIN AT0000A1YDF1) (das **Angebot**) zu stellen. Dieses Angebot wurde am 22. Februar 2021 veröffentlicht. Am 26. Februar 2021 veröffentlichte die Bieterin ihre Absicht, den Angebotspreis von EUR 34,44 je Aktie auf EUR 36,00 zu erhöhen. Diese Änderung des Angebots wurde am 5. März 2021 veröffentlicht. Die vorliegende Äußerung des Vorstands bezieht sich ausschließlich auf dieses geänderte Angebot mit dem verbesserten Angebotspreis.

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG ist der Vorstand einer Zielgesellschaft dazu verpflichtet, unverzüglich nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine begründete Äußerung zu verfassen und diese innerhalb von zehn Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist, zu veröffentlichen. Die Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung trägt, und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse voraussichtlich haben wird.

Falls sich der Vorstand nicht in der Lage sieht, eine abschließende Empfehlung abzugeben, hat er jedenfalls die Argumente für die Annahme und die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzulegen.

Soweit sich diese Stellungnahme auf den Angebotspreis oder auf die zukünftige Entwicklung der Zielgesellschaft im Fall des Erfolgs des Angebots bezieht, hängt sie in erheblichem Maß von zukünftigen Entwicklungen und Prognosen ab, die naturgemäß mit Beurteilungsunsicherheiten verbunden sind. Im Zusammenhang mit Rechtsfragen ist zu beachten, dass die Übernahmekommission und andere Entscheidungsinstanzen auch zu anderen Beurteilungen gelangen können.

Ferner weist der Vorstand ausdrücklich darauf hin, dass er die Angaben der Bieterin im Angebot, die sich nicht auf die Zielgesellschaft selbst beziehen, nicht umfassend auf ihre Richtigkeit überprüfen kann und dies auch nicht getan hat.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der CA Immo hat den Vorstand nach Kenntniserlangung von der Äußerung und Empfehlung des Vorstands und den zugrundeliegenden Erwägungen informiert, dass der Aufsichtsrat beschlossen hat, eine Äußerung abzugeben, in der sich der Aufsichtsrat der Äußerung des Vorstands zum Angebot anschließt.

Auf dieser Grundlage äußert sich der Vorstand der Zielgesellschaft zu dem Angebot wie folgt:

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Informationen über die Bieterin**

Die Bieterin erklärt in dem Angebot, eine kontrollierte Gesellschaft der Starwood Capital Group zu sein. Starwood ist eine private Investmentgesellschaft mit weltweitem Fokus auf Immobilien, Energie, Infrastruktur, Öl und Erdgas. Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften beschäftigen rund 4.100 Mitarbeiter an 16 Standorten in sieben Ländern. Starwood hat seit ihrer Gründung im Jahr 1991 mehr als \$ 55 Milliarden an Eigenkapital aufgebracht und verwaltet derzeit Vermögenswerte in einem Volumen von über \$ 70 Milliarden. Die Gesellschaft ist weltweit in praktisch allen Immobilienklassen investiert und passt Asset Klassen, geografische Verteilung und Positionen laufend an interessante Chance-

Risiko Profile an. Starwood und ihre Tochtergesellschaften haben in den letzten 29 Jahren erfolgreich eine Investmentstrategie umgesetzt, die den Aufbau börsennotierter und nicht börsennotierter Unternehmen umfasst. Die Bieterin führt in dem Angebot aus, dass weitere Informationen unter [starwoodcapital.com](http://starwoodcapital.com) abrufbar seien.

Die Bieterin wurde als Zweckgesellschaft gegründet und wird durch ihre Geschäftsführer (*gérants*) Rachelle Clitese und Olivier Marbaise vertreten.

Der Unternehmensgegenstand der Bieterin umfasst das Halten von Beteiligungen, insbesondere den Erwerb, die Gründung, das Halten und die Verwaltung von Unternehmen, Beteiligungen und Finanzinstrumenten.

Laut dem Angebot plant die Bieterin unverändert, ein langfristiger Aktionär der CA Immo zu bleiben und wird weiterhin mit der Geschäftsleitung und anderen Stakeholdern zum Wohle der Zielgesellschaft und unter Berücksichtigung des österreichischen Corporate Governance Kodex zusammenarbeiten. Starwood verfügt über langjährige Erfahrung in der Entwicklung börsennotierter Plattformen, und die Bieterin wird durch ihre Vertretung im Aufsichtsrat das Management-Team der Zielgesellschaft weiterhin unterstützen. Auch ist es eines der Ziele der Bieterin im Zusammenhang mit dem Angebot, dass die Zielgesellschaft ein Investment Grade Rating beibehält. Laut dem Angebot gehe die Bieterin nicht davon aus, dass der Vollzug des Angebots Auswirkungen auf den Sitz der Zielgesellschaft, weitere Niederlassungen oder Beschäftigungsbedingungen der Zielgesellschaft haben wird.

In Abschnitt 2.2.2 des Angebots hat die Bieterin darauf hingewiesen, dass das Angebot durch verschiedene Mittel, einschließlich Fremd- und Eigenkapitalzusagen, finanziert wurde. Ausgewählten Eigenkapitalgebern wurden Rechte hinsichtlich ihrer Beteiligung eingeräumt. Insbesondere sind nach Abwicklung des Angebots im Anschluss an die ursprüngliche Annahmefrist bestimmte Tochtergesellschaften von Fonds, die von Pacific Investment Management Company LLC (**PIMCO**) als Eigenkapitalinvestoren verwaltet werden, berechtigt, für einen begrenzten Zeitraum ein einzelnes Mitglied in den Aufsichtsrat der CA Immo zu entsenden. Dies birgt nach Ansicht des Vorstands Unsicherheit in Zusammenhang mit der künftigen Besetzung des Aufsichtsrats in sich.

Darüber hinaus hat die Bieterin laut Angebot bisher nicht entschieden, ob sie einen Gesell-schafterausschluss (*Squeeze-out*) nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz durchführen wird, wenn das Angebot dazu führt, dass die Bieterin entweder bei Vollzug oder zu einem späteren Zeitpunkt mehr als 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft hält.

Schließlich verweist die Bieterin auf ihre Absicht, die CA Immo Aktien weiterhin börse-notiert zu halten; sie weist jedoch darauf hin, dass im Falle einer hohen Annahmequote die Mindestanforderungen an den Streubesitz für die Zulassung der Aktien zum Amtlichen Handel bzw. für eine fortgesetzte Notierung im Segment "Prime Market" der Wiener Börse möglicherweise nicht mehr erfüllt werden.

## 2.2 Informationen über die Zielgesellschaft

Die CA Immobilien Anlagen AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 75895k. Das Grundkapital der Zielgesell-schaft beträgt EUR 718.336.602,72 und ist in 98.808.336 Stückaktien (4 Namensaktien und in 98.808.332 Inhaberaktien) zerlegt (die **CA Immo Aktien**), von denen jede im glei-chen Umfang am Grundkapital der Zielgesellschaft beteiligt ist und die gleichen Stimm-rechte vermittelt. Die vier Namensaktien werden derzeit von der Bieterin gehalten. Die Inhaberaktien notieren im Amtlichen Handel (Segment *Prime Market*) der Wiener Börse unter der Wertpapierkennnummer/ISIN AT0000641352. Es gibt keine unterschiedlichen Aktiengattungen.

Weiters hat die CA Immo eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von EUR 200 Millionen mit einer Laufzeit bis 4. April 2025 (ISIN AT0000A1YDF1) (**Wandelschuld-verschreibung**) sowie mehrere Anleihen ohne Wandlungsrechte, welche nicht Gegenstand des aktuellen Angebotes sind, ausgegeben. Für weitere Informationen zur Wandelschuld-verschreibung wird auf die Punkte 2.4 und 5.4 verwiesen.

Die Zielgesellschaft ist die Muttergesellschaft der CA Immo Gruppe. Als solche erfüllt sie einerseits zentrale Verwaltungsaufgaben für die gesamte CA Immo Gruppe, andererseits hält und bewirtschaftet sie auch direkt Liegenschaften in Österreich. Die Zielgesellschaft

hält eine Vielzahl von Beteiligungen an Gesellschaften, die Immobilien halten bzw. Verwaltungsaktivitäten abwickeln.

Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern, der in Gewerbeimmobilien in Deutschland, Österreich und CEE mit Schwerpunkt Büroflächen investiert. Die Kernkompetenz der Gruppe ist auf zwei Geschäftsfelder konzentriert: Portfoliomanagement mit dem Schwerpunkt der Renditeoptimierung von Bestandsimmobilien sowie Projektentwicklung.

Regional ist die Gruppe in Österreich über die Muttergesellschaft CA Immobilien Anlagen AG und in Deutschland mit der Tochtergesellschaft CA Immo Deutschland GmbH bzw. deren Tochtergesellschaften aktiv. In Zentral- und Osteuropa ist die CA Immo Gruppe mit einer Vielzahl von direkten und indirekten Tochtergesellschaften vertreten.

## 2.3 Derzeitige Aktionärsstruktur

Laut den Veröffentlichungen gemäß § 135 BörseG sowie den Angaben der Bieterin im Angebot stellt sich die Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft per 5. März 2021 wie folgt dar:

| Aktionär   | Gehaltene Aktien  | Anteil an Stimmrechten   | Anteil am Gesamtkapital  |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| Bieterin   | 27.908.386<br>Inhaberaktien plus vier Namensaktien                | 29,999893%               | 28,244975%               |
| CEE Immobilien GmbH (eine Tochtergesellschaft der S IMMO AG) | 4.960.823<br>Inhaberaktien <sup>1</sup>                           | 5,332596%                | 5,020652%                |
| BlackRock, Inc.  | 3.879.903<br>Inhaberaktien,<br>(5.184 + 5.851 andere Instrumente) | 4,170670%<br>(0,011862%) | 3,926696%<br>(0,011168%) |
| Streubesitz  | 56.279.183  | 60,496842%               | 56,957930%               |
| Eigene Aktien  | 5.780.037<br>Inhaberaktien  | ---                      | 5,849746%                |

Neben den zuvor genannten, von der Bieterin gehaltenen Aktien habe die Bieterin einen Treuhandvertrag mit einem österreichischen Notar abgeschlossen und 100 CA Immo Aktien in einem Wertpapierdepot hinterlegt (**Treuhandaktien**). Der österreichische Notar habe die alleinige Zeichnungs- und Vertretungsbefugnis über das Wertpapierdepot und

<sup>1</sup> Anlässlich der Hauptversammlung 2020 hat dieser Aktionär 6.293.078 Aktien angemeldet, dies entspricht rund 6,37% des Grundkapitals der Zielgesellschaft und rund 6,76% der Stimmrechte.

durch die Übertragung der Treuhandaktien auf das Wertpapierdepot des Treuhänders sei die Bieterin nicht mehr in der Lage, die mit diesen CA Immo Aktien verbundenen Stimm- und Kontrollrechte auszuüben. Sobald die Bieterin die kartellrechtliche Freigabe durch die zuständigen Behörden erhalten hat, werde der österreichische Notar die Treuhandaktien an die Bieterin übertragen. Mit Übertragung der Treuhandaktien an die Bieterin, wird die Bieterin 27.908.486 Stammaktien und 4 Namensaktien halten, die zusammen einer Beteiligung von rund 28,25% des Grundkapitals und von 30,0000003% der Stimmrechte der Zielgesellschaft entsprechen, und damit eine kontrollierende Beteiligung an der CA Immo gemäß §§ 22 ff ÜbG erlangen. Nach Erlangung einer solchen kontrollierenden Beteiligung kann die Bieterin nicht mehr vom Angebot zurücktreten (siehe Punkt 2.5).

#### **2.4 Informationen über die von der Zielgesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibung**

Die Wandelschuldverschreibung (ISIN AT0000A1YDF1) wurde von der Zielgesellschaft im Oktober 2017 begeben und wird im April 2025 zur Rückzahlung fällig. Der Nominalbetrag der Wandelschuldverschreibung beträgt EUR 200 Mio.

Der aktuelle Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung beträgt EUR 29,7675 pro Aktie, sodass ein Anleger bei Wandlung einer Wandelschuldverschreibung im Nominale von EUR 100.000,00 gemäß den Bedingungen der Wandelschuldverschreibung (**Wandelschuldverschreibungsbedingungen**) 3.359 Aktien der Zielgesellschaft und eine Barausgleichszahlung von EUR 11,3034 erhält.

Die Inhaber der Wandelschuldverschreibung werden darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 der Wandelschuldverschreibungsbedingungen der Wandlungspreis für einen bestimmten Zeitraum beginnend mit dem Tag, an dem ein Kontrollwechsel (gemäß § 12 der Wandelschuldverschreibungsbedingungen) eintritt, bis zum Kontrollstichtag (das ist der von der Zielgesellschaft festgelegte und gemäß § 15 der Wandelschuldverschreibungsbedingungen veröffentlichte Tag, der nicht weniger als 40 und nicht mehr als 60 Tage nach der Veröffentlichung des Kontrollwechsels liegt) (dieser Zeitraum ist die **Kontrollwechsel-Wandlungsperiode**) angepasst wird. Somit können die Inhaber der Wandelschuldverschreibung während dieser Kontrollwechsel-Wandlungsperiode von einem niedrigeren Wandlungspreis profitieren, der es ihnen ermöglicht, mehr Aktien für den gleichen Betrag der von



ihnen gehaltenen Wandelschuldverschreibungen zu erwerben. Die Bieterin hat angekündigt, dass nach der behördlichen Freigabe, die die Bieterin für Anfang April 2021 erwartet, die Treuhandaktien an die Bieterin übertragen werden. Die Bieterin geht daher davon aus, der Zielgesellschaft am 8. April 2021 den Kontrollwechsel anzeigen zu können.

Soweit für den Vorstand ersichtlich, hat die Bieterin diese Prämie für Inhaber der Wandelschuldverschreibung im Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibung, der während der Annahmefrist bis zum 9. April 2021 zu zahlen ist, berücksichtigt. Der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen während der Nachfrist (siehe Abschnitt 3.3) ist hingegen niedriger, da die Bieterin die über das Angebot erworbenen Wandelschuldverschreibungen während der Nachfrist nicht zu diesen günstigen Konditionen wandeln kann.

Es wird auf die nicht abschließende Auflistung der Möglichkeiten und Beispielrechnungen für Inhaber der Wandelschuldverschreibung zur Annahme des Angebots auf den Seiten 23 ff des Angebots, Abschnitt 3.2.3, bzw unter Punkt 3.3 der am 5. März 2021 veröffentlichten Änderung des antizipierten Pflichtangebots hingewiesen.

Neben der Annahme des Angebots können die Inhaber der Wandelschuldverschreibung auch bei Eintritt und Veröffentlichung eines Kontrollwechsels gemäß § 12(b) der Wandelschuldverschreibungsbedingungen ihre Wandelschuldverschreibungen kündigen, wobei diesfalls die Zielgesellschaft die Wandelschuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tag, an dem ein Kontrollwechsel eintritt, aufgelaufener Zinsen am Kontrollstichtag zurückzuzahlen hat, oder Inhaber der Wandelschuldverschreibung bleiben.

In Bezug auf etwaige Wandlungserklärungen, die die Zielgesellschaft von Inhabern der Wandelschuldverschreibungen erhält, wird die Zielgesellschaft gemäß ihren Pflichten und den Wandelschuldverschreibungsbedingungen entscheiden, wie solche Wandlungserklärungen bedient werden. Gemäß den Wandelschuldverschreibungsbedingungen kann die Zielgesellschaft

- entweder Aktien zum jeweiligen Wandlungspreis gemäß den Wandelschuldverschreibungsbedingungen im Zeitpunkt der Abgabe der Wandlungserklärung liefern, oder

- von der in § 10 der Wandelschuldverschreibungsbedingungen geregelten Wahlmöglichkeit des Barausgleichs Gebrauch machen.

Aus heutiger Sicht beabsichtigt der Vorstand die Wandelschuldverschreibungen entweder mit jungen Aktien, die aus bedingtem Kapital oder, falls das verfügbare bedingte Kapital nicht ausreicht, aus genehmigtem Kapital zu bedienen, und/oder die bestehenden eigenen Aktien zu verwenden. Zu diesem Zweck wird der Vorstand einen getrennten Bericht über den Ausschluss des (umgekehrten) Bezugsrechts in Einklang mit den jeweiligen Bestimmungen zum genehmigten Kapital und der Wiederausgabe eigener Aktien veröffentlichen. Dieser Bericht wird auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht werden und wird ein Hinweis auf diese Veröffentlichung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung erfolgen.

## **2.5 Aktuelle Entwicklungen in Bezug auf die Aktionärsstruktur – mögliches konkurrierendes Angebot der Aggregate-Gruppe**

Am 20. Januar 2021 bestätigte Aggregate Holdings S.A. (*Aggregate*), dass sie einen möglichen Erwerb einer Beteiligung an der Zielgesellschaft in Erwägung ziehe, was auch die Abgabe eines Teilangebots für Aktien der Zielgesellschaft gemäß den Bestimmungen des österreichischen Übernahmegesetzes (ÜbG) beinhalten kann.

Die Bieterin weist im Angebot darauf hin, dass Inhaber von CA Immo Aktien oder der Wandelschuldverschreibung spätestens am 22. März 2021 Gewissheit darüber haben werden, ob ein konkurrierendes Angebot gemäß § 17 ÜbG angekündigt und eine Angebotsunterlage bei der Übernahmekommission eingereicht wurde. Die Inhaber von CA Immo Aktien und der Wandelschuldverschreibung werden darauf hingewiesen, dass sich die Bieterin ausdrücklich das Recht vorbehält, vom Angebot zurückzutreten, wenn ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für CA Immo Aktien und/oder Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft abgibt. Ein solcher Rücktritt vom Angebot wäre jedoch nur solange zulässig, bis die Bieterin die Treuhandaktien und damit die Kontrolle im Sinne des § 22 ÜbG erlangt.

Vor diesem Hintergrund weist der Vorstand darauf hin, dass der Inhalt dieser Stellungnahme nur den heutigen Wissensstand der Mitglieder des Vorstands wiedergibt und sich

nur auf die von der Bieterin am 22. Februar 2021 veröffentlichte Angebotsunterlage in der am 5. März 2021 geänderten Fassung bezieht.

### **3. Beurteilung des Angebots**

#### **3.1 Kaufgegenstand**

Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb

- aller ausstehenden auf Inhaber lautenden nennbetragslosen Stammaktien der Zielgesellschaft (ISIN AT0000641352), die zum Amtlichen Handel der Wiener Börse zugelassen sind und im Segment Prime Market notiert werden, und
- alle ausstehenden, von der Zielgesellschaft begebenen und am 4. April 2025 zur Rückzahlung fälligen Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 200 Mio. (ISIN AT0000A1YDF1), die zum Handel in einem nicht geregelten Markt (MTF/multilaterales Handelssystem; Dritter Markt), Segment Corporate Standards, an der Wiener Börse zugelassen sind,

jeweils soweit diese weder von der Bieterin noch von der Zielgesellschaft gehalten werden.

Die Zielgesellschaft hält derzeit 5.780.037 Stück eigene Aktien. Dies entspricht einem Anteil von ca. 5,85% des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Diese eigenen Aktien sind nicht Gegenstand des Angebots (siehe Punkt 3.1. des Angebots).

Lieferaktien (d.h. Inhaberaktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden) sind hingegen Gegenstand des Angebots und können daher während der Annahmefrist in das Angebot eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ende der Annahmefrist ausgegeben werden (siehe Punkt 2.4).

#### **3.2 Angebotspreis hinsichtlich der Aktien der CA Immo**

Die Bieterin bot den Aktionären der CA Immo ursprünglich an, ihre Aktien zu einem Preis von EUR 34,44 *cum* Dividende je auf Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktie zu erwerben, wobei der Preis in weitere Folge von EUR 34,44 auf EUR 36,00 *cum* Dividende erhöht wurde. *Cum* Dividende bedeutet, dass der Angebotspreis pro Aktie um den Betrag

einer allfälligen zwischen Bekanntmachung und Abwicklung des Angebots erklärten Dividende pro Aktie reduziert wird, sofern die Abwicklung des Angebots nach dem relevanten Dividendenstichtag (*record date*) erfolgt. Da die Abwicklung des Angebots derzeit für April 2021 angekündigt ist, die ordentliche Hauptversammlung der Zielgesellschaft erst am 6. Mai 2021 stattfinden soll und der Dividendenstichtag für 11. Mai 2021 geplant ist, dürften jene Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist annehmen, von dieser Anpassung des Angebotspreises nicht betroffen sein. Im Gegensatz dazu könnten diejenigen Aktionäre, die das Angebot während der Nachfrist annehmen, von einer solchen Anpassung betroffen sein.

Da es sich bei dem Angebot um ein antizipiertes Pflichtangebot im Sinne der §§ 22 ff ÜbG handelt, hat die Bieterin die Mindestpreisvorschriften gemäß § 26 ÜbG einzuhalten. Demnach muss der Angebotspreis zumindest

- dem historischen volumengewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der letzten 6 Monate ab dem Tag vor der öffentlichen Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, ein Angebot zu legen (7. Januar 2021), und
- die höchste Gegenleistung, die die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor der Einreichung des Angebots bei der Übernahmekommission (2. Februar 2021) für eine Aktie oder ein anderes Beteiligungspapier bezahlt hat,

wobei der höhere der beiden Werte als Mindestpreis heranzuziehen ist.

(a) *Relation des Angebotspreises zum historischen Aktienkurs*

Am letzten Börsentag vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht (7. Jänner 2021) schloss die Aktie an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 31,55. Der Angebotspreis übersteigt diesen Schlusskurs vom 7. Jänner 2021 daher um EUR 4,45, was einer Prämie von 14,1% entspricht.

Die folgende Tabelle zeigt den durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs (*VWAP*) je CA Immo Aktie der letzten 3, 6, 12, 24 und 60 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht sowie den Schlusskurs am Tag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht\*:

|                                       | <b>Schlusskurs</b><br>7.1.2021 | <b>3 Monate</b><br>(8.10.2020<br>bis<br>7.1.2021) | <b>6 Monate</b><br>(8.7.2020<br>bis<br>7.1.2021) | <b>12 Monate</b><br>(8.1.2020<br>bis<br>7.1.2021) | <b>24 Monate</b><br>(8.1.2019<br>bis<br>7.1.2021) | <b>60 Monate</b><br>(8.1.2016<br>bis<br>7.1.2021) |
|---------------------------------------|--------------------------------|---|--|---|---|---|
| VWAP                                  | 31,55                          | 27,74   | 27,21  | 29,51   | 30,83   | 25,11   |
| Prämie (Angebotspreis abzüglich VWAP) | EUR 4,45 /<br>14,10%           | EUR 8,26 /<br>29,75%                              | EUR 8,79 /<br>32,32%                             | EUR 6,49 /<br>21,99%                              | EUR 5,17 /<br>16,77%                              | EUR 10,89 /<br>43,38%                             |

\* Quelle: FactSet; Darstellung auf Basis eines Angebotspreises von EUR 36,00 (ohne Berücksichtigung einer Dividende)

Der Jahreshöchstschlusskurs des Jahres 2020 (einschließlich der ersten Tage des Jahres 2021 bis zum 7. Januar 2021) vor Bekanntgabe der Absicht, ein Angebot zu stellen, lag bei EUR 41,85, der niedrigste Schlusskurs bei EUR 22,45. Die entsprechenden Werte für 2019 waren EUR 37,5 (höchster Schlusskurs) und EUR 27,62 (niedrigster Schlusskurs).

(b) *Verhältnis des Angebotspreises zu Aktienanalysteneinschätzungen*

Die aktuellsten Analysen, die von Investmentbanken und Finanzinstituten über die Aktie der Zielgesellschaft nach der Ankündigung der Bieterin, ein Angebot stellen zu wollen, erstellt wurden, wiesen die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Kursziele aus:

| <b>Analyst/Institut</b>       | <b>Datum</b>     | <b>Zielkurs (EUR)</b> | <b>Periode</b> | <b>Empfehlung</b> |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| Wood & Company                | 2. März 2021     | 41,00                 | 12 Monate      | Hold              |
| Deutsche Bank                 | 11. Februar 2021 | 46,00                 | 12 Monate      | Buy               |
| Kepler Cheuvreux              | 11. Februar 2021 | 35,50                 | 12 Monate      | Hold              |
| Jefferies                     | 4. Februar 2021  | 43,00                 | 12 Monate      | Buy               |
| HSBC                          | 4. Februar 2021  | 42,00                 | 12 Monate      | Buy               |
| SRC Research                  | 29. Jänner 2021  | 39,00                 | 12 Monate      | Buy               |
| Erste Group                   | 11. Jänner 2021  | 35,50                 | 12 Monate      | Buy               |
| Baader-Helvea                 | 11. Jänner 2021  | 34,00                 | 12 Monate      | Reduce            |
| Raiffeisen Centrobank         | 7. Dezember 2020 | 37,00                 | 12 Monate      | Buy               |
| <b>Durchschnitt (Average)</b> |                  | <b>39,22</b>          |                |                   |

Quelle: Analystenberichte

Die von Investmentbanken und Finanzinstituten erstellten Analysen über die Aktie der Zielgesellschaft vor der Ankündigung der Bieterin, ein Angebot abgeben zu wollen, wiesen auf die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Kursziele hin:

| Analyst/Institut              | Datum             | Zielkurs (EUR) | Periode   | Empfehlung |
|-------------------------------|-------------------|----------------|-----------|------------|
| Raiffeisen Centrobank         | 7. Dezember 2020  | 37,00          | 12 Monate | Buy        |
| Deutsche Bank                 | 30. November 2020 | 43,00          | 12 Monate | Buy        |
| Wood & Company                | 27. November 2020 | 30,50          | 12 Monate | Buy        |
| SRC Research                  | 26. November 2020 | 37,00          | 12 Monate | Buy        |
| Erste Group                   | 26. November 2020 | 35,50          | 12 Monate | Buy        |
| Kepler Cheuvreux              | 18. November 2020 | 32,00          | 12 Monate | Buy        |
| Baader Helvea                 | 26. März 2020     | 34,00          | 12 Monate | Reduce     |
| HSBC                          | 26. Februar 2020  | 49,00          | 12 Monate | Buy        |
|                               |                   |                |           |            |
| <b>Durchschnitt (Average)</b> |                   | <b>37,25</b>   |           |            |

Quelle: Analystenberichte

In der Durchschnittsbetrachtung liegt der Angebotspreis von EUR 36,00 rund 3,4 % unter dem in den Analysen der Investmentbanken und Finanzinstitute angegebenen Durchschnitt vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht durch die Bieterin und rund 8,2% nach dieser Bekanntgabe.

(c) *Relation des Angebotspreises zu Ankäufen der Bieterin*

Die Bieterin hat nach den öffentlich zugänglichen Informationen gemäß § 19 Abs. 1 MAR (*Directors' Dealings*) CA Immo-Aktien in dem Umfang und zu einer Gegenleistung erworben, wie sie im Folgenden dargestellt sind:

| Datum der Transaktion | Anzahl der Aktien | Höchster bezahlter Preis pro Aktie | Höchster bezahlter Preis pro Aktie | Durchschnittlicher Preis pro Aktie |
|-----------------------|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 30. März 2020         | 28.138            | € 30,000                           | € 28,000                           | € 28,5340                          |
| 1. April 2020         | 25.848            | € 30,000                           | € 29,500                           | € 29,8320                          |
| 2. April 2020         | 3.217             | € 30,000                           | € 29,850                           | € 29,9920                          |
| 3. April 2020         | 28.035            | € 30,000                           | € 28,700                           | € 29,3540                          |
| 6. April 2020         | 27.814            | € 30,000                           | € 28,850                           | € 29,5710                          |
| 7. April 2020         | 46.246            | € 30,000                           | € 29,300                           | € 29,3730                          |
| 8. April 2020         | 54.116            | € 29,800                           | € 28,550                           | € 29,2170                          |
| 9. April 2020         | 19.259            | € 30,000                           | € 29,500                           | € 29,8780                          |
| 14. April 2020        | 37.592            | € 30,000                           | € 29,100                           | € 29,7850                          |
| 15. April 2020        | 82.071            | € 30,000                           | € 28,750                           | € 29,3750                          |
| 16. April 2020        | 23.350            | € 30,000                           | € 29,150                           | € 29,8690                          |

|                |         |          |          |           |
|----------------|---------|----------|----------|-----------|
| 17. April 2020 | 43.754  | € 30,000 | € 29,250 | € 29,8240 |
| 20. April 2020 | 33.709  | € 30,000 | € 28,650 | € 29,2520 |
| 21. April 2020 | 27.783  | € 29,550 | € 28,900 | € 29,2290 |
| 22. April 2020 | 26.156  | € 29,875 | € 28,900 | € 29,3980 |
| 23. April 2020 | 25.721  | € 29,800 | € 29,025 | € 29,2490 |
| 24. April 2020 | 75.638  | € 29,500 | € 28,400 | € 28,5330 |
| 30. April 2020 | 26.325  | € 29,550 | € 29,000 | € 29,1020 |
| 4. Mai 2020    | 31.773  | € 29,700 | € 28,250 | € 28,6910 |
| 5. Mai 2020    | 19.289  | € 29,350 | € 28,650 | € 28,9760 |
| 6. Mai 2020    | 19.057  | € 29,400 | € 28,650 | € 28,8380 |
| 7. Mai 2020    | 40.772  | € 29,350 | € 28,700 | € 29,1900 |
| 8. Mai 2020    | 31.474  | € 30,000 | € 29,300 | € 29,8000 |
| 11. Mai 2020   | 27.969  | € 30,000 | € 29,350 | € 29,8240 |
| 12. Mai 2020   | 29.839  | € 30,000 | € 28,600 | € 28,9690 |
| 13. Mai 2020   | 41.969  | € 29,300 | € 28,250 | € 28,6020 |
| 14. Mai 2020   | 39.416  | € 28,500 | € 27,950 | € 28,0870 |
| 15. Mai 2020   | 27.072  | € 28,800 | € 28,050 | € 28,3130 |
| 18. Mai 2020   | 39.363  | € 29,050 | € 28,150 | € 28,3010 |
| 19. Mai 2020   | 65.021  | € 28,650 | € 27,800 | € 28,2400 |
| 20. Mai 2020   | 45.535  | € 29,400 | € 28,450 | € 28,9070 |
| 21. Mai 2020   | 12.011  | € 29,400 | € 28,350 | € 28,7510 |
| 22. Mai 2020   | 42.561  | € 29,400 | € 28,250 | € 29,1200 |
| 25. Mai 2020   | 20.169  | € 30,000 | € 29,400 | € 29,7480 |
| 26. Mai 2020   | 35.803  | € 30,000 | € 29,300 | € 29,8260 |
| 27. Mai 2020   | 80.172  | € 30,000 | € 28,650 | € 29,0360 |
| 28. Mai 2020   | 57.115  | € 30,000 | € 28,900 | € 29,5840 |
| 29. Mai 2020   | 13.241  | € 30,000 | € 29,250 | € 29,6600 |
| 2. Juni 2020   | 6.363   | € 30,000 | € 29,950 | € 29,9970 |
| 3. Juni 2020   | 55.455  | € 30,900 | € 29,900 | € 30,3990 |
| 4. Juni 2020   | 52.644  | € 31,000 | € 30,350 | € 30,7880 |
| 5. Juni 2020   | 9.635   | € 31,000 | € 30,800 | € 30,9300 |
| 9. Juni 2020   | 66.315  | € 31,000 | € 30,325 | € 30,7400 |
| 10. Juni 2020  | 16.587  | € 31,000 | € 30,400 | € 30,7630 |
| 11. Juni 2020  | 38.500  | € 29,900 | € 28,950 | € 29,3360 |
| 18. Dez 2020   | 105.000 | € 30,000 | € 29,650 | € 29,8190 |
| 21. Dez 2020   | 124.941 | € 29,525 | € 28,800 | € 29,1950 |
| 22. Dez 2020   | 66.764  | € 30,000 | € 29,725 | € 29,9130 |
| 29. Dez 2020   | 16.303  | € 31,500 | € 31,150 | € 31,4080 |
| 30. Dez 2020   | 15.849  | € 31,500 | € 31,350 | € 31,4110 |
| 4. Jan 2021    | 96.084  | € 31,625 | € 31,150 | € 31,4590 |
| 5. Jan 2021    | 40.000  | € 31,750 | € 31,300 | € 31,6110 |
| 8. Jan 2021    | 1       | € 31,100 | € 31,100 | € 31,1000 |

Die Bieterin gab in ihrem Angebot an, dass die in den letzten 12 Monaten vor Abgabe des Angebots für CA Immo Aktien gezahlte Gegenleistung den Betrag von EUR 31,75 je CA Immo Aktie nicht überschritten habe.

(d) *Unternehmensbewertung*

Zur Beurteilung des Angebotspreises beauftragte der Vorstand der Zielgesellschaft die J.P. Morgan AG (*JPMorgan*) mit der Überprüfung der Wertbandbreiten der Zielgesellschaft. Zu diesem Zweck überprüfte JPMorgan den von der Zielgesellschaft erstellten mehrjährigen Geschäftsplan (der von bestimmten Zukunftserwartungen und -entwicklungen ausgeht, die naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet sind), führte weitere Finanzstudien und -analysen durch und berücksichtigte weitere Informationen, die ihr angemessen erschienen. JPMorgan legte dem Vorstand der Zielgesellschaft ihre Ansicht über die Wertbandbreite der Zielgesellschaft vor, basierend auf bestimmten Faktoren, Annahmen und Verfahren, die darin spezifiziert wurden. Der Vorstand der Zielgesellschaft bestätigt, dass der Angebotspreis unter der von JPMorgan angegebenen Wertbandbreite liegt.

(e) *Unternehmenskennzahlen der Zielgesellschaft*

Die folgende Tabelle zeigt ausgewählte Finanzkennzahlen in EUR für die Zielgesellschaft für die letzten drei Jahre, die den nach IFRS erstellten Konzernjahresabschlüssen entnommen wurden.

| Kennzahl                       | 2017   | 2018  | 2019  | Q1-3/2019 | Q1-3/2020 | Q3/2020<br>(angepasst) |
|--------------------------------|--------|-------|-------|-----------|-----------|------------------------|
| IFRS NAV je Aktie              | 25,95  | 28,37 | 31,90 | 31,90     | 31,83     | 34,03                  |
| EPRA NAV je Aktie              | 30,09  | 33,30 | 38,37 | 38,36     | 38,36     | 40,56                  |
| EPRA NNNAV je Aktie            | 27,29  | 30,08 | 33,69 | 33,69     | 34,44     | 36,64                  |
| FFO I je Aktie                 | 1,14   | 1,27  | 1,43  | 1,09      | 1,13      | n/a                    |
| Dividende je Aktie             | 0,80   | 0,90  | 1,00  | -         | -         | n/a                    |
| Mieterlöse in MEUR             | 163,40 | 192,4 | 220,7 | 164,8     | 177,6     | n/a                    |
| EBITDA in MEUR                 | 172,80 | 145,1 | 171,7 | 132,1     | 136,1     | n/a                    |
| EBIT in MEUR                   | 344,40 | 442,3 | 633,7 | 325,2     | 110,7     | n/a                    |
| EBT in MEUR                    | 302,90 | 396,2 | 539,3 | 247,8     | 120,4     | n/a                    |
| Konzernergebnis in MEUR        | 238,10 | 305,3 | 393,3 | 177,9     | 88,0      | n/a                    |
| Ergebnis je Aktie              | 2,55   | 3,28  | 4,23  | 1,91      | 0,95      | n/a                    |
| Ergebnis je Aktie (verwässert) | 2,55   | 3,21  | 4,23  | 1,91      | 0,49      | n/a                    |



Zusätzlich zu den berichteten Q3-Zahlen wird auf die Ad-hoc-Mitteilung der Zielgesellschaft vom 10. Februar 2021 (<https://www.caimmo.com/de/presse/news/artikel/ca-immobilien-anlagen-ag-ca-immo-erwartet-fuer-das-geschaeftsjahr-2020-ein-positives-neubewertungsergebnis-von-rund-180-mio-eur/>) verwiesen, in der die Zielgesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 ein positives Neubewertungsergebnis von rund EUR 180 Mio., welche zu einem Gesamtwert des Immobilienportfolios von rund EUR 5,6 Mrd. zum 31. Dezember 2020 führt, ankündigt. Auf Basis dieses angekündigten Neubewertungsergebnisses werden in der obigen Tabelle auch bereinigte IFRS NAV-, EPRA NAV- und EPRA NNNAV-Kennzahlen je Aktie angegeben.

Das Ziel der EPRA NAV-Kennzahl ist es, den beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens auf einer laufenden, langfristigen Basis zu berichten. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, von denen nicht erwartet wird, dass sie sich unter normalen Umständen herauskristallisieren, wie z. B. der beizulegende Zeitwert von Finanzderivaten und latenten Steuern auf Immobilienbewertungsüberschüsse, sind daher ausgeschlossen. In ähnlicher Weise werden zum Handel bestimmte Immobilien an ihren beizulegenden Zeitwert gemäß der EPRA NAV-Kennzahl angepasst.<sup>2</sup> Letztere umfassen einen Teil der Grundstücksreserven der CA Immo, die in der Bilanz zu Anschaffungskosten angesetzt werden.

Während der EPRA NAV darauf ausgelegt ist, ein konsistentes Maß für den beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens eines Unternehmens auf Going-Concern-Basis zu liefern, verwenden einige Investoren und Nutzer von Geschäftsberichten gerne ein "Spot"-Maß für den NAV, das alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu ihrem beizulegenden Zeitwert ausweist (EPRA NNNAV)<sup>2</sup>.

Darüber hinaus wird erwartet, dass das für das Geschäftsjahr 2020 angestrebte Ziel eines nachhaltigen Ergebnisses (FFO I) von >126 Mio. EUR deutlich übertroffen und das Vorjahresniveau von rund 133 Mio. EUR erreicht wird.

Die endgültigen Jahresergebnisse für das Gesamtjahr werden am 24. März 2021 veröffentlicht. Inhaber von CA Immo Aktien und Wandelschuldverschreibungen als Angebotsadressaten können ihre endgültige Entscheidung über die Annahme oder Nichtannahme des

---

<sup>2</sup> Quelle: EPRA Best Practices Recommendation Guidelines, Stand November 2016.

Angebots daher in Kenntnis der endgültigen Jahresergebnisse treffen. Gemäß Punkt 3.6 der Änderung des Angebots vom 5. März 2021 steht den Beteiligungspapierinhabern, die das Angebot vor Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2020 angenommen haben, das Recht zu, binnen vier Börsetagen, spätestens jedoch am 30. März 2021, von ihrer Annahmeerklärung zurückzutreten.

### **3.3 Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibung**

Der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen beträgt EUR 138.628,43 *cum* Dividende, wenn sich ein Inhaber einer solchen Wandelschuldverschreibung entscheidet, die Wandelschuldverschreibung während der Annahmefrist, die am 22. Februar 2021 begann und am 9. April 2021 endet, in das Angebot einzuliefern. Dieser Angebotspreis entspricht dem Nominalwert der Wandelschuldverschreibung dividiert durch den angepassten Wandlungspreis von EUR 25,9687 zum voraussichtlichen Kontrollwechseltermin am 8. April 2021 multipliziert mit dem Angebotspreis für die CA Immo Aktien in Höhe von EUR 36,00. Sollte der Kontrollwechsel zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt eintreten, ändert sich der angepasste Wandlungspreis gemäß den Wandelschuldverschreibungsbedingungen und führt damit zu einer Änderung des Angebotspreises gemäß Punkt 3.2.3 des Angebots. Eine Verschiebung des Kontrollwechseltermins reduziert den Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibung während der Annahmefrist um bis zu rund EUR 12,00 pro Tag.

Der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibungen beträgt EUR 120.947,42 *cum* Dividende, wenn sich ein Inhaber einer solchen Wandelschuldverschreibung entschließt, die Wandelschuldverschreibung während der Nachfrist nach der Annahmefrist in das Angebot einzuliefern. Der Angebotspreis für Wandelschuldverschreibungen, die während der Nachfrist eingeliefert werden, ist somit niedriger als der Angebotspreis während der Annahmefrist. Dieser reduzierte Angebotspreis entspricht dem Nennwert der Wandelschuldverschreibung dividiert durch den nicht angepassten Wandlungspreis von EUR 29,7675 gemäß den Wandelschuldverschreibungsbedingungen multipliziert mit dem Angebotspreis für die CA Immo Aktien in Höhe von EUR 36,00.

Darüber hinaus kann der Angebotspreis weiteren Anpassungen unterliegen, die sich aus Dividendenzahlungen ergeben, wenn der Stichtag einer solchen Dividende vor dem jeweiligen Ablauf der Annahmefrist oder der Nachfrist liegt (siehe oben die Ausführungen zum Angebotspreis cum Dividende).

Schließlich weist die Bieterin darauf hin, dass der Angebotspreis von EUR 120.947,42 nicht nur für die Nachfrist sondern auch für die Annahmefrist gilt, wenn sowohl (i) die Annahmefrist aufgrund eines konkurrierenden Angebots über den 9. April 2021 hinaus verlängert wird, als auch (ii) die Abwicklung des Angebots nach der Annahmefrist nach Ende der Kontrollwechsel-Wandlungsperiode erfolgt.

*(a) Angebotspreis in Relation zum historischen Marktpreis*

Obwohl die Wandelschuldverschreibungen im multilateralen Handelssystem der Wiener Börse (Dritter Markt) gehandelt werden, sind der Zielgesellschaft keine Transaktionen von Wandelschuldverschreibungen bis zum 7. Jänner 2021 bekannt. Daher gibt es keinen relevanten Wert, der als Mindestschwelle gemäß § 26 Abs 1 ÜbG in Bezug auf die Wandelschuldverschreibungen herangezogen werden kann.

*(b) Angebotspreis in Relation zu den von der Bieterin getätigten Käufen*

Nach Angaben der Bieterin haben weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Abgabe des Angebots Wandelschuldverschreibungen erworben.

*(c) Angemessenes Verhältnis zwischen Angebotspreis für CA Immo Aktien und für Wandelschuldverschreibungen*

§ 26 Abs 2 Übernahmegesetz sieht vor, dass der Angebotspreis für CA Immo Aktien einerseits und für Wandelschuldverschreibungen andererseits in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen muss. Soweit der Zielgesellschaft bekannt ist, hat die Bieterin das Verhältnis zwischen diesen beiden Beteiligungspapieren dadurch angemessen berücksichtigt, dass sie die den Inhabern von CA Immo Aktien angebotene Prämie auch den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen gewährt. Dies wurde dadurch erreicht, dass der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibung so ermittelt wurde, dass der Nennwert einer Wandelschuldverschreibung durch den (angepassten) Wandlungspreis gemäß den

Wandelschuldverschreibungsbedingungen geteilt wurde und anschließend mit dem Angebotspreis für die CA Immo Aktien multipliziert wurde.

Der Angebotspreis für die Wandelschuldverschreibung liegt während der Annahmefrist über dem Angebotspreis, der während der Nachfrist gezahlt wird. Mit dieser Gestaltung beabsichtigt die Bieterin, die Anpassung des Wandlungspreises infolge eines Kontrollwechsels gemäß den Wandelschuldverschreibungsbedingungen zu antizipieren. Für weitere Einzelheiten wird auf Abschnitt 2.4 verwiesen. In Abschnitt 3.3 des Angebots erwähnt die Bieterin verschiedene Optionen, die ein Inhaber von Wandelschuldverschreibungen hat. Ferner enthält Abschnitt 3.2.3 des Angebots bzw Abschnitt 3.3 der Änderung des Angebots veröffentlicht am 5. März 2021 Berechnungsbeispiele. Inhaber von Wandelschuldverschreibungen können diese Informationen als Orientierung nutzen, wie sie auf das Angebot der Bieterin reagieren sollen.

### **3.4 Bedingungen des Angebots**

Das Angebot der Bieterin steht unter folgender aufschiebenden Bedingung:

#### *Fusionskontrollrechtliche Freigaben*

Die gegenständliche Transaktion ist bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der Annahmefrist (**Long Stop Date**) von den zuständigen Kartellbehörden in Österreich, Deutschland und Polen genehmigt worden oder sämtliche gesetzliche Wartefristen (in Deutschland 1 (ein) Monat ab Anmeldung; in Österreich 4 (vier) Wochen ab Anmeldung und in Polen 1 (ein) Monat ab Anmeldung) sind abgelaufen, mit dem Ergebnis, dass die Transaktion als genehmigt gilt oder die jeweilige Kartellbehörde erklärt hat, für die Prüfung nicht zuständig zu sein.

Die Bieterin wird den Eintritt oder Nichteintritt der aufschiebenden Bedingung unverzüglich in den Medien bekannt geben, die für die Veröffentlichung von Bekanntmachungen laut der Angebotsunterlage zu verwenden sind.

Abgesehen von der aufschiebenden Bedingung ist zu beachten, dass sich die Bieterin ausdrücklich das Recht vorbehalten hat, vom Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für CA Immo Aktien und/oder Wandelschuldverschreibungen der

Zielgesellschaft abgibt. Die Bieterin kann dieses Recht zum Rücktritt vom Angebot jedoch nur bis zur Erlangung einer kontrollierenden Beteiligung im Sinne des § 22 ÜbG ausüben.

### 3.5 Annahmefrist und Abwicklung des Angebots

#### (a) *Annahmefrist*

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt zunächst 7 Wochen. Das Angebot kann somit vom 22. Februar 2021 bis einschließlich 9. April 2021, 17:00 Uhr Wiener Zeit, angenommen werden (*Annahmefrist*). Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Bieterin eine Verlängerung der Annahmefrist ausdrücklich vorbehalten hat. Für den Fall, dass während der Annahmefrist ein konkurrierendes Angebot gestellt wird, verlängert sich die Annahmefrist für alle bereits gestellten Angebote automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot gemäß § 19 Abs 1c ÜbG, sofern die Bieterin nicht vom Angebot zurücktritt.

#### (b) *Nachfrist*

Da das Angebot als antizipiertes Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG ausgestaltet ist, wird zwingend eine Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG stattfinden. Die Nachfrist beginnt mit dem Tag der Veröffentlichung der Ergebnisse (Punkt 3.6) und dauert drei Monate.

Soweit Inhaber von CA Immo Aktien oder Wandelschuldverschreibungen das Angebot annehmen wollen, können sie das Angebot entweder während der Annahmefrist oder während der Nachfrist annehmen. In Bezug auf Wandelschuldverschreibungen ist zu beachten, dass die von der Bieterin während der Angebotsfrist gezahlte Gegenleistung die während der Nachfrist gezahlte Gegenleistung übersteigt (zu den Einzelheiten siehe Punkt 2.4). Weiters ist anzumerken, dass die Bieterin sich im Falle eines Konkurrenzangebots hinsichtlich der CA Immo Aktien und/oder Wandelschuldverschreibungen ausdrücklich vorbehalten hat, vom Angebot zurückzutreten.

#### (c) *Abwicklung*

Zu den Details der Abwicklung des Angebots wird auf Punkt 5 der Angebotsunterlage verwiesen.

### **3.6 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Die Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung, sowie auf den Internetseiten der Zielgesellschaft <http://www.caimmo.com>, der Bieterin <http://www.starwoodklimt.com> sowie der Österreichischen Übernahmekommission <http://www.takeover.at> veröffentlicht.

Gleiches gilt für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen der Bieterin im Zusammenhang mit dem Angebot.

### **3.7 Gleichbehandlung**

Die Bieterin bestätigt in ihrem Angebot,

- dass der Angebotspreis von EUR 36,00 je Aktie für alle Inhaber von CA Immo Aktien gleich ist und
- der Angebotspreis von EUR 138.628,43 ist für alle Inhaber von Wandelschuldverschreibungen während der Annahmefrist und EUR 120.947,42 während der Nachfrist gleich ist (vorbehaltlich von Anpassungen; siehe Abschnitt 3.3).

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ablauf der Annahmefrist und der Nachfrist keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Wertpapieren zu günstigeren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die Übernahmekommission erteilt eine Ausnahme aus wichtigem Grund.

Erklärt die Bieterin oder gegebenenfalls ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch, Aktien oder Wandelschuldverschreibungen zu günstigeren als den im Angebot enthaltenen Bedingungen zu erwerben, so gelten diese günstigeren Bedingungen auch für alle anderen Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Zielgesellschaft, selbst wenn sie dieses Angebot bereits angenommen haben.

Eine Verbesserung des Angebots gilt auch für alle jene Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die das Angebot zum Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, sofern sie der Verbesserung nicht widersprechen.

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist Aktien und wird für diesen Erwerb eine höhere Gegenleistung als im Angebot vorgesehen gezahlt oder vereinbart, ist die Bieterin verpflichtet, den Differenzbetrag an alle Aktionäre, die das Angebot gemäß § 16 Abs 7 ÜbG angenommen haben, zu zahlen. Dies gilt nicht, wenn die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger Aktien der Zielgesellschaft im Falle einer Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Ausübung von gesetzlichen Bezugsrechten erwirbt oder eine höhere Gegenleistung im Rahmen eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) erbracht wird.

Veräußert die Bieterin innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten nach Ablauf einer Ausschlussfrist eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft weiter, so ist ein anteiliger Veräußerungsgewinn an alle Aktionäre, die ein Angebot gemäß § 16 Abs 7 ÜbG angenommen haben, abzuführen.

Tritt ein solches Ereignis, das zu einer Nachzahlung führt, ein, so hat die Bieterin dies unverzüglich mitzuteilen. Die Bieterin hat die Nachzahlung über die Andienungs- und Zahlstelle auf eigene Kosten innerhalb von zehn Börsetagen nach der oben genannten Veröffentlichung zu begleichen. Tritt das Ereignis, das zu einer Nachzahlung führt, nicht innerhalb der Neunmonatsfrist ein, hat die Bieterin eine entsprechende Erklärung gegenüber der Übernahmekommission abzugeben. Der Sachverständige der Bieterin wird die Erklärung prüfen und bestätigen.

## **4. Zukünftige Geschäftspolitik**

### **4.1 Geschäftspolitische Ziele und Absichten**

In der Angebotsunterlage hat die Bieterin die folgenden Absichten der Bieterin und von Starwood im Hinblick auf die Investition in und die Unterstützung der Zielgesellschaft zum Ausdruck gebracht:

Die Bieterin plane unverändert ein langfristiger Aktionär der CA Immo zu bleiben und werde weiterhin mit dem Management und anderen Stakeholdern zum Wohle der Zielgesellschaft und unter Berücksichtigung des Österreichischen Corporate Governance Kodex zusammenarbeiten. Starwood verfügt über eine langjährige Erfahrung in der Entwicklung von börsennotierten Plattformen und die Bieterin wird durch ihre Vertretung im Aufsichtsrat das Management-Team der Zielgesellschaft weiterhin unterstützen.

Die Bieterin gehe nicht davon aus, dass der Vollzug des Angebots Auswirkungen auf den Hauptsitz, die weiteren Niederlassungen oder die Beschäftigungsbedingungen der Zielgesellschaft haben wird.

#### **4.2 Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie, den Zugang zu Kapital und die Finanzierungskosten**

Abhängig vom Ausgang des Angebots und dessen Annahmequote besteht auf Grundlage von der Ratingagentur Moody's derzeitiger Methodik zur Berechnung eines Kreditprofils eines Unternehmens das Risiko, dass CA Immo ihr derzeitiges Baa2 Investment Grade Rating verlieren könnte. Daher hat Moody's nach der Absichtsbekanntgabe durch die Bieterin, dieses Angebot zu stellen, die Zielgesellschaft unter Beobachtung für ein mögliches *Downgrade* gestellt. Wie im Angebot beschrieben, sei es eines der Ziele der Bieterin in Zusammenhang mit dem Angebot, dass die Zielgesellschaft ein Investment Grade Rating beibehält. Allerdings wurde weder eine Verpflichtung, noch eine ausdrückliche Bestätigung abgegeben, das bestehende Baa2 Investment Grade Rating aufrechtzuerhalten, was impliziert, dass die Bieterin möglicherweise eine Kapitalstruktur anstrebt, die zu einer Herabsetzung des Ratings der Zielgesellschaft für geratete Schuldtitel um eine Stufe führen könnte. Wir gehen davon aus, dass eine wesentliche oder eine mehrheitliche Beteiligung der Bieterin an CA Immo bedeuten könnte, dass die Ratingagenturen die Kapitalstrukturen der Bieterin und jene von CA Immo bei Bewertung des Ratings der gesamten Gruppe in die Beurteilung miteinbeziehen könnte, was möglicherweise den Handlungsspielraum in Bezug auf Fremdfinanzierungen und damit die strategische Flexibilität der Zielgesellschaft verringern könnte. Basierend auf den Ergebnissen einer vorläufigen Analyse wäre es möglich, dass das Investment Grade Rating der Zielgesellschaft bei einer wesentlichen oder



mehrheitlichen Beteiligung der Bieterin an CA Immo um 1 oder sogar 2 Stufen herabgestuft werden könnte im Vergleich zum derzeitigen Rating. Dies könnte sich negativ auf die Fremdkapitalkosten der Gesellschaft auswirken und damit auch die Eigenkapitalkosten der Gesellschaft erhöhen. Die verringerte finanzielle Flexibilität könnte auch zu einer verringerten Fähigkeit führen, Projektentwicklungen durchzuführen, was sich möglicherweise negativ auf das zukünftige Wachstumsprofil des Unternehmens auswirken könnte. In diesem Zusammenhang wird auch nicht deutlich gemacht, ob die Bieterin beabsichtigt, die Finanzierungspolitik des Unternehmens zu ändern. Jede wesentliche Änderung der Unternehmensführung, der Eigentumsverhältnisse oder der Finanzpolitik, die durch den Erwerb von mehr als 50% der Stimmrechte der CA Immo durch die Bieterin ausgelöst werden, kann zu einer Verschlechterung des Ratings und des Kreditprofils der Zielgesellschaft führen. Sollte das derzeitige Baa2 Investment Grade Rating der Zielgesellschaft von Moody's herabgestuft werden, könnte sich die Gesellschaft künftig zu höheren Finanzierungskosten finanzieren müssen, was die zukünftige Rentabilität der Zielgesellschaft beeinträchtigen würde. CA Immo betrachtet die Beibehaltung des aktuellen Investment Grade Ratings als elementaren Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie, die eine Grundlage dafür bietet, erfolgreich Kapital auf dem Markt für unbesicherte Finanzierungen aufzunehmen, wie es zuletzt im Jahr 2020 im Rahmen der Emissionen einer *Benchmark* – Anleihe sowie eines *Green Bond* der Fall war. Zusätzlich zu den höheren Finanzierungskosten erhöht ein schwächeres Rating auch das Risiko des Zugangs zu den Kapitalmärkten, was sich auf die Geschwindigkeit und Schwierigkeit der Beschaffung von Finanzmitteln an den Fremd- und Eigenkapitalmärkten auswirken könnte. Schließlich könnte eine stärker fremdfinanzierte Gesellschaft nicht in der Lage sein, ihren aktuellen Geschäftsplan (einschließlich der Umsetzung einer langfristigen, wertsteigernden Entwicklungspipeline) wie geplant umzusetzen, was die Rentabilität und den Wachstumspfad der Gesellschaft beeinträchtigen würde.

#### **4.3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung**

Rechtlich wäre ein Delisting vom Amtlichen Handel an der Wiener Börse geboten, wenn die gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 40 Abs 1 Börsegesetz 2018 (insbesondere der gesetzliche Mindeststreubesitz) nicht mehr erfüllt sind.

Da das Angebot als antizipiertes Pflichtangebot ausgestaltet ist, könnte die Bieterin alle Aktien (und Wandelschuldverschreibungen) der Zielgesellschaft, die vom Angebot umfasst sind, erwerben. Eine vollständige Annahme des Angebots könnte daher dazu führen, dass die Zielgesellschaft ihre Mindestnotierung im Amtlichen Handel der Wiener Börse, Segment Prime Market, verpasst.

Weiters könnte eine solche Beendigung der Börsennotierung durch Fehlen der Notierungsvoraussetzungen dadurch ausgelöst werden, dass die Bieterin einen Gesellschafterausschluss nach dem Gesellschafterausschlussgesetz (GesAusG) verlangt, wenn die Bieterin mehr als 90% des Grundkapitals der Zielgesellschaft hält.

Die Bieterin hat bisher noch nicht entschieden, ob sie einen Gesellschafter-Ausschluss nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz durchführen wird, wenn das Angebot dazu führt, dass die Bieterin entweder bei Vollzug oder zu einem späteren Zeitpunkt mehr als 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten CA Immo Aktien hält.

Es ist die derzeitige Absicht der Bieterin, dass die CA Immo Aktien im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse notiert bleiben.

Die Bieterin hat erklärt, dass das Angebot kein „Delisting-Angebot“ gemäß § 27e ÜbG darstellt.

#### **4.4 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation, Gläubiger, Steuern und öffentliche Interessen**

##### *(a) Arbeitnehmer*

Aus den in der Angebotsunterlage dargelegten Überlegungen der Bieterin ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine unmittelbare Auswirkung auf die Personalpolitik und die Beschäftigungsbedingungen erkennbar. Es ist derzeit auch weder eine Verlegung des Standortes der Zielgesellschaft noch die Verlegung von Standorten von direkten Tochtergesellschaften unmittelbar nach Durchführung des Angebots beabsichtigt.

(b) *Gläubiger und öffentliches Interesse*

Das Management anerkennt die erklärte Absicht der Bieterin, das Investment Grade Rating von CA Immo beizubehalten. Jedoch kann, wie unter Punkt 4.2 ausgeführt, jede wesentliche Änderung der Eigentumsverhältnisse, der Unternehmensführung oder der Finanzpolitik zu einer Verschlechterung des Ratingprofils der Zielgesellschaft führen; eine Herabstufung des Investment Grade Ratings (oder sogar der Verlust dessen) kann daher nicht endgültig ausgeschlossen werden.

Änderungen, die das öffentliche Interesse berühren könnten, sind aus dem Vollzug des Angebots nicht ersichtlich.

(c) *Steuern*

Die Übernahme von zusätzlichen Anteilen an der CA Immo durch die Bieterin könnte steuerliche Folgen für die CA Immo Gruppe nach sich ziehen:

Die Steuervorschriften einiger Länder (darunter Deutschland) sehen vor, dass auch durch einen Gesellschafterwechsel bei der CA Immo – bezogen auf die in diesen Ländern gelegenen Grundstücke – Grunderwerbsteuer ausgelöst werden kann. Bezogen auf Deutschland, könnte dieser Fall dann eintreten, wenn der von der Bieterin gehaltene Anteil an der CA Immo 95% erreicht oder überschreitet. Die dadurch ausgelöste Grunderwerbsteuer für Immobilien, die von deutschen Personengesellschaften gehalten werden, wäre durch die jeweilige Personengesellschaft zu entrichten. Für die CA Immo Gruppe ergäbe sich daraus voraussichtlich eine signifikante Steuerbelastung.

Darüber hinaus bestehen in einzelnen Ländern Regelungen, die zu einem Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen führen, wenn es zu einem relevanten (direkten oder indirekten) Gesellschafterwechsel kommt. Der Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen führt dazu, dass diese nicht mehr zum Ausgleich mit späteren Gewinnen zur Verfügung stehen und somit die späteren Steuerzahlungen höher ausfallen. Die deutschen Bestimmungen sehen (mit Ausnahmen) grundsätzlich einen Untergang der Verlustvorträge von, wenn innerhalb von 5 Jahren mehr als 50% der Anteile (direkt oder indirekt) an deutschen Gesellschaften gewechselt werden. Ein möglicher Effekt daraus wird allerdings als nicht wesentlich eingeschätzt.

## **4.5 Interessenlage der Organmitglieder der Zielgesellschaft**

### *(a) Vorstand*

Keegan Viscius war vor seiner Bestellung als Mitglied des Vorstands und als Chief Investment Officer (CIO) der Zielgesellschaft langjähriger Senior Vice President von Starwood Capital Group. Mit seinem Wechsel in den Vorstand der Zielgesellschaft am 1. November 2018 legte er sämtliche Mandate bei Starwood nieder. Keegan Viscius hält 9.358 CA Immo Aktien und seine Ehefrau 3.759 Stück CA Immo Aktien.

Im Falle eines Kontrollwechsels sind die Vorstandsmitglieder berechtigt, ihr Amt als Vorstandsmitglied unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendermonats niederzulegen und ihren Anstellungsvertrag zu kündigen. Dieses Recht ist jedoch für den Fall eines Kontrollwechsels innerhalb der Starwood-Gruppe ausdrücklich ausgeschlossen.

### *(b) Aufsichtsrat*

Die Bieterin legt in Ziffer 6.4 des Angebots dar, dass die folgenden Mitglieder des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft eine Position innerhalb der Starwood Capital Group innehaben und daher nicht an allfälligen Aufsichtsratsbeschlüssen der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit dem Angebot teilnehmen werden:

- Jeffrey Dishner, der Senior Managing Director und Global Head of Acquisitions bei der Starwood Capital Group ist;
- Laura Rubin, Managing Director und Leiterin des Portfoliomanagements bei der Starwood Capital Group; und
- Sarah Broughton, die als Managing Director und Chief Financial Officer Europe bei der Starwood Capital Group tätig ist.

## **5. Position des Vorstands zum Angebot**

### **5.1 Grundsätzliche Erwägungen**

Die Absicht von Starwood, ihre Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen AG im Wege dieses Angebots weiter auszubauen, unterstreicht die Absicht der Bieterin, das Unternehmen und das Management-Team der CA Immo weiter zu unterstützen. Darüber hinaus

spiegelt es die Absicht der Bieterin wider, als langfristiger Investor zu fungieren, was die positive Entwicklung der Zielgesellschaft unterstreicht. Starwood genießt einen guten Ruf als Finanzinvestor mit Fokus auf Immobilieninvestitionen weltweit. Ungeachtet dessen hat die Zielgesellschaft in der jüngsten Vergangenheit bewiesen, ihre erfolgreiche Geschäftsstrategie auch ohne kontrollierenden Aktionär zu verfolgen.

Nach Ansicht des Vorstands gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass das Angebot – abgesehen von dem potenziell negativen Effekt auf das Investment Grade Rating – zu einer wesentlichen Änderung der gegenwärtigen Positionen führen oder sonstige negative Auswirkungen auf die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen und Standorte) und Kunden von CA Immo haben wird. Wenn und soweit die Bieterin nach Vollzug des Angebots eine Beteiligung von mehr als 90% des gesamten Grundkapitals hält, hat die Bieterin erklärt, noch nicht entschieden zu haben, ob sie einen Squeeze-out durchführen wird oder nicht.

Der Vorstand weist ausdrücklich darauf hin, dass die Beurteilung, ob das Angebot für den einzelnen Aktionär vorteilhaft ist oder nicht, nur von jedem Aktionär auf Basis seiner persönlichen Situation (Kaufpreis und -datum, langfristige oder kurzfristige Veranlagung etc.) entschieden werden kann, wobei die vom Aktionär erwartete zukünftige Entwicklung des Kapitalmarktes von großer Bedeutung ist.

## **5.2 Für eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe**

Aus Sicht des Vorstands können folgende Überlegungen für die Annahme des Angebots sprechen (die Reihenfolge spiegelt nicht zwangsläufig das Gewicht der einzelnen Argumente wider):

- a) Der Angebotspreis für CA Immo Aktien liegt um 14,1% über dem CA Immo Schlusskurs vom 7. Januar 2021 (EUR 31,55), dem letzten Handelstag vor Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot zu stellen. Verglichen mit den volumengewichteten Durchschnittskursen vor Ankündigung des Angebots ergeben sich damit Prämien von 29,75% (3 Monate), 32,32% (6 Monate), 21,99% (12 Monate), 16,77% (24 Monate) bzw. 43,38% (60 Monate).

- b) Während niedrige Zinsen und vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilienportfolios weiterhin das aktuelle wirtschaftliche Umfeld prägen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Zinsanstieg den Immobilienmarkt und damit die Bewertungen und die Desinvestitionspläne der Zielgesellschaft negativ beeinflussen würde. Dies könnte die Beschaffung von Eigen- oder Fremdkapital erschweren und dazu führen, dass gewisse Vorhaben nicht umgesetzt werden können.
- c) Die Rentabilität des zukünftigen Wachstums durch die Entwicklung von Baulandreserven ist von zahlreichen Faktoren abhängig, unter anderem von der erfolgreichen Erlangung von Baugenehmigungen, der Errichtung von Immobilien unter Einhaltung definierter Kosten- und Zeitparameter sowie der langfristigen Vermietung solcher Immobilien. Jede negative Entwicklung der oben genannten Faktoren könnte das unternehmerische Wachstum vermindern und damit den Aktienkurs der Gesellschaft beeinträchtigen.
- d) Als Folge der Covid-19-Pandemie könnte die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an den Kernstandorten der Gesellschaft einer Phase der Unsicherheit und Volatilität unterliegen und zu einer langfristigen strukturellen Verschiebung führen. Insbesondere korreliert die Nachfrage nach Büroflächen mit dem Wirtschaftszyklus und die Zielgesellschaft ist darauf angewiesen, dass Unternehmen im Zuge des Rückgangs der Pandemie wieder in ihre physischen Büros zurückkehren und dass es zu einem zusätzlichen Wirtschaftswachstum kommt. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze zukünftig entwickeln werden. Das makroökonomische Umfeld stellt sich insgesamt deutlich herausfordernder dar, was sich zuletzt in Form eines negativen Wirtschaftswachstums und sinkender Beschäftigung in Europa bemerkbar gemacht hat. Zudem ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und die Etablierung von „Work-from-Home“ mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten. Abseits des Büroseg-

menten unterliegt die Zielgesellschaft weiters auch (wenn auch nur beschränkt) Risiken in anderen Branchen wie etwa Hotels und Einzelhandel, die durch Covid-19 betroffen sind. Eher kurzfristig orientierte Investoren könnten dies als Argument für die Annahme des Angebots sehen.

- e) Nach Vollzug und Abwicklung des Angebots könnte die Bieterin ihren Anteil an CA Immo aufgestockt haben und wird voraussichtlich ein größeres Aktienpaket als heute halten. Dies könnte zu einer Verringerung der Liquidität der CA Immo Aktie führen und den Streubesitz verringern.
- f) Alle vorgenannten Gründe gelten auch für die Wandelschuldverschreibungen, da sich deren Wert aus dem Wert der Aktien der Zielgesellschaft ableitet. Insbesondere mangelt es dem Markt für Wandelschuldverschreibungen an Liquidität, was dazu führen könnte, dass die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen ihre Wandelschuldverschreibungen außerhalb des Angebots nicht veräußern können (vgl auch Punkt 5.4).

### **5.3 Gegen eine Annahme des Angebots sprechen folgende Gründe**

Aus Sicht des Vorstands können folgende Überlegungen gegen die Annahme des Angebots sprechen (die Reihenfolge spiegelt nicht zwangsläufig das Gewicht der einzelnen Argumente wider):

- a) Bei Immobiliengesellschaften ist ein bedeutender Indikator für die Angemessenheit des Angebotspreises der EPRA NAV. Der Angebotspreis unterschreitet den zuletzt veröffentlichten EPRA NAV von EUR 38,36 je Aktie zum 30. September 2020 um 6,2%. Unter Berücksichtigung des für das vierte Quartal 2020 angekündigten Neubewertungsergebnisses von EUR 205 Mio. vergrößert sich der Abschlag auf den bereinigten EPRA NAV von EUR 40,56 je Aktie auf 11,2%. Verglichen mit dem bereinigten NAV (IFRS) von EUR 34,03 je Aktie entspricht der Angebotspreis einer Prämie von lediglich 5,8%.

- b) Der Aktienkurs der CA Immo-Aktie ist seit den Tiefstständen während des Höhepunkts des Covid-19-Ausbruchs kontinuierlich gestiegen. Dennoch notiert der Aktienkurs weiterhin unter dem 52-Wochen-Höchstkurs von EUR 41,85 vor dem Covid-19-Ausbruch, wobei der Angebotspreis einen Abschlag von 14,0% zu diesem Kurs darstellt. Zusätzlich liegt der Angebotspreis 6,7% unter dem 3-Monats-VWAP vor Ausbruch der Covid-19 Pandemie und 0,1% unter dem 6-Monats-VWAP vor Ausbruch der Covid-19 Pandemie. Weitere Kurssteigerungen der CA Immo Aktie sind aufgrund der positiven Entwicklung der berichteten Zahlen, der Vermietungserfolge und der Portfolio-Optimierung, sowie des zukünftig erwarteten organischen Wachstums durch die Entwicklungspipeline der Zielgesellschaft durchaus möglich.
- c) Der Angebotspreis liegt unter den jüngsten Erwartungen von Aktienanalysten, die ein 12-Monats-Kursziel von EUR 39,22 (Durchschnitt) prognostizieren, sowie unter den Erwartungen von Aktienanalysten vor der öffentlichen Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, das Angebot zu legen (durchschnittliches Kursziel: EUR 37,25 (siehe Ziffer 3.2(b))).
- d) Nach Einschätzung des Vorstands, die sich auf den von der Zielgesellschaft erstellten mehrjährigen Businessplan stützt, liegt der Angebotspreis unter dem fundamentalen "stand-alone" Wert der CA Immo Aktie. Dies wird auch durch die oben dargelegte Bewertungsanalyse von JPMorgan gestützt. Die in Bau befindlichen aktiven Entwicklungsprojekte der CA Immo mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 700 Mio. werden bei erfolgreicher Fertigstellung in naher Zukunft voraussichtlich einen zusätzlichen positiven Beitrag zum Net Asset Value leisten. Darüber hinaus verfügt CA Immo über umfangreiche Baulandreserven vor allem in zentralen, innerstädtischen Lagen der deutschen Metropolen München, Frankfurt und Berlin mit einem Buchwert in Höhe von über EUR 300 Mio., die längerfristig ein signifikantes organisches Wachstumspotenzial und ein entsprechendes Substanzwertsteigerungspotenzial bieten.



- e) Hingewiesen wird darauf, dass die im EPRA NAV reflektierte Fair-Value-Anpassung für die im Bestand gehaltenen Immobilien noch eine erhebliche Bewertungsreserve darstellt. Die Gesellschaft besitzt in ihren strategischen Kernstädten in Deutschland umfangreiche Baulandreserven in zentralen innerstädtischen Lagen, die teilweise zu Anschaffungskosten bilanziert sind und möglicherweise auch in absehbarer Zukunft zu einem deutlichen NAV-Wachstum beitragen werden.
- f) Eine Fortsetzung positiver wirtschaftlicher Trends in den Kernmärkten der CA Immo in Verbindung mit einem robusten Wirtschaftswachstum und niedrigeren Arbeitslosenquoten könnte zu einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung führen. Die in den letzten Jahren äußerst positive Marktentwicklung in Deutschland und insbesondere in München und Berlin, den beiden größten Einzelmarktsegmenten der CA Immo, führte zu einem teils starken Anstieg der Marktmietniveaus, welche zum Teil signifikant über den vertraglichen Ist-Mieten des Bestandsportfolios der Zielgesellschaft liegen. Eine Realisierung dieser Reserve könnte zusätzliche Wachstums- und damit Aufwärtssimpulse für die CA Immo Aktie bedeuten. Aufgrund der durchschnittlich längeren Mietdauer im deutschen Portfolio (welches rund 33% des gesamten Mietertrags generiert) wird dieses Potenzial allerdings nur längerfristig zu realisieren sein.
- g) Basierend auf umfangreichen Reserven an zentral gelegenen Grundstücken in innerstädtischen Lagen (vor allem in den deutschen Ballungszentren München, Frankfurt und Berlin) und profunder Immobilienentwicklungskompetenz mit starkem *Track Record* verfügt CA Immo über signifikantes Potenzial für organisches Wachstum in den kommenden Jahren. Die Kapitalisierung dieses Potenzials durch die Erlangung von Baugenehmigungen, die Entwicklung, den Erwerb strategischer Objekte und den Verkauf nicht-strategischer Objekte bietet den Aktionären der Gesellschaft langfristig signifikante Ertragsperspektiven. Dieses Wachstumspotenzial ist im Angebotspreis nicht reflektiert.
- h) Es ist zu beachten, dass der Angebotspreis eines möglichen konkurrierenden Angebots (siehe Abschnitt 2.5) den Angebotspreis des Angebots der Bieterin übersteigen könnte. Da es sich bei dem potentiellen konkurrierenden Angebot jedoch nur

um ein Teilangebot handeln soll, könnten die Inhaber von CA Immo-Aktien nicht ihren gesamten Anteil verkaufen.

- i) Alle vorgenannten Gründe gelten auch für die Wandelschuldverschreibungen, da sich deren Wert aus dem Wert der Aktien der Zielgesellschaft ableitet (vgl auch Punkt 5.4).

#### **5.4 Zusätzliche Überlegungen für Inhaber der Wandelschuldverschreibung**

Grundsätzlich gelten die unter Punkt 5.2 und 5.3 für die Aktionäre gemachten Überlegungen auch für die Wandelschuldverschreibung, da sich der Wert der Wandelschuldverschreibung von den CA Immo Aktien ableitet. Es gibt jedoch einige Aspekte, die für die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen besondere Aspekte beinhalten, die zu berücksichtigen sind:

- a) Im Falle eines zukünftigen Kontrollwechsels gemäß den Wandelschuldverschreibungsbedingungen wird die Wandlungsprämie gemäß § 12 (c) der Wandelschuldverschreibungsbedingungen, die anfangs 27,5% betrug, niedriger sein als in der Kontrollwechsel-Wandlungsperiode, der durch den Kontrollwechsel nach dem Erwerb der derzeit vom Treuhänder gehaltenen 100 Treuhandaktien durch die Bieterin möglicherweise ausgelöst wird. Zur Klarstellung: Diese Wandlungsprämie ist nur ein Faktor der bei einem möglichen Kontrollwechsel in der Zukunft zu zahlenden Gegenleistung.
- b) Ferner kann der Wandlungspreis gemäß den Wandelschuldverschreibungsbedingungen in Zukunft weiteren Anpassungen unterliegen.
- c) Inhaber von Wandelschuldverschreibungen sollten den Dividendenzahlungstermin beachten: Wenn Inhaber von Wandelschuldverschreibungen ihre Wandelschuldverschreibungen nicht während der Annahmefrist, die am 9. April 2021 endet, in das Angebot einreichen, sondern beabsichtigen, ihre Wandelschuldverschreibungen in Aktien zu wandeln und in die Nachfrist einzureichen, sollten sie eine recht-

zeitige Wandlung ihrer Wandelschuldverschreibungen in CA Immo Aktien in Betracht ziehen, damit die aus der Wandlung resultierenden Aktien für das Geschäftsjahr 2020 dividendenberechtigt sind.

## **5.5 Zusätzliche Überlegungen aus der Sicht des Unternehmens**

Unabhängig von der Anzahl der CA Immo Aktien, die in das Angebot eingereicht werden, wird die Bieterin nach Abwicklung des Angebots die Stimmrechte ihres gesamten Aktienbesitzes ausüben können (gemäß § 26a Abs 1 ÜbG ist die Möglichkeit der Bieterin, ihre Stimmrechte auszuüben, derzeit mit 26 % der gesamten Stimmrechte begrenzt).

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG hat sich die Bieterin das Recht vorbehalten, vom Angebot im Falle eines konkurrierenden Angebots zurückzutreten. Inhaber von CA Immo Aktien und Wandelschuldverschreibungen tragen daher allein das volle Risiko von (Aktien-)Kursverlusten bis zum früheren der beiden folgenden Ereignisse: (i) Kontrollerlangung durch Übertragung der bei einem Treuhänder hinterlegten 100 Aktien oder (ii) Ausübung des Rücktrittsrechts durch die Bieterin im Falle eines konkurrierenden Angebots.

Die Wandlung der Wandelschuldverschreibung in CA Immo Aktien auf Basis der angepassten Wandlungsbedingungen könnte zu einer Verwässerung von relevanten Kennzahlen je Aktie führen. Dies könnte in weiterer Folge bedeuten, dass die aktuelle Marktentwicklung nach Abwicklung des Angebots und der Wandlungsrechte der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gedämpft wird.

## **5.6 Zusammenfassende Beurteilung**

Der Angebotspreis übersteigt die nach Handelsvolumina gewichteten historischen Durchschnittskurse der letzten 3 Monate (+29,75%), 6 Monate (+32,32%), 12 Monate (+21,99%) und 24 Monate (+16,77%) (jeweils berechnet zum 7. Januar 2021, dem Handelstag vor der Veröffentlichung der Angebotsabsicht der Bieterin).

Die Aktie notiert derzeit über dem Angebotspreis von EUR 36,00 je Aktie *cum* Dividende. Der Schlusskurs der CA Immo-Aktie am 5. März 2021 betrug EUR 36,50. Daneben wurden an der Wiener Börse einige Transaktionen zu einem Preis getätigt, der über dem ver-

besserten Angebotspreis von EUR 36,00 lag. Diese Überschreitung des Marktpreises gegenüber dem Angebotspreis könnte aber auch auf Marktspekulationen über ein konkurrierendes Angebot zu einem höheren Preis zurückzuführen sein.

Darüber hinaus liegt der Angebotspreis um 6,2% unter dem zuletzt berichteten EPRA NAV von EUR 38,36 je Aktie zum 30.09.2020 und erhöht sich auf 11,2% im Vergleich zum bereinigten EPRA NAV von EUR 40,56 unter Berücksichtigung des für das vierte Quartal 2020 angekündigten Neubewertungsergebnisses von EUR 205 Mio. Darüber hinaus notiert der Aktienkurs weiterhin deutlich unter dem 52-Wochen-Höchstkurs von EUR 41,85 vor dem Covid-19-Ausbruch mit einem Abschlag von 14,0% zum Angebotspreis.

Weitere Kurssteigerungen der CA Immo-Aktie sind insbesondere im Falle einer weiterhin positiven Entwicklung der berichteten Zahlen, Vermietungserfolge und einer wertschöpfenden Kapitalrotation, sowie des zukünftig erwarteten organischen Wertbeitrags durch die Entwicklungspipeline der Zielgesellschaft durchaus realistisch. Letzterer basiert auf den umfangreichen Grundstücksreserven in zentralen, innerstädtischen Lagen in den deutschen Metropolen München, Frankfurt und Berlin, die in Verbindung mit der Immobilienentwicklungskompetenz der CA Immo längerfristig ein signifikantes Substanzwertsteigerungspotenzial bieten können.

Für den Fall, dass die Bieterin eine wesentliche oder mehrheitliche Beteiligung an CA Immo erwirbt, ist es möglich, dass sich das Investment Grade Rating der Zielgesellschaft verschlechtert bzw. dieses verliert, was zu einer reduzierten finanziellen Flexibilität, höheren Finanzierungskosten sowie einer geringeren zukünftigen Profitabilität führen könnte. Diese Unsicherheit spiegelt sich in der Tatsache wider, dass Moody's nach der Absichtsbekanntgabe durch die Bieterin, dieses Angebot zu stellen, die Zielgesellschaft unter Beobachtung für ein mögliches *Downgrade* gestellt hat (siehe Abschnitt 4.2). Darüber hinaus könnte eine wesentliche Änderung der Eigentumsverhältnisse an CA Immo dazu führen, dass Grunderwerbssteuerkosten ausgelöst werden und steuerliche Verlustvorträge der Gesellschaft zur Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen nicht mehr zur Verfügung stehen (siehe Abschnitt 4.4(c)).

## **6. Sonstige Angaben**

### **6.1 Weitere Auskünfte**

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht

Mag. Claudia Höbart

CA Immobilien Anlagen AG

Tel.: +43/1/532 59 07-502

Fax: +43/1/532 59 07-595

Email: *claudia.hoebart@caimmo.com*

zur Verfügung. Weitere Informationen sind auf der Website der Gesellschaft ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) abrufbar.

### **6.2 Berater der Zielgesellschaft**

Als Finanzberater der Zielgesellschaft wurde J.P. Morgan AG beigezogen.

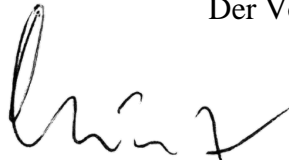
Als Rechtsberater der Zielgesellschaft wurde die DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH, Währinger Straße 2-4, 1090 Wien beigezogen.

### **6.3 Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG**


Die Zielgesellschaft hat die BDO Austria Holding Wirtschaftsprüfung GmbH, zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG bestellt.

Wien, 5. März 2021


Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG



Andreas Quint (CEO)



Keegan Viscius (CIO)



Andreas Schillhofer (CFO)



**ÄUSSERUNG DES AUFSICHTSRATS**

**der**

**CA Immobilien Anlagen AG**

**zum antizipierten Pflichtangebot der**

**SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg**

**gemäß §§ 22 ff Übernahmegesetz (*ÜbG*)**

## 1. Allgemeines

SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., eine Kapitalgesellschaft nach luxemburgischem Recht mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*) eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg (die **Bieterin**), eine indirekte Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp, und Konzerngesellschaft der Starwood Capital Group (**Starwood**), hat am 8. Jänner 2021 ihre Absicht veröffentlicht, ein antizipiertes Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG (**CA Immo** oder die **Zielgesellschaft** oder die **Gesellschaft**) mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 75895 k, zum Erwerb aller auf Inhaber lautender Stückaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) sowie der Wandelschuldverschreibung, die am 4. April 2025 zur Rückzahlung fällig sind, (ISIN AT0000A1YDF1) (das **Angebot**) zu stellen. Dieses Angebot wurde am 22. Februar 2021 veröffentlicht. Am 26. Februar 2021 veröffentlichte die Bieterin ihre Absicht, den Angebotspreis von EUR 34,44 je Aktie auf EUR 36,00 zu erhöhen. Diese Änderung des Angebots wurde am 5. März 2021 veröffentlicht. Die vorliegende Äußerung des Aufsichtsrats bezieht sich ausschließlich auf dieses geänderte Angebot mit dem verbesserten Angebotspreis.

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG sind der Vorstand und der Aufsichtsrat einer Zielgesellschaft dazu verpflichtet, unverzüglich nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine begründete Äußerung zu verfassen und diese innerhalb von zehn Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist, zu veröffentlichen. Die Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung trägt, und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse voraussichtlich haben wird.



## **2. Stellungnahme des Aufsichtsrats**

Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand der Zielgesellschaft eine ausführliche und begründete Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG verfasst, die am heutigen Tag veröffentlicht wurde. Darin hat der Vorstand das Angebot im Detail beurteilt und die Argumente, die für oder gegen eine Annahme sprechen, eingehend dargestellt und gewürdigt, jedoch von einer ausdrücklichen Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des Angebots abgesehen.

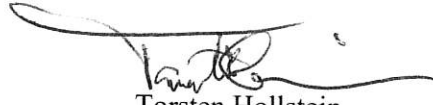
Der Aufsichtsrat hat zum Angebot und zur Äußerung des Vorstands am 3. März 2021 eine Sitzung abgehalten, in der der Entwurf der Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft eingehend und umfassend diskutiert wurde. Der Aufsichtsrat stimmt nach ausführlicher Diskussion mit den Äußerungen des Vorstands der Zielgesellschaft überein und schließt sich diesen vollumfänglich an, insbesondere hinsichtlich der Punkte 5.2 und 5.3 der Äußerung, in denen die aus Sicht des Vorstands wesentlichen Argumente für und gegen die Annahme des Angebots ausgeführt sind. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat mit Umlaufbeschluss vom 5. März 2021 beschlossen, wie der Vorstand keine abschließende Empfehlung bezüglich der Annahme oder der Ablehnung des Angebots abzugeben.

Mit Ausnahme von Dr. Florian Koschat (10.000 Stück CA Immo Aktien) halten derzeit keine Mitglieder des Aufsichtsrats der CA Immobilien Anlagen AG direkt oder indirekt Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft. Herr Dr. Koschat plant das Angebot nicht anzunehmen.

Der Aufsichtsrat verweist ferner ausdrücklich auf Punkt 4.4 der Äußerung des Vorstands. Die Mitglieder des Aufsichtsrats Jeffrey Dishner, Laura Rubin und Sarah Broughton halten auch eine Position bei Starwood, weshalb diese Personen weder an Diskussionen noch Beschlüssen innerhalb des Aufsichtsrats in Zusammenhang mit dem Angebot teilnehmen. Außerdem wurden keinem Mitglied des Aufsichtsrats substantielle Vorteile für den Fall des Erfolgs oder Scheiterns des Angebots versprochen.

Wien, am 5. März 2021

Für den Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Torsten Hollstein', with a long horizontal flourish extending to the right.

Torsten Hollstein

(Vorsitzender des Aufsichtsrats)



Es schreibt Ihnen:  
Mag. Lara Pester-Orbelian

Übernahmekommission gemäß ÜbG

Seilergasse 8, Tür 3  
1010 Wien

per Mail an: uebkom@wienerboerse.at

Telefon-Durchwahl / Fax DW:  
211 75-3371/793371

E-Mail:  
Lara.pesther-orbelian@uniqa.at

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

Datum:  
01.03.2021

**BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und  
Steuerberatungsgesellschaft, 1100 Wien, Am Belvedere 4  
Polizzenummer: 2110/010603-4**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen hiermit, dass bei unserem Unternehmen für die

BDO Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft,  
1100 Wien, Am Belvedere 4

für deren Tätigkeit als Sachverständiger gem. § 13 ÜbG (Übernahmegesetz, BGBl Nr. 127/1998) auf  
der Seite der Zielgesellschaft

CA Immobilien Anlagen AG  
Mechelgasse 1  
A-1030 Wien

bezüglich Übernahmeverfahren der Bietergesellschaft

SOF-11 Klimt CAI S.à r.l, Luxembourg

eine Haftpflichtversicherung im Sinne des § 9 Abs. 2 ÜbG besteht.

Die Versicherungssumme beträgt EUR 7,300.000,--.  
Gleichzeitig bestätigen wir, dass die Versicherungsprämie zur Gänze bezahlt ist.

Freundliche Grüße von Ihrem UNIQA Team

Werner Denk

Mag. Lara Pester-Orbelia

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und  
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

## Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt.

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

## I. TEIL

### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissenserklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

### 6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

### 7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufsüblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

#### 9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt. 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

#### 10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

#### 11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

#### 12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmern gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untern, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.