

HINWEIS:

**BETEILIGUNGSPAPIERINHABER DER CA IMMO, DEREN SITZ, WOHNSTZ
ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK
ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 7.4 DIESER
ANGEBOTSUNTERLAGE 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	1. Stammaktien 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. 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 29,7675¹ 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).

¹ 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>1. Stammaktien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CA IMMO-Aktien: ISIN AT0000641352 - Zum Verkauf eingereichte CA IMMO-Aktien: ISIN AT0000A2NW18 - In der Nachfrist zum Verkauf eingereichte CA IMMO-Aktien: ISIN AT0000A2NW34 <p>2. WSV 2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> - WSV 2017: ISIN AT0000A1YDF1 - Zum Verkauf eingereichte WSV 2017: ISIN AT0000A2NW26 - In der Nachfrist zum Verkauf eingereichte WSV 2017: ISIN AT0000A2NW42 	Punkt 5.3

Gesellschafter- ausschluss	Die Bieterin hat gegenwärtig keine Entscheidung darüber getroffen, ob ein Gesellschafter-ausschluss (<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>
1 Definitionen.....	12
2 Hintergrund.....	15
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 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
3 Das öffentliche Angebot	21
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
4 Vollzugsbedingung	33
4.1 Kartellfreigabe	33
4.2 Veröffentlichung Eintritt oder Nichteintritt	33
5 Annahme und Abwicklung des Angebots	34
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
6	Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik	41
6.1	Gründe für das Angebot	41
6.2	Künftige Geschäftspolitik / Auswirkungen auf Beschäftigungssituation und Sitz der Verwaltung.....	42
6.3	Regulatorischer Rahmen und Listing	42
6.4	Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft	42
7	Weitere Angaben	43
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 Personen	44
7.2.3	Beteiligungspapierinhaber als in Österreich steuerlich ansässige Kapitalgesellschaften.....	45
7.2.4	Beteiligungspapierinhaber als in Österreich steuerlich ansässige 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
8	Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG	50

1 Definitionen

Aktien-Angebotspreis	hat die in Punkt 3.2.1 zugewiesene Bedeutung.
Angebotsaktien	hat die in Punkt 3.1 zugewiesene Bedeutung.
Angepasster Wandlungspreis	hat die in Punkt 2.4 zugewiesene Bedeutung.
Annahmeerklärung	hat die in Punkt 5.3 zugewiesene Bedeutung.
Annahmefrist	hat die in Punkt 5.1 zugewiesene Bedeutung.
Angebot	bedeutet dieses antizipierte Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG an die Inhaber von Beteiligungspapieren der CA IMMO.
BAO	bedeutet die österreichische Bundesabgabenordnung.
BBG 2011	hat die in Punkt 7.2.2 zugewiesene Bedeutung.
Beteiligungspapiere	bezeichnet die CA-Immo Aktien und die WSV 2017.
Beteiligungspapierinhaber	bedeutet Inhaber von CA-Immo Aktien und/oder WSV 2017.
Bieterin	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.
CA IMMO oder Zielgesellschaft	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.
CA IMMO-Aktien oder Stammaktien oder Stammaktie	Die auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der CA IMMO, welche an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352) im Segment "ATX" des amtlichen Handels notieren.

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

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

2.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin

2.2.1 Stammkapital der Bieterin

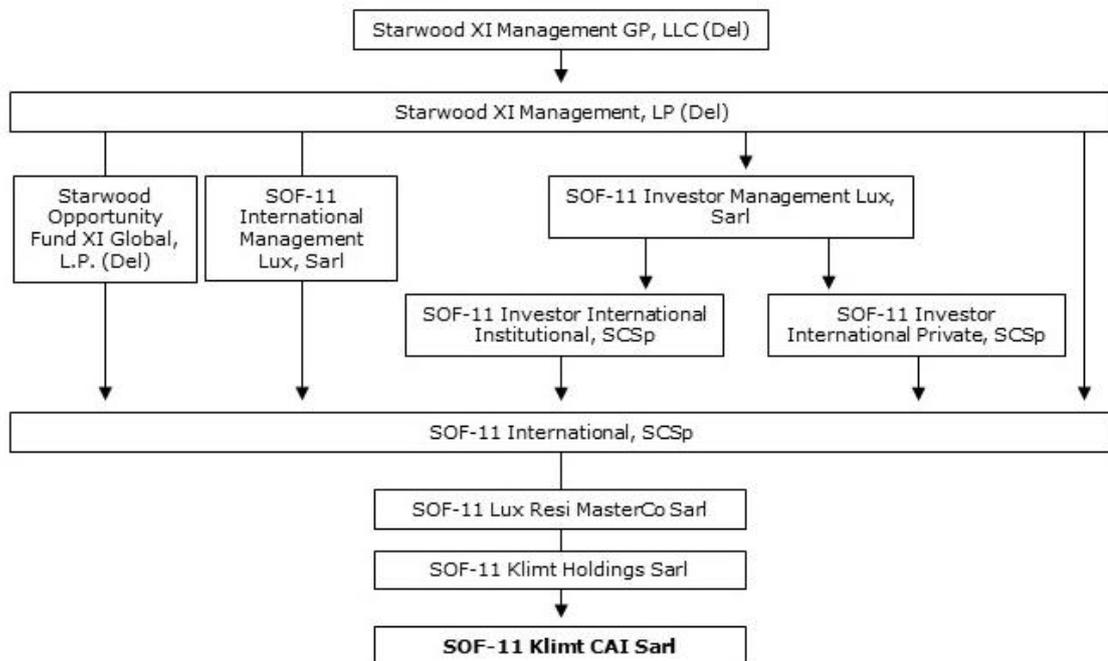
Das Stammkapital der Bieterin betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 120.000,00.

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 2021² 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.

² 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 Zielgesellschaft³ 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-

³ <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 4 Namensaktien	29,999893%	28,24%
S IMMO AG	6.293.078 Stammaktien	6,76%	6,37%
BlackRock*	3.879.903 Stammaktien plus 5.184 Wertpapierleihe 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 29,7675⁴, 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 Emissionsbedingungen⁵ 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;

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

⁵ 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 festlegt⁶ oder ob die Hauptversammlung eine Dividende beschließt und ob diese mehr als 65 Cent je Aktie beträgt⁷ 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 25,9687⁸ * EUR 34,44⁹.

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 2021¹⁰ 3.850 Stück Aktien je WSV 2017 mit Nominalbetrag von EUR 100.000 an den Inhaber. Der verbleibende Bruchteil einer Lieferaktie wird von

⁶ 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.

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

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

⁹ Aktien-Angebotspreis.

¹⁰ Innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Ausübung des Wandlungsrechts.

der Zielgesellschaft in Geld ausgeglichen.¹¹ Die Stückzahl errechnet sich wie folgt: EUR 100.000 / EUR 25,9687¹². 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.¹³ Die Wandlung gilt daher mit 14. Mai 2021 als ausgeübt.¹⁴ Die Zielgesellschaft liefert am 4. Juni 2021¹⁵ 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.¹⁶ Die Stückzahl errechnet sich wie folgt: EUR 100.000 / EUR 25,997¹⁷. 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 29,4592¹⁸ * EUR 33,44.

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

¹² 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.

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

¹⁴ Vgl. § 8(b)(iv) der Emissionsbedingungen WSV 2017.

¹⁵ Innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Ausübung des Wandlungsrechts.

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

¹⁷ 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.

¹⁸ 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 2021¹⁹ 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.²⁰ 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.

¹⁹ Innerhalb von 15 Geschäftstagen nach Ausübung des Wandlungsrechts.

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

²¹ 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.

²² 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 25,7606²³ * 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

²³ 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-

feraktien²⁴ 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 ¹⁾	6 Monate ²⁾	12 Monate ³⁾	24 Monate ⁴⁾	60 Monate ⁵⁾
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

²⁴ 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;²⁵
- 26,85% auf den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs in den sechs Monaten bis zum 17. Dezember 2020 von EUR 27,15.²⁶
- 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:

		3 Monate¹⁾	6 Monate²⁾	12 Monate³⁾	24 Monate⁴⁾	60 Monate⁵⁾
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.)

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

²⁶ 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 ²⁷	2017	2018	2019	Q1-Q3/2020
IFRS Net Asset Value je Aktie (unverwässert)	25,95	28,37	31,90	31,83
EPRA NNAV je Aktie (unverwässert)	27,29	30,08	33,69	34,44
EPRA Net Asset Value je Aktie (unverwässert)	30,09	33,30	38,37	38,36
FFO I je Aktie	1,14	1,27	1,43	1,13
Dividende je Aktie	0,65	0,80	0,90	1,00 ²⁸
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) (in Mio)	172,8	145,1	171,7	136,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) (in Mio)	344,4	442,3	633,7	110,7
EPS (basic)	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
Höchstkurs	18,59	19,50	26,00	32,94	37,60	41,85
Tiefstkurs	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.

²⁷ Gemäß CA IMMO Definition.

²⁸ Dividende gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 25. August 2020.

Weitere Informationen über CA IMMO sind auf der Website der Zielgesellschaft unter (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), der Zielgesellschaft (www.caimmo.com) sowie der ÜbK (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 eingelefertenen 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 eingelefertenen 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 eingelefertenen 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 eingeholt werden.

Weitere Informationen können auf der Website der Zielgesellschaft (www.caimmo.com) und der ÜbK (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.

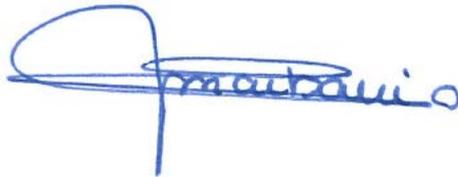
Luxemburg, am 12/02/2021

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