

# Prüfungsbericht

des Aufsichtsrats der

**CA Immobilien Anlagen AG**

Mechelgasse 1

1030 Wien

FN 75895 k

betreffend die Verschmelzung der

CA Immobilien Anlagen AG

mit der

CA Immo International AG



Im Hinblick auf die beabsichtigte Verschmelzung der CA Immobilien Anlagen AG, FN 75895 k und der CA Immo International AG, FN 248937 i, beide mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1, hat der Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG die gemäß § 220c Aktiengesetz (in der Folge kurz „AktG“) vorgesehene Prüfung durchgeführt und darüber den nachstehenden Bericht erstattet:

## **1 Gegenstand der Prüfung**

Die CA Immo International AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit einem Grundkapital von EUR 315.959.906,95, das in 43.460.785 Stück nennwertlose auf Inhaber lautende Stammaktien zerlegt ist. Die Aktien sind zum amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen und werden im Marktsegment Prime Market gehandelt. Wesentlicher Aktionär der CA Immo International AG ist die CA Immobilien Anlagen AG, die per 25. August 2010 42.217.340 Aktien an der CA Immo International AG, was einem Anteil von 97,14% entspricht, hält.

Die CA Immobilien Anlagen AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit einem Grundkapital von EUR 634.370.022,00. Das Grundkapital ist in 87.258.600 Stück nennwertlose Stammaktien, davon 87.258.596 Stück Inhaberaktien und 4 Stück Namensaktien eingeteilt. Die Inhaberaktien sind zum amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen und werden im Marktsegment Prime Market gehandelt. Nach Kenntnis der Gesellschaft verfügt die UniCredit Bank Austria AG über mehr als 10% der Aktien an der CA Immobilien Anlagen AG. Die UniCredit Bank Austria AG verfügt weiters über vier Namensaktien, die berechtigen, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden.

Die Vorstände der CA Immobilien Anlagen AG und der CA Immo International AG haben am 25. August 2010 den Entwurf eines Verschmelzungsvertrags aufgestellt. Demnach soll die CA Immo International AG im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme auf die CA Immobilien Anlagen AG übertragen werden. Die Vorstände der CA Immobilien Anlagen AG und der CA Immo International AG haben dazu am 25. August 2010 einen gemeinsamen Verschmelzungsbericht aufgestellt.

Der Entwurf des Verschmelzungsvertrags wurde von PwC Transaction Services Wirtschaftsprüfung GmbH („PwC“) als gemeinsamer Verschmelzungsprüfer geprüft. Darüber hat PwC einen Prüfungsbericht erstattet. Gemäß § 220c AktG hat der Aufsichtsrat die beabsichtigte Verschmelzung auf der Grundlage des Verschmelzungsberichts des Vorstandes und des Prüfungsberichts des Verschmelzungsprüfers zu prüfen und darüber einen schriftlichen Bericht zu erstatten.

## **2 Wesentliche Gründe für die Verschmelzung**

Bis zum IPO im Oktober 2006 stand die CA Immo International AG im Alleineigentum der CA Immobilien Anlagen AG. Die damalige Entscheidung, die CA Immo International AG als auf die Region Ost- und Südosteuropa spezialisierte Tochtergesellschaft an die Börse zu bringen, beruhte insbesondere auf der Erwartung, dass diese Region ein überproportionales Wachstum aufweisen würde. Durch die eigenständige Notierung sollte der CA Immo International AG ermöglicht werden, gezielt Kapital für ein schnelles Wachstum aufzunehmen und in Folge eine sowohl am Kapitalmarkt als auch am Immobilienmarkt relevante Größe zu erreichen. Angesichts der geänderten Rahmenbedingungen an den Immobilienmärkten in Ost- und Südosteuropa in Folge der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise zeigte sich, dass das ursprünglich erwartete Wachstum in der Region nicht erreichbar ist und damit der wesentliche Grund für die eigenständige Notierung der CA Immo International AG weggefallen ist.

In Folge des freiwilligen Übernahmeangebots an den Streubesitz der CA Immobilien International AG durch die CA Immobilien Anlagen AG, das mit Ende der Nachfrist am 16. August 2010 abgeschlossen wurde, erhöhte die CA Immobilien Anlagen AG ihren Anteil an der CA Immo International AG von 63,05 % vor Legung des Angebots auf 97,14% per 25. August 2010. Folglich liegt der verbleibende

Streubesitz unter der für einen Verbleib im aktuellen Marktsegment der Wiener Börse (Prime Market) notwendigen Mindeststreuung. Das Ausscheiden aus dem Prime Market wird voraussichtlich zu einer stark eingeschränkten Liquidität der Aktien führen und die marktmäßige Preisbildung einschränken. Durch eine Verschmelzung mit der CA Immobilien Anlagen AG erhalten die bisherigen Aktionäre der CA Immo International AG deutlich liquidiere Aktien.

Durch die Verschmelzung kommt es auch zu einer Fokussierung der CA Immo Gruppe auf nur eine notierte Aktie, wodurch die Vermittlung der Equity-Story der Gruppe erleichtert und damit die Attraktivität der CA Immo-Aktie am Kapitalmarkt erhöht wird.

Ein weiterer Aspekt ist der verbesserte Zugang zu Kapital für die CA Immo International AG durch Einbindung in die CA Immo Gruppe. Durch die Verschmelzung ergibt sich eine größere Flexibilität hinsichtlich der Allokation von Kapital über die ganze Gruppe hinweg. Dabei kommt der CA Immo International AG der bessere Zugang zu Fremd- und Eigenkapital der CA Immobilien Anlagen AG zu Gute, über den diese aufgrund ihrer Größe und Kapitalmarktpräsenz verfügt.

Durch die Beendigung der Börsennotierung der CA Immo International AG ergeben sich weitere Kosteneinsparungen durch geringere Publizitätsanforderungen. Darüber hinaus sind in der Zukunft Einsparungen durch Zusammenlegungen von Einheiten der CA Immo International AG mit Einheiten der in der gleichen Region tätigen künftigen Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG, der Europolis AG, zu erwarten.

### **3 Wesentliche Schritte zur Durchführung der Verschmelzung**

- Durch die Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immobilien Anlagen AG geht das Vermögen der CA Immo International AG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die CA Immobilien Anlagen AG über und die CA Immo International AG erlischt ohne Liquidation. Die CA Immo International-Aktionäre erhalten als Gegenleistung für die untergehenden CA Immo International-Aktien neue durch Kapitalerhöhung der CA Immobilien Anlagen AG geschaffene CA Immobilien Anlagen AG-Aktien („CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien“).
- Am 27. September 2010 soll die außerordentliche Hauptversammlung der CA Immo International AG über die Verschmelzung beschließen. Der Verschmelzungsvertrag wird mit seiner Genehmigung durch die Hauptversammlung der übertragenden CA Immo International AG wirksam. Da die Verschmelzung auf Seiten der CA Immobilien Anlagen AG gemäß § 231 AktG in vereinfachter Form durchgeführt wird, ist die Zustimmung der Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen AG nicht erforderlich. Anderes gilt nur dann, wenn Aktionäre der übernehmenden CA Immobilien Anlagen AG, deren Anteile zusammen 5% des Grundkapitals dieser Gesellschaft erreichen, bis zum Ablauf eines Monats nach Beschlussfassung der Hauptversammlung der CA Immo International AG die Einberufung einer Hauptversammlung verlangen, in der über die Zustimmung zur Verschmelzung beschlossen wird (§ 231 Abs 3 AktG). In diesem Fall wird der Verschmelzungsvertrag erst wirksam, wenn die Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen AG über die Verschmelzung zustimmend Beschluss gefasst hat.
- Das Umtauschverhältnis lautet: Jeder Aktionär der CA Immo International AG erhält für je 19 CA Immo International-Aktien (ISIN ATCAIMMOINT5) 10 CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien (ISIN AT0000641352)
- CA Immobilien Anlagen AG wird aus Anlass der Verschmelzung ihr Grundkapital von derzeit EUR 634.370.022,00 um bis zu EUR 4.757.851,50 auf insgesamt bis zu EUR 639.127.873,50 zur Ausgabe von bis zu 654.450 neuen CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien, mit denen die CA Immo International-Aktionäre abgefunden werden sollen, erhöhen.

- Die Ausgabe der Aktien erfolgt zum anteiligen Betrag des Grundkapitals (§ 8 Abs 3 Satz 3 AktG) in der Höhe von EUR 7,27. In der Höhe der Differenz zwischen dem in der Bilanz der CA Immobilien Anlagen AG eingebuchten Wert des durch Verschmelzung übergehenden Vermögens der CA Immo International AG und dem Betrag der Kapitalerhöhung (= Gesamtausgabebetrag der neuen CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien), wird in der Bilanz der CA Immobilien Anlagen AG eine Kapitalrücklage gemäß § 229 Abs 2 Z 1 UGB dotiert, die gemäß § 229 Abs 5 UGB gebunden ist
- CA Immobilien Anlagen AG hält zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts 42.217.340 auf den Inhaber lautende Stückaktien der CA Immo International AG, die einer 97,14%-igen Beteiligung der CA Immobilien Anlagen AG an der CA Immo International AG entsprechen. In diesem Umfang unterbleibt die Gewährung von CA Immobilien Anlagen AG-Aktien gemäß § 224 Abs 1 Z 1 AktG.
- Verschmelzungsstichtag ist der 31. Dezember 2009. Aufgrund der Eintragung der Verschmelzung in das Firmenbuch erfolgen alle Handlungen der CA Immo International AG ab dem 1. Jänner 2010 für Rechnung der CA Immobilien Anlagen AG und sind rückwirkend im Rechnungswesen der CA Immobilien Anlagen AG zu erfassen.
- Die den CA Immo International-Aktionären gewährten CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien gewähren einen Anteil am Bilanzgewinn ab dem am 1. Jänner 2010 beginnenden Geschäftsjahr der CA Immobilien Anlagen AG.

Aufgrund der Eintragung der Verschmelzung treten gemäß § 225a Abs 3 AktG folgende Rechtswirkungen ein:

- Das Vermögen der CA Immo International AG geht einschließlich der (Eventual)Verbindlichkeiten auf die CA Immobilien Anlagen AG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge über. Der Übergang von (Eventual)Verbindlichkeiten, Rechts- und Schuldverhältnissen erfolgt unabhängig von einer allfälligen Zustimmung des jeweiligen Gläubigers oder Vertragspartners.
- Die CA Immo International AG erlischt. Die CA Immo International-Aktien gehen unter. Der Handel der CA Immo International-Aktien an der Wiener Börse wird beendet.
- Mit Ausnahme der CA Immobilien Anlagen AG, die für ihre untergehenden CA Immo International-Aktien keine Abfindung erhält (siehe oben), erhalten die CA Immo International-Aktionäre im Ausmaß des Umtauschverhältnisses CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien.

## 4 Aktienumtausch und Börsenhandel

Die Aktien der CA Immobilien Anlagen AG (ISIN AT0000641352) sind zum amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen und werden im Marktsegment Prime Market der Wiener Börse gehandelt.

Die Verschmelzung hat keine Auswirkungen auf den börsenmäßigen Handel der Aktien der bestehenden CA Immobilien Anlagen-Aktionäre. Diese können ihre CA Immobilien Anlagen AG-Aktien auch nach Wirksamkeit der Verschmelzung (Firmenbucheintragung) unverändert an der Wiener Börse handeln.

Es ist vorgesehen, dass mit der Beendigung der Notierung der Aktien der CA Immo International AG die CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien, die an die CA Immo International AG Aktionäre im Zuge der Verschmelzung ausgegeben werden, zum amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen werden. Die Zulassung soll so rechtzeitig beantragt werden, dass die Handelszulassung der CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien unmittelbar im Anschluss an das Wirksamwerden der Verschmelzung (Firmenbucheintragung) erfolgen kann. Durch die zu erwartende Zulassung der CA

Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien zum amtlichen Handel an der Wiener Börse ist aus Sicht des Aufsichtsrats sichergestellt, dass die ehemaligen CA Immo International AG Aktionäre die ihnen gewährten CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien zeitnah handeln können.

CA Immo International AG und CA Immobilien Anlagen AG haben die UniCredit Bank Austria AG zum Treuhänder gemäß § 225a Abs 2 AktG bestellt und erteilen dem Treuhänder den unwiderruflichen Auftrag, die Umtauschaktien für die Inhaber der Streubesitzaktien der CA Immo International AG in Empfang zu nehmen und nach Eintragung der Verschmelzung im Firmenbuch die Umtauschaktien an die Inhaber der Streubesitzaktien der CA Immo International AG Zug-um-Zug gegen Rückgabe ihrer Aktien an der CA Immo International AG auszugeben. Die Verschmelzung darf erst eingetragen werden, wenn der Treuhänder dem Handelsgericht Wien angezeigt hat, dass er im Besitz der Verschmelzungsaktien ist.

Aufgrund des Umtauschverhältnisses von 10 CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien für 19 CA Immo International-Aktien kommen solchen Aktionären, die eine Anzahl von CA Immo International-Aktien in ihrem jeweiligen Depot halten, die nicht glatt durch 19 teilbar ist, quotenmäßige Rechte an einer Aktie der CA Immobilien Anlagen AG zu (Aktienspitzen). Mit Aktienspitzen können keine Aktionärsrechte geltend gemacht werden. Aktienspitzen, die bei den einzelnen Depotbanken entstehen, werden von den Depotbanken an den Treuhänder über das Clearingsystem der OeKB zur Verwertung im Interesse der Aktionäre übertragen. Die auf die Aktienspitzen entfallenden CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien werden vom Treuhänder zum Börsepreis veräußert. Der Verkaufserlös wird den (ehemaligen) CA Immo International-Aktionären, entsprechend den auf sie entfallenden Aktienspitzen gutgeschrieben (§ 179 Abs 3 AktG).

Durch die vorgesehene technische Abwicklung des Aktienumtausches ist aus Sicht des Aufsichtsrats sichergestellt, dass den CA Immo International AG Aktionären die CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien sowie allfällige Verwertungserlöse aus dem Spitzenausgleich möglichst zeitnah auf ihre Depots geliefert werden.

## **5 Umtauschverhältnis**

Im Entwurf des Verschmelzungsvertrages vom 25. August 2010 wurde ein Umtauschverhältnis von 10 CA Immobilien Anlagen AG-Umtauschaktien für 19 CA Immo International-Aktien festgesetzt. Dem liegt eine Einigung der Vorstände von CA Immobilien Anlagen AG und CA Immo International AG zugrunde, die auf Basis des rechnerischen Wertverhältnisses der Unternehmenswerte erzielt wurde.

Im gemeinsamen Verschmelzungsbericht werden von den Vorständen der CA Immobilien Anlagen AG und CA Immo International AG die zur Ermittlung des angemessenen Umtauschverhältnisses vorgenommenen Unternehmensbewertungen von CA Immobilien Anlagen AG und CA Immo International AG dargelegt.

Das Umtauschverhältnis wurde auf Grundlage der Net Asset Values („NAVs“) von CA Immobilien Anlagen AG und CA Immo International AG ermittelt. Zur Plausibilisierung wurde das Discounted Cash Flow Verfahren („DCF“) angewendet. Auf beide Gesellschaften kamen jeweils die Bewertungsmethoden in gleicher Weise zur Anwendung.

In Übereinstimmung mit dem Entwurf des Verschmelzungsvertrags erfolgten die Bewertungen zum einvernehmlich zwischen den Gesellschaften festgelegten Bewertungsstichtag 30. Juni 2010.

Im Verschmelzungsbericht ist zu den Methoden im Einzelnen ausgeführt:

Für die Bewertung von bestandshaltenden Immobiliengesellschaften hat sich international der Nettovermögenswert („NAV“) als zentrale Maßgröße etabliert, welcher sich als Differenz aus den Vermögenswerten und den Schulden des zu bewertenden Unternehmens errechnet, wobei das

Immobilienvermögen unter Umständen auch abweichend von der bilanziellen Behandlung vollständig zu Marktpreisen bewertet wird.

Für die Ableitung des Umtauschverhältnisses wurde der Median aus den Umtauschverhältnissen gemäß folgender drei relevanter NAV-Definitionen verwendet:

#### A) NAV laut IFRS Bilanz

Der NAV in der engsten Definition entspricht dem Eigenkapital (exklusive Anteilen im Fremdbesitz) laut IFRS Konzernbilanz. Da die CA Immo Gruppe vom Wahlrecht des IAS 40 Gebrauch macht, werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) bereits in der Bilanz zum Marktwert bewertet.

#### B) EPRA NAV

Von der European Public Real Estate Association (EPRA) wurden „Best Practices Policy Recommendations“ veröffentlicht, die auch Richtlinien für die Berechnung eines „EPRA-NAV“ enthalten. Gemäß dieser Definition wird das Eigenkapital des IFRS-Abschlusses vor Minderheitsanteilen um die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Zeitwert desjenigen Immobilienvermögens angepasst, welches im Abschluss nicht zum Zeitwert bewertet wurde (betrifft insbesondere die Bilanzpositionen „Selbst genutzte Immobilien“ bzw. „Zum Handel bestimmte Immobilien“). In einem nächsten Schritt werden die aktiven und passiven Steuerabgrenzungen, sofern sie das Immobilienvermögen betreffen, und mit latenten Steuern zusammenhängende Firmenwerte gegen das Eigenkapital verrechnet. Ebenso wird der in der Bilanz berücksichtigte Fair Value von Hedging-Instrumenten gegen das Eigenkapital verrechnet. Weiters werden bei der Berechnung Verwässerungseffekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Eigenkapitalinstrumenten berücksichtigt.

#### C) EPRA Triple Net NAV

Die EPRA Empfehlung stellt neben dem NAV auch auf einen so genannten Triple Net Asset Value (NNNAV) ab. Wesentlicher Unterschied zum EPRA „Single“ NAV ist die Berücksichtigung von im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Immobilie anfallenden Steuern. Hierfür wird entsprechend der Strategie des jeweiligen Unternehmens der Barwert einer allfälligen Steuerlast, welche nicht durch Steuergestaltungsmöglichkeiten bei Immobilienverkäufen verhindert werden kann, vom NAV in Abzug gebracht. Zudem wird das bilanziell ausgewiesene Fremdkapital um eine allfällige Differenz zwischen dem Buchwert und Marktwert angepasst sowie der für den „Single“ NAV neutralisierte Fair Value von Hedging-Instrumenten wieder angesetzt.

Zusätzlich haben die Vorstände die Unternehmen von CA Immobilien Anlagen AG und CA Immo International AG nach dem DCF-Verfahren gemäß dem Fachgutachten zur Unternehmensbewertung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (KFS BW1) vom 27. Februar 2006 bewertet. Danach ergibt sich der Zukunftserfolgswert aus dem Barwert der mit dem Eigentum am Unternehmen verbundenen Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner, die aus der Fortführung des Unternehmens und aus der Veräußerung etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens erzielt werden.

Eine Verwendung der Börsenkurse (Marktkapitalisierung) als Grundlage für die Festlegung des Umtauschverhältnisses im Rahmen der Verschmelzung ist aus Sicht der Vorstände von CA Immo International AG und CA Immobilien Anlagen AG nicht zweckdienlich. Dies wird mit der historischen Volatilität des daraus resultierenden Umtauschverhältnisses sowie der Tatsache, dass sowohl der Net Asset Value als auch der Wert gemäß DCF Bewertung über den Börsenkursen liegen, begründet.

## 6 Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat die beabsichtigte Verschmelzung auf Grundlage des gemeinsamen Verschmelzungsberichts der Vorstände von CA Immo International AG und CA Immobilien Anlagen AG sowie des Verschmelzungsprüfberichts des gemeinsamen Verschmelzungsprüfers PwC geprüft.

Auf dieser Grundlage hält der Aufsichtsrat fest:

Die Angaben im vorliegenden Verschmelzungsvertrag sind vollständig und richtig. Der Verschmelzungsvorgang wird ausführlich erörtert. Die gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich des obligatorischen Inhalts des Verschmelzungsvertrags werden eingehalten. Nach den Bestimmungen des Entwurfs des Verschmelzungsvertrags und den Ausführungen im Verschmelzungsbericht, insbesondere zur Bestimmung des Umtauschverhältnisses, und im Verschmelzungsprüfbericht von PwC Transaction Services Wirtschaftsprüfung GmbH, wird die Verschmelzung korrekt ausgeführt. Die Durchführung der Verschmelzung ist wirtschaftlich zweckmäßig.

Das Umtauschverhältnis ist angemessen und der Aufsichtsrat hat keine Einwände gegen die geplante Verschmelzung.

Dieser Prüfungsbericht des Aufsichtsrats ist in der Sitzung des Aufsichtsrats vom 25. August 2010 beschlossen worden.

Wien, am 25. August 2010



Dr. Wolfgang Ruttenstorfer

Vorsitzender des Aufsichtsrates der  
CA Immobilien Anlagen AG