

**Bericht**  
**des Vorstands**  
**der CA Immobilien Anlagen AG**  
**(FN 75895 k)**  
**gemäß § 65 Abs 1b iVm §§ 171 Abs 1, 153 Abs 4 AktG**

**1. Einleitung**

Die CA Immobilien Anlagen AG (die *Gesellschaft* oder **CA Immo**) hält am heutigen Tag 5.780.037 Stück eigene Aktien (die *Eigenen Aktien*), die auf Grundlage eines Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung im Zeitraum von Mai 2015 bis Februar 2018 zum Preis zwischen EUR 14,39 und EUR 24,20 erworben wurden. Der durchschnittliche Erwerbspreis für die derzeit gehaltenen Eigenen Aktien betrug EUR 16,55 pro Aktie.

Der Vorstand der Gesellschaft wurde zuletzt in der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 3. Mai 2016 gemäß § 65 Abs 1b AktG unter Tagesordnungspunkt 8, Punkt c (3) ermächtigt, mit der Zustimmung des Aufsichtsrats, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung eigene Aktien ohne oder unter teilweisem oder vollständigem Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeiten auf jede gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich wieder zu veräußern.

Eine ähnliche Ermächtigung soll dem Vorstand gemäß Tagesordnungspunkt 9, Punkt 3 (iii) im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 erteilt werden.

**2. Öffentliches Teilangebot**

SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l., Luxemburg (die *Bieterin*) hat am 22. März 2018 ihre Absicht öffentlich bekannt gemacht, ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der CA Immo zu stellen. Das Übernahmeangebot an die Aktionäre der CA Immo richtet sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 Stück Inhaberaktien der CA Immo (das *Angebot*). Dies entspricht einem Anteil von bis zu 26% der ausgegebenen Inhaberaktien der CA Immo (einschließlich eigener Aktien). Der Angebotspreis beträgt EUR 27,50 je Aktie (reduziert um eine vor dem Tag des Settlement des Angebots erklärte Dividende der CA Immo). Die Angebotsunterlage wurde am 18.04.2018 veröffentlicht und ist unter anderem auf den Websites der Gesellschaft unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) sowie der Übernahmekommission unter [www.takeover.at](http://www.takeover.at) abrufbar.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben jeweils eine Äußerung zum Angebot gemäß § 14 ÜbG abgegeben. Diese Äußerungen wurden am 27. April 2018 veröffentlicht und sind

ebenfalls auf den Websites der Gesellschaft unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) sowie unter [www.takeover.at](http://www.takeover.at) abrufbar.

Der Vorstand der Gesellschaft erwägt, von der genannten aufrechten Ermächtigung zur Veräußerung der Eigenen Aktien auf eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot Gebrauch zu machen und die von der Gesellschaft gehaltenen Eigenen Aktien (5.780.037 Stück) gegebenenfalls in das Angebot einzuliefern. In diesem Fall würde das Wiederkaufsrecht der Aktionäre zugunsten der Bieterin ausgeschlossen werden.

Für den Fall einer tatsächlichen Einlieferung der Eigenen Aktien erstattet der Vorstand daher hiermit vorsorglich folgenden Bericht:

### **3. Bericht des Vorstands**

#### **3.1 Die Bieterin/Starwood**

Die Bieterin ist eine Kapitalgesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*), errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg. Die Bieterin ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. Diese wiederum ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als Starwood Global Opportunity Fund XI (*SOF-XI*), einem Discretionary Fund mit einem Fondsvermögen in Höhe von ca. USD 7,56 Milliarden, bekannt sind. SOF-XI wird von mit der Starwood Capital Group (*Starwood*), einer sich im Privatbesitz befindenden, weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft mit mehr als 80 Partnern, verbundenen Unternehmen kontrolliert.

Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor mit einer exzellenten Reputation. Ausweislich der Angebotsunterlage hat die Gruppe seit ihrer Gründung im Jahr 1991 mehr als USD 44 Milliarden an Eigenkapital aufgebracht und Vermögenswerte bestehend aus 7,2 Millionen Quadratmetern Büroräumlichkeiten, 5,0 Millionen Quadratmetern Einzelhandelsflächen, 3,7 Millionen Quadratmetern Industriegelände, 50.000 Wohnhäusern/Baufeldern, 170.000 Wohnungen und 2.900 Hotels verwaltet. In Europa hat Starwood bislang rund USD 3,8 Milliarden Eigenkapital investiert. Derzeit verwaltet Starwood laut den Angaben der Bieterin ein Vermögen (*Assets under Management*) von rund USD 56 Milliarden.

Ausweislich des Angebots beabsichtigt die Bieterin mit dem Erwerb von 26% der Inhaberaktien der Gesellschaft, ein langfristiges strategisches Investment in die Gesellschaft zu tätigen. Unter Einsatz von der Bieterin zur Verfügung stehender finanzieller Mittel sowie des notwendigen Branchenwissens soll die Gesellschaft bei Erreichung ihrer langfristigen Ziele unterstützt werden und soll mit der Gesellschaft zum Vorteil aller Stakeholder zusammengearbeitet werden. Die Bieterin bietet der Gesellschaft an, ihre Branchenkenntnis zur Verfügung zu stellen, sofern dies vom Management der Zielgesellschaft gewünscht ist und ist bereit, das derzeitige Management in der kommenden Wachstumsphase der Gesellschaft zu unterstützen. Damit plant die Bieterin – soweit aus dem Angebot ersichtlich –,

das langfristige Wachstum der Gesellschaft sowie deren fortlaufendes Bestreben, ihren Nettovermögenswert pro Aktie zu stärken, zu unterstützen.

### **3.2 Ermächtigung zur Einlieferung der Eigenen Aktien in das Angebot**

Die Veräußerung der Eigenen Aktien würde auf Basis der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft erfolgen. Diese ermächtigt den Vorstand zu jeder gesetzlich zulässigen Art der Veräußerung eigener Aktien unter Ausschluss des Wiederkaufsrechts der Aktionäre, mithin auch zur Einlieferung eigener Aktien in das Angebot der Bieterin.

### **3.3 Sachliche Rechtfertigung des Ausschlusses des Wiederkaufsrechts**

#### **(a) Gesellschaftsinteresse**

Der Ausschluss des Wiederkaufsrechts der Aktionäre hinsichtlich der Einlieferung Eigener Aktien in das Angebot der Bieterin könnte im Interesse der Gesellschaft liegen. Der Angebotspreis liegt mit EUR 27,50 je Aktie um EUR 0,96 über dem Tagesschlusskurs am letzten Börsetag vor Veröffentlichung der Absicht, ein Angebot abzugeben (21.03.2018), was einer Prämie von 3,62% entspricht.

Dem Angebot zufolge beträgt der Angebotspreis für Aktien mit Dividendenberechtigung EUR 27,50 *cum* Dividende je Aktie. *Cum* Dividende bedeutet, dass der Angebotspreis pro Aktie um den Betrag einer allfälligen zwischen Bekanntmachung und Abwicklung des Angebots erklärten Dividende pro Aktie reduziert wird, sofern die Abwicklung des Angebots nach dem relevanten Dividendenstichtag erfolgt. Die Abwicklung des Angebots ist gemäß der Angebotsunterlage für Mitte Juni 2018 in Aussicht gestellt; die ordentliche Hauptversammlung der Zielgesellschaft findet am 9. Mai 2018 statt; der Dividendenstichtag ist der 14. Mai 2018. Eigene Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Unter der Annahme, dass der von der Verwaltung der Hauptversammlung vorgeschlagene Dividendenbetrag von EUR 0,80 pro Aktie beschlossen wird, beträgt der (reduzierte) Angebotspreis daher effektiv EUR 26,70 pro Inhaberaktie.

Im Falle einer gänzlichen oder teilweisen Einlieferung der Eigenen Aktien würde den Vorgaben der Hauptversammlung entsprochen. Der durchschnittliche, ungewichtete Börsenkurs am Schluss der letzten zehn Börsetage vor Veröffentlichung der Angebotsunterlage betrug rund EUR 26,16 je Aktie. In den letzten zehn Börsetagen vor Veröffentlichung dieses Berichts lag der durchschnittliche, ungewichtete Schlusskurs bei EUR 27,53 je Aktie. Eine mögliche Veräußerung der Aktien entspräche daher auch den Vorgaben der allenfalls in der Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 beschlossenen Ermächtigung.

Durch die Einlieferung der Eigenen Aktien in das Angebot würden der Gesellschaft – im Wesentlichen ohne besonderen Aufwand und ohne Spesen für die Gesellschaft – liquide Mittel im Gesamtausmaß von bis zu EUR 154,3 Mio. zufließen, was wiederum zu einer Verbesserung der Finanzkennzahlen der Gesellschaft führt. An dieser Verbesserung der Finanzkennzahlen partizipieren alle bestehenden Aktionäre anteilig.

Darüber hinaus ergäbe sich hieraus für die Gesellschaft ein Buchgewinn, da der nunmehrige Angebotspreis deutlich über dem durchschnittlichen Ankaufspreis liegt. Auch wenn der Angebotspreis nach Ansicht des Vorstands etwas unter dem inneren Wert der Aktie der CA Immo und auch unter einigen gängigen Unternehmenskennzahlen liegt, so ist doch zu berücksichtigen, dass der durchschnittliche Erwerbspreis für die Eigenen Aktien EUR 16,55 pro Aktie betrug und die Aktien daher mit einem Buchgewinn verkauft werden könnten.

Durch die Platzierung der Eigenen Aktien unter Ausschluss des Wiederkaufsrechts der Aktionäre könnte die Aktionärsstruktur der Gesellschaft erweitert werden. Die Veräußerung eigener Aktien könnte vor allem dazu genutzt werden, einen Investor als neuen Aktionär für die Gesellschaft zu gewinnen, welcher durch seine Branchenkenntnis und/oder sein Investitionskapital neue Geschäftsfälle für die Gesellschaft eröffnen könnte sowie in der Lage wäre, die Marktstellung der Gesellschaft zu verfestigen und zu stärken. Ein solcher neuer Referenzinvestor kann nach Ansicht des Vorstands in Starwood erblickt werden, zumal die Bieterin in ihrer Angebotsunterlage auch ausdrücklich die Absicht bekundet, die Gesellschaft als langfristiger Investor in ihrer kommenden Wachstumsphase und bei der Erreichung ihrer langfristigen Ziele unterstützen zu wollen, um zum Vorteil aller Stakeholder zusammenzuarbeiten.

Mit der Ermächtigung des Vorstands, eine andere Art der Veräußerung auch unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit der Aktionäre zu beschließen, war schließlich beabsichtigt, die sich für die Veräußerung von Paketen eigener Aktien bietenden Möglichkeiten schnell und flexibel und zu einem marktüblichen Preis nahe am Börsenkurs zu nutzen. Dies ist für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung, um Marktchancen gegebenenfalls rasch und flexibel zu nutzen. Eine solche Marktchance ist nach Ansicht des Vorstands jedenfalls und unabhängig von der letztlichen Ausübung der Ermächtigung zur Einlieferung der Eigenen Aktien in dem öffentlichen Angebot der Bieterin zu sehen.

**(b) Der Ausschluss des Wiederkaufsrechts ist geeignet, erforderlich und verhältnismäßig**

Die Entscheidung des Vorstands über die Veräußerung der Eigenen Aktien auf eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot und zwar unter Ausschluss des Wiederkaufsrechts der Aktionäre wäre geeignet und erforderlich, um gegebenenfalls einer im Gesellschaftsinteresse liegenden Veräußerung zu dienen.

Starwood könnte durch die Annahme des Angebots in die Aktionärsstruktur der Gesellschaft einbezogen werden. Hierzu ist es erforderlich, das Wiederkaufsrecht der Aktionäre auszuschließen, um die Einlieferung der Eigenen Aktien in das Angebot sicherzustellen. Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass die Eigenen Aktien zur Gewinnung eines neuen strategischen Investors verwendet werden.

Mit dem Beschluss des Vorstands würde das Wiederkaufsrecht aller Aktionäre gleichermaßen ausgeschlossen. Demnach würden alle Aktionäre unter den hier vorliegenden gleichen Voraussetzungen gleich behandelt (§ 47a AktG). Zudem besteht für alle Aktionäre die Möglichkeit, ihre Aktien in das Angebot unter gleichen Bedingungen einzuliefern und werden sie gemäß § 20 ÜbG verhältnismäßig berücksichtigt.

Da der Veräußerungspreis für die Eigenen Aktien gemäß den obigen Ausführungen nicht unter den durchschnittlichen Börsenkursen der letzten Monate vor Veröffentlichung dieses Berichts liegt, bestünde keine – etwa mit einer Kapitalerhöhung vergleichbare – Verwässerungsgefahr der Aktionäre. Zwar verändert sich auch bei einer Veräußerung eigener Aktien die Beteiligungsquote des Aktionärs, doch würde damit nur jene Quote wiederhergestellt, die vor dem Rückerwerb der Eigenen Aktien durch die Gesellschaft bestand und die sich aufgrund der Beschränkungen der Rechte aus Eigenen Aktien für die Gesellschaft (§ 65 Abs 5 AktG) vorübergehend verändert hat.

Eine Abwägung der Interessen der Gesellschaft an der Verwertung der Eigenen Aktien im Wege der Einlieferung in das Angebot einerseits und des Interesses der Altaktionäre am Erhalt ihrer quotenmäßigen Beteiligung andererseits würde somit dazu führen, dass die Entscheidung zur Veräußerung eigener Aktien unter Ausschluss des Wiederkaufsrechts der Aktionäre als verhältnismäßig anzusehen ist. Denn die Interessen der Gesellschaft überwiegen klar jene der vom Wiederkaufsrecht ausgeschlossener Aktionäre.

### **(c) Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann im gegenständlichen Fall die gänzliche oder teilweise Veräußerung eigener Aktien im Wege der Einlieferung in das Angebot der Bieterin zu dem Preis des Angebots sowie zum Zwecke der Gewinnung eines langfristigen strategischen Partners mit hoher Kompetenz und Reputation am Immobiliensektor und in Aussicht stehendem Investitionskapital der Gesellschaft zum Vorteil gereichen. Ferner wäre der Ausschluss des Wiederkaufsrechts der Aktionäre nach Ansicht des Vorstands unter Abwägung aller angeführten Umstände erforderlich, geeignet und verhältnismäßig.

Insgesamt wäre damit die in Erwägung gezogene gänzliche oder teilweise Veräußerung eigener Aktien im Wege der Einlieferung in das Angebot der Bieterin und unter Ausschluss des Wiederkaufsrechts der Aktionäre im überwiegenden Interesse der Gesellschaft sachlich gerechtfertigt und geboten.

### **3.4 Begründung des Veräußerungspreises**

Die Gegenleistung bei der Veräußerung der Eigenen Aktien unter Ausschluss des Wiederkaufsrechts der Aktionäre richtet sich aufgrund der Einlieferung in ein Angebot nach dem Inhalt des Angebots des Bieters. Der Angebotspreis liegt deutlich über dem durchschnittlichen Ankaufspreis für die Eigenen Aktien. Darüber hinaus kann auf die ausführlichen Angaben in den Punkten 4.4. und 4.5 der Angebotsunterlage sowie die am 27. April 2018 veröffentlichte Äußerung des Vorstands der Gesellschaft verwiesen werden.

#### **4. Finale Beschlussfassung**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Veröffentlichung dieses Berichts gemäß § 171 Abs 1 AktG noch finale Beschlüsse der zuständigen Gremien über die tatsächliche Einlieferung der Eigenen Aktien in das Angebot erforderlich sind, die frühestens zwei Wochen nach Veröffentlichung dieses Berichts gefasst werden können.

Wien, am 27. April 2018

Der Vorstand