

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

## 1. Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Ausgangslage**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2 Informationen über die Zielgesellschaft

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

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

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

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

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

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

### 2.3 Derzeitige Aktionärsstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.1 Kaufgegenstand**

Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

wobei der höhere der beiden Werte als Mindestpreis heranzuziehen ist.

(a) *Relation des Angebotspreises zum historischen Aktienkurs*

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

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

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

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

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

(b) *Verhältnis des Angebotspreises zu Aktienanalysteneinschätzungen*

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

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

Quelle: Analystenberichte

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

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

Quelle: Analystenberichte

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

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

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

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

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

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

(d) *Unternehmensbewertung*

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

(e) *Unternehmenskennzahlen der Zielgesellschaft*

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

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

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

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

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

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

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

---

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



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

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

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

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

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

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

*(a) Angebotspreis in Relation zum historischen Marktpreis*

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4 Bedingungen des Angebots**

Das Angebot der Bieterin steht unter folgender aufschiebenden Bedingung:

#### *Fusionskontrollrechtliche Freigaben*

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

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

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

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

### 3.5 Annahmefrist und Abwicklung des Angebots

#### (a) *Annahmefrist*

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

#### (b) *Nachfrist*

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

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

#### (c) *Abwicklung*

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

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

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

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

### **3.7 Gleichbehandlung**

Die Bieterin bestätigt in ihrem Angebot,

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Zukünftige Geschäftspolitik**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

##### *(a) Arbeitnehmer*

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

(b) *Gläubiger und öffentliches Interesse*

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

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

(c) *Steuern*

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

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

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

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

### *(a) Vorstand*

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

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

### *(b) Aufsichtsrat*

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

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

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

### **5.1 Grundsätzliche Erwägungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5.6 Zusammenfassende Beurteilung**

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

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

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

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

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

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

## **6. Sonstige Angaben**

### **6.1 Weitere Auskünfte**

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht

Mag. Claudia Höbart

CA Immobilien Anlagen AG

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

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

Email: *claudia.hoebart@caimmo.com*

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

### **6.2 Berater der Zielgesellschaft**

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

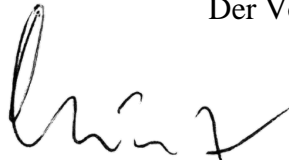
Als Rechtsberater der Zielgesellschaft wurde die DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH, Währinger Straße 2-4, 1090 Wien beigezogen.

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


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

Wien, 5. März 2021


Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG



Andreas Quint (CEO)



Keegan Viscius (CIO)



Andreas Schillhofer (CFO)