

## **BERICHT**

des Sachverständigen

gem §§ 13 f Übernahmegesetz

**der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**

als Zielgesellschaft des freiwilligen Teilangebots

gem §§ 4 ff Übernahmegesetz der SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.

**LeitnerLeitner Audit Partners GmbH Wirtschaftsprüfer**

Am Heumarkt 7, 1030 Wien

T +43 1 718 98 90-0

F +43 1 718 98 90-835

E [wien.office@leitnerleitner.com](mailto:wien.office@leitnerleitner.com)

[www.leitnerleitner.com](http://www.leitnerleitner.com)

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1 Auftrag .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Übernahmeangebot .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Beurteilung der Angebotsunterlage.....</b>	<b>6</b>
3.1 Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben nach ÜbG .....	6
3.2 Beurteilung des Angebotspreises .....	9
3.2.1 Gesetzliche Grundlagen.....	9
3.2.2 Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen .....	9
3.3 Zusammenfassende Beurteilung des Angebotes .....	10
<b>4 Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates ...</b>	<b>11</b>
4.1 Äußerung des Vorstandes.....	11
4.1.1 Angemessenheit der Gegenleistung .....	12
4.1.1.1 Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen .....	12
4.1.1.2 Einschätzung durch Analysten .....	13
4.1.1.3 Relation des Angebotspreises zu vergleichbaren Markttransaktionen .....	13
4.1.1.4 Wertschätzung durch JPMorgan.....	13
4.1.1.5 Wichtige Finanzkennzahlen und derzeitige Geschäftsentwicklung.....	14
4.1.2 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen .....	14
4.1.2.1 Arbeitnehmer.....	14
4.1.2.2 Gläubiger und öffentliches Interesse .....	15
4.1.3 Position des Vorstands zum Angebot.....	16
4.2 Äußerung des Aufsichtsrates.....	17
4.3 Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates .....	18
<b>5 Zusammenfassende Beurteilung.....</b>	<b>19</b>

**Anlagen**

Freiwilliges öffentliches Teilangebot ..... I  
Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft ..... II  
Äußerung des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft ..... III  
Versicherungsbestätigung gemäß § 13 iVm § 9 (2) Übernahmegesetz ..... IV  
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011) ..... V

**Abkürzungsverzeichnis**

AAB	Allgemeine Auftragsbedingungen
Abs	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BörseG	Börsegesetz
bzw	beziehungsweise
CA Immo	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
dh	das heißt
EBITDA	Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization
EBIT	Earnings before interest and taxes
EBT	Earnings before taxes
EPS	Earnings per share
EPRA	European Public Real Estate Association
EUR	Euro
ff	fortfolgende
FFO	Funds from Operations
FN	Firmenbuchnummer
gem	gemäß
idF	in der Folge
idR	in der Regel
IFRS	International Financial Reporting Standards
ISIN	International Securities Identification Number bzw internationale Wertpapierkennnummer
iVm	in Verbindung mit
KMG	Kapitalmarktgesetz
lit	litera
MEUR	Millionen Euro
NAV	Net Asset Value
NNNAV	Triple net asset value
Tz	Teilziffer
ÜbG	Übernahmegesetz
uE	unseres Erachtens
UniCredit	UniCredit Bank Austria AG
VWAP	Volume Weighted Average Price
Z	Ziffer

## Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Beteiligungsbesitz .....	4
Abbildung 2: gewichtete Durchschnittskurse der Stammaktien .....	9
Abbildung 3: gewichtete Durchschnittskurse der Stammaktien .....	12
Abbildung 4: Kursziele .....	13
Abbildung 5: Finanzkennzahlen .....	14

## 1 Auftrag

1 LeitnerLeitner Audit Partners GmbH Wirtschaftsprüfer, (idF „LeitnerLeitner“ oder „Sachverständiger der Zielgesellschaft“) wurde am 28. März 2018 vom Vorstand der

### **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**

(idF „Zielgesellschaft“ oder „CA Immo“)

2 beauftragt, als Sachverständiger im Sinne der §§ 13 f ÜbG tätig zu werden und demgemäß CA Immo während des gesamten Übernahmeverfahrens durch die der SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l. (idF „Bieterin“), zu beraten. Dies umfasst die Beurteilung des Übernahmeangebots der Bieterin, der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft. Unsere Berichterstattung erfolgt gemäß § 14 Abs 2 ÜbG. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat unserer Beauftragung gemäß § 13 letzter Satz ÜbG zugestimmt.

3 Wir sind gegenüber der Zielgesellschaft und gegenüber der Bieterin und den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern im Sinne der einschlägigen Bestimmungen des ÜbG sowie auch im Sinne der einschlägigen berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig.

4 Der gem § 9 Abs 2 lit a ÜbG geforderte Versicherungsschutz, nämlich eine Haftpflichtversicherung mit einem im Inland zur Geschäftsausübung berechtigten Versicherungsunternehmen, welche das Risiko aus der Beratung und Prüfungstätigkeit für Übernahmeangebote mit mindestens MEUR 7,3 für eine einjährige Versicherungsperiode abdeckt, liegt vor (Anlage IV).

5 Für die Durchführung des Auftrages gelten die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)“, herausgegeben von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, die diesem Bericht als Anlage V beigegeben sind.

6 Die Mitglieder des Vorstandes haben uns durch Unterfertigung einer Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass sie uns alle ihnen bekannten und für die Beurteilung des öffentlichen Angebotes relevanten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt haben.

7 Wir haben unsere Arbeiten im April 2018 in unserem Büro in Wien durchgeführt. Im Rahmen der Auftragsdurchführung haben wir Gespräche mit den Vorstandsmitgliedern der CA Immo und den von ihnen benannten Auskunftspersonen durchgeführt.

8 Grundlage unserer Tätigkeit ist die beiliegende Angebotsunterlage für das unterfertigte freiwillige Übernahmeangebot an die Aktionäre der CA Immo (Anlage I idF das „Übernahmeangebot“). Als Unterlagen für die Prüfung des Übernahmeangebotes dienten uns darüber hinaus:

- Jahresfinanzbericht zum 31. Dezember 2017
- Firmenbuchauszug der Zielgesellschaft
- Satzung der CA Immo
- Ad-hoc-Meldungen der Zielgesellschaft vom 22. März 2018

- Informationen auf den Webseiten der Bieterin, der Zielgesellschaft sowie sämtlicher direkt und indirekt kontrollierenden Rechtsträger (unter anderem [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) insbesondere bezüglich Vorstand und Aufsichtsrat
- Bloomberg- und Wiener-Börse-Abfragen zur Kursentwicklung der Aktie der Zielgesellschaft an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352)
- Research-Reports als Grundlage für die Kursziel-Berechnung
- Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft von JPMorgan vom 24. April 2018

## **2 Übernahmeangebot**

- 9 Die Bieterin ist SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée), errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453 Luxemburg.
- 10 Die Bieterin ist eine indirekte 100 % Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. SOF-11 International, SCSp ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als Starwood Global Opportunity Fund XI („SOF-XI“), einem Discretionary Fund mit einem Fondsvermögen in Höhe von circa USD 7,56 Milliarden, bekannt sind. SOF-XI wird von mit Starwood Capital Group („Starwood“), einer sich im Privatbesitz befindenden weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft mit mehr als 80 Partnern, verbundenen Unternehmen kontrolliert (siehe Punkt 3.1 der Angebotsunterlage). Seit Gründung von Starwood im Jahr 1991 hat Starwood 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 Wohnhäuser/Baufelder, 170.000 Wohnungen und 2.900 Hotels verwaltet. Derzeit verwaltet Starwood ein Vermögen (Assets under Management) von rund USD 56 Milliarden.
- 11 Am 22. März 2018 hat sich die Bieterin dazu entschlossen, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gem § 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 (ISNI AT0000641352). Das entspricht einem Anteil von bis zu 26 % der ausgegebenen Inhaberaktien.
- 12 Die CA Immo verfügt am Tag vor der Einreichung der Angebotsunterlage bei der Österreichischen Übernahmekommission über ein Grundkapital von EUR 718.336.602,72, das in 98.808.332 auf Inhaber lautende Stückaktien und 4 auf Namen lautende Stückaktien zerlegt ist. CA Immo hält 5.780.037 Stück eigenen Aktien.
- 13 Die Struktur der Aktionäre der CA Immo stellt sich am Tag vor der Einreichung der Angebotsunterlage bei der Österreichischen Übernahmekommission wie folgt dar:



Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am gesamten Grundkapital in %
Immofinanz AG	25.690.163 Inhaberaktien plus 4 Namensaktien	26,00%
S IMMO AG**	4.960.823 Inhaberaktien 3.394.162 Inhaberaktien	5,02%
BlackRock *	689.312 + 48.697 sonstige Instrumente	4,01%
AXA S.A. ***	3.948.070 Inhaberaktien	3,99%
Eigene Aktien	5.780.037 Inhaberaktien	5,85%
Streubesitz	54.467.744 Inhaberaktien	55,12%
<b>Gesamt</b>	<b>98.808.336</b>	<b>100,00%</b>

\* Veröffentlichung vom 23. Februar 2018

\*\* Veröffentlichung vom 14. November 2017

\*\*\* Veröffentlichung vom 13. März 2018

Quelle: Äußerung des Vorstands der CA Immo

Abbildung 1: Beteiligungsbesitz

- 14 Die Zielgesellschaft selbst hält derzeit 5.780.037 eigene Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 5,85 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Das Angebot bezieht sich mangels abweichender Angaben hierzu auch auf die eigenen Aktien; diese können daher auch in das Angebot eingeliefert werden. Zudem bezieht sich das Angebot ausdrücklich auch auf sämtliche Inhaberaktien der Zielgesellschaft, die von der IMMOFINANZ AG gehalten werden.
- 15 Am 19. April 2018 hat die IMMOFINANZ AG per ad-hoc Meldung bekanntgegeben, hinsichtlich der von ihr gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien sowie der 4 Namensaktien ein strukturiertes Bieterverfahren zu eröffnen und hat Investoren eingeladen, bis 30. April 2018 eine Interessensbekundung zu übermitteln (das IF Bieterverfahren). Die Zielgesellschaft geht daher davon aus, dass ein Verkauf dieses Aktienpakets in den nächsten Monaten nicht unwahrscheinlich ist.
- 16 Im September 2017 hat CA Immo eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von EUR 200.000.000, einer Stückelung von jeweils EUR 100.000 und einer Laufzeit bis 4. April 2025 begeben (ISIN AT0000A1YDF1), die in Inhaberaktien der Zielgesellschaft gewandelt werden kann („Wandelschuldverschreibung“). Die Wandelschuldverschreibung ist nicht Gegenstand dieses Angebots. Jedoch sind im Einklang mit den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung Lieferaktien (dh Inhaberaktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibung ausgegeben werden) Gegenstand dieses Angebots und können daher während der Annahmefrist in dieses Angebot eingeliefert werden, sofern die entsprechenden Aktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.
- 17 Nach Angaben der Bieterin hält diese derzeit keine Beteiligung an der Zielgesellschaft. Ebenso erklärt die Bieterin, dass weder das Management der Bieterin noch mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger Beteiligungspapiere an der Zielgesellschaft halten.
- 18 Parallel zu diesem Angebot hat die Bieterin ein öffentliches Übernahmeangebot für bis zu 5 % des ausgegebenen Grundkapitals der IMMOFINANZ AG gelegt. Dieses Angebot sowie das öffentliche Übernahmeangebot für die Aktien der IMMOFINANZ AG sind voneinander unabhängig.

- 19 Hinsichtlich der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger gemäß § 1 Z 6 ÜbG verweisen wir auf Punkt 3 der Angebotsunterlage. Demnach verzichtet die Bieterin unter Verweis auf § 7 Z 12 ÜbG, wonach Angaben zu Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträgern entfallen können, soweit diese für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung ist.
- 20 Die Bieterin hat am 18. April 2018 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gem §§ 4 ff ÜbG für den Erwerb von bis zu 25.690.167 auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immo, zugelassen zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352), veröffentlicht.
- 21 Der von der Bieterin angebotene Preis beträgt EUR 27,50 für jede Inhaberaktie an der CA Immo cum Dividende für das Geschäftsjahr 2017.
- 22 Die Frist der Annahme des Angebotes beginnt am 18. April 2018, endet am 16. Mai 2018, 17:00 Uhr Ortszeit Wien und beträgt somit vier Wochen. Gemäß § 14 ÜbG haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung des Angebotes eine Äußerung zum Angebot zu verfassen, der Sachverständige der Zielgesellschaft hat das Angebot und die Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu beurteilen. In weiterer Folge hat der Vorstand seine Äußerung sowie die Äußerung des Aufsichtsrates, eine allfällige Äußerung des Betriebsrates und die Beurteilung des Sachverständigen der Zielgesellschaft innerhalb von 10 Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist zu veröffentlichen.

### **3 Beurteilung der Angebotsunterlage**

#### **3.1 Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben nach ÜbG**

- 23 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir zu beurteilen, ob die Angebotsunterlage die erforderlichen Mindestangaben gem § 7 ÜbG beinhaltet, und daher das Angebot dem gesetzlich vorgegebenen Inhalt (§ 3 Z 2 ÜbG) entspricht. Nachfolgend werden die gesetzlichen Anforderungen in Form des betreffenden Paragraphen des ÜbG sowie im Begleittext die Umsetzung im Übernahmeangebot dargestellt.
- 24 § 7 Z 1 ÜbG: Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 auf Inhaber lautenden Stückaktien der Zielgesellschaft, zugelassen zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352), die nicht von der Bieterin oder mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträgern gehalten werden (die "Kaufgegenständliche Aktien"). Dies entspricht im Zeitpunkt, in dem die Angebotsunterlage der ÜbK zum ersten Mal übermittelt wurde, einem Anteil von bis zu 26 % am Grundkapital der Zielgesellschaft. Jede Inhaberaktie entspricht einem rechnerischen Anteil von EUR 7,27 am Grundkapital der CA Immo.
- Die Wandelschuldverschreibung ist nicht Gegenstand des Angebots. Im Einklang mit den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung sind jedoch Lieferaktien (dh Inhaberaktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibung ausgegeben werden) Gegenstand dieses Angebots und können daher während der Annahmefrist in dieses Angebot eingeliefert werden, sofern die entsprechenden Aktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.
- Dieses Angebot richtet sich auch an sämtliche Inhaberaktien der Zielgesellschaft, die von IMMOFINANZ AG gehalten werden.
- Die Angebotsunterlage definiert den Inhalt des Übernahmeangebotes. Dieses ist als rechtlich bindendes Offert im zivilrechtlichen Sinn ausgestaltet.
- 25 § 7 Z 2 ÜbG: Die Angebotsunterlage beinhaltet die Angaben über Rechtsform, Firma, Sitz und Geschäftsführung der Bieterin. Die Angebotsunterlage beinhaltet darüber hinaus auch Angaben zur Konzernstruktur der Bieterin.
- 26 § 7 Z 3 ÜbG: Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 an der Wiener Börse zum amtlichen Handel zugelassenen Stückaktien, die 26 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft entsprechen und sich nicht im Eigentum der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden.
- 27 § 7 Z 4 ÜbG: Das Angebot ist ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gem §§ 4 ff ÜbG. Die Regelungen des § 26 ÜbG hinsichtlich des gesetzlichen Mindestpreises kommen daher nicht zur Anwendung. Die Preisgestaltung liegt im Ermessen der Bieterin.

Der Angebotspreis beträgt EUR 27,50 für jede Inhaberaktie an CA Immo cum Dividende für das Geschäftsjahr 2017.

- 28 § 7 Z 5 ÜbG: Die Bieterin hat sich verpflichtet zum Erwerb von bis zu 25.690.167 auf Inhaber lautende Stückaktien der Zielgesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 7,27 je Stückaktie (ISIN AT0000641352), die insgesamt bis zu 26 % am gesamten Grundkapital der Zielgesellschaft entsprechen. Die Zuteilungsregel für den Fall, dass der Bieterin mehr als 25.690.167 Stückaktien angeboten werden, ist unter Punkt 6.12 der Angebotsunterlage dargestellt.
- 29 § 7 Z 6 ÜbG: Die Bieterin erklärt in ihrem Angebot, dass die Bieterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage keine Aktien an der Zielgesellschaft hält. Weder das Management der Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger halten Beteiligungspapiere an der Zielgesellschaft. Diese Angaben wurden von uns nicht überprüft.
- 30 § 7 Z 7 ÜbG: Die Bieterin legt in der Angebotsunterlage die aufschiebenden Bedingungen wie folgt dar:
1. Kartellrechtliche Freigaben (siehe Punkt 5.1.1 der Angebotsunterlage)
  2. Keine wesentliche nachteilige Veränderung bis zum Ende der Annahmefrist (siehe Punkt 5.1.2 der Angebotsunterlage)
  3. Keine Zustimmung zur Übertragung der Namensaktien (siehe Punkt 5.1.3 der Angebotsunterlage)

Die Bieterin behält sich das Recht vor auf jede der aufschiebenden Bedingungen (mit Ausnahme der kartellrechtlichen Freigabe) einzeln oder gemeinsam zu verzichten, sodass sie als erfüllt gelten. Sofern die aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5.1.1 bis 5.1.3 nicht innerhalb der auf die jeweiligen Bedingungen anwendbaren Frist erfüllt sind, wird das Angebot der Bieterin unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat auf die Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5.1.2 und 5.1.3 verzichtet und die aufschiebende Bedingung gemäß Punkt 5.1.1 wurde erfüllt.

Die Bedingungen erscheinen sachlich gerechtfertigt und der Eintritt der Bedingungen liegt nicht im Ermessen der Bieterin.

Die Angebotsunterlage enthält unter Punkt 6.9 ein Rücktrittsrecht der Aktionäre im Falle eines Konkurrenzangebotes.

Die Bieterin behält sich gem § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft stellt.

- 31 § 7 Z 8 ÜbG: Die Bieterin hat in ihrem Angebot unter Punkt 7 dargelegt, welche weiteren strategischen Ziele sie bezüglich Geschäftspolitik der Zielgesellschaft anstrebt.
- 32 § 7 Z 9 ÜbG: Die Frist für die Annahme des Angebotes beträgt vier Wochen. Das Angebot kann daher von 18. April 2018 bis einschließlich 16. Mai 2018, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, angenommen werden. Damit entspricht die im Übernahmeangebot angeführte Frist für die Annahme des Angebotes und für die Erbringung der Gegenleistung der Mindestfrist der gesetzlichen Bandbreiten von vier bis zehn Wochen gem § 19 Abs 1 ÜbG. Die Bieterin behält sich ausdrücklich die Verlängerung dieser Annahmefrist vor.
- Im Falle einer Abgabe eines konkurrierenden Angebotes verlängert sich das Angebot gem § 19 Abs 1c ÜbG automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht ihren Rücktritt erklärt. Die Bieterin weist ausdrücklich darauf hin, dass Inhaber von Aktien im Fall der Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebotes bis spätestens 4 Börsenstage vor Ende der ursprünglichen Annahmefrist das Recht haben, ihre ursprüngliche Annahmeerklärung zu widerrufen.
- 33 § 7 Z 10 ÜbG: Da es sich im vorliegenden Fall um ein reines Barangebot handelt, entfallen die Angaben zu im Tausch angebotenen Wertpapieren gem § 7 KMG und § 46 ff BörseG.
- 34 § 7 Z 11 ÜbG: Die Bedingungen der Finanzierung des Angebotes durch die Bieterin sind in der Angebotsunterlage unter Punkt 8.1 dargestellt.
- 35 § 7 Z 12 ÜbG: Unter Punkt 3.1 der Angebotsunterlage ist die Struktur der Bietergesellschaft grafisch dargestellt. Demnach verzichtet die Bieterin unter Verweis auf § 7 Z 12 ÜbG, wonach Angaben zu gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern entfallen können, soweit diese für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung ist.
- 36 § 7 Z 13 ÜbG: Die Durchbruchsregel gem § 27a ÜbG ist im konkreten Fall nicht anwendbar. Daher sind keine diesbezüglichen Angaben notwendig.
- 37 § 7 Z 14 ÜbG: Das Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebotes geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie nichtvertragliche Ansprüche aus oder in Zusammenhang mit diesem Angebot, unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.
- 38 § 8 ÜbG: Das Angebot unterliegt einer Reihe von Bedingungen (siehe oben zu § 7 Z 7 ÜbG), die im Angebot dargelegt sind.
- 39 § 15 ÜbG: Die Angaben zur nachträglichen Verbesserung des Angebots sind in der Angebotsunterlage unter Punkt 6.11 dargestellt.

- 40 § 16 ÜbG: Auf die Rechtsfolgen des § 16 Abs 7 ÜbG betreffend die Nachzahlungspflicht bei Erwerb von Aktien an der Zielgesellschaft durch die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis innerhalb einer neunmonatigen Nachfrist, wird in den Angebotsunterlagen hingewiesen.
- 41 § 19 Abs 1 & Abs 3 ÜbG: Die Frist zur Annahme des freiwilligen Übernahmeangebots ist in der Angebotsunterlage enthalten
- 42 § 20 ÜbG: Die Zuteilungsregelungen sind im Angebot unter Punkt 6.12 der Angebotsunterlage dargestellt.

### 3.2 Angebotspreis

#### 3.2.1 Gesetzliche Grundlagen

- 43 Das Angebot ist ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gem §§ 4 ff ÜbG. Die Preisgestaltung obliegt daher dem Ermessen der Bieterin. Die in § 26 Abs 1 ÜbG definierten Preisuntergrenzen für ein Pflichtangebot oder ein freiwilliges Angebot zur Kontrollenerlangung finden daher keine Anwendung.

#### 3.2.2 Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen

- 44 Am letzten Börsetag vor der Veröffentlichung der Absicht dieses Angebot abzugeben, dem 21. März 2018, schloss die Aktie der Zielgesellschaft an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 26,54. Der Angebotspreis von EUR 27,50 liegt somit um EUR 0,96 über dem Schlusskurs, was einer Prämie von 3,62 % entspricht.
- 45 Die nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurse der letzten 3, 6, 12, 24 und 60 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (21. März 2018) lauten:

	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate	60 Monate
Durchschnittskurs (VWAP) in EUR	24,91	24,81	23,13	19,62	16,59
Differenz zwischen Angebotspreis und Durchschnittskurs in EUR	2,59	2,69	4,37	7,88	10,91
Prämie in % (gerundet)	10,40%	10,84%	18,89%	40,16%	65,76%

Quellen: Angebotsunterlage und eigene Recherchen (Bloomberg, Wiener Börse)  
Abbildung 2: gewichtete Durchschnittskurse der Stammaktien

- 46 Der Jahreshöchstkurs des Jahres 2018 vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lag bei EUR 26,66, der Jahrestiefstkurs bei EUR 22,90. Im Jahr 2017 lagen diese Werte bei EUR 25,98 bzw EUR 17,46.

### **3.3 Zusammenfassende Beurteilung des Angebotes**

- 47 Als Sachverständiger der CA Immo halten wir fest, dass die Angebotsunterlage die in § 7 ÜbG beschriebenen Mindestinhalte enthält und diese für die Angebotsempfänger hinreichende Informationen darstellt. Dies haben wir in 3.1 detailliert dargestellt.
- 48 Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein freiwilliges Angebot gem § 4 ÜbG. Die gesetzlichen Anforderungen des § 26 Abs 1 ÜbG hinsichtlich einer Preisuntergrenze kommen somit nicht zur Anwendung. Der Angebotspreis liegt über den historischen Börsenkursen (durchschnittliche Gewichtung nach 3, 6, 12, 24 und 60 Monaten).
- 49 Das Angebot entspricht den relevanten Bestimmungen des ÜbG und ermöglicht uE aus den dargelegten Informationen eine Beurteilung des freiwilligen öffentlichen Teilübernahmeangebotes gem §§ 4 ff ÜbG.

#### **4 Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates**

- 50 Gemäß § 14 Abs 2 iVm mit § 13 ÜbG haben wir als Sachverständiger der Zielgesellschaft eine Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft vorzunehmen. Die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind dem Bericht in Anlage II und III beigelegt.
- 51 Die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft haben gem § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:
- eine Beurteilung, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebotes dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessene Rechnung tragen, und
  - eine Beurteilung, welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer, die Gläubiger und das öffentliche Interesse auf Grund der strategischen Planung der Bieterin für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird, und
  - die wesentlichen Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes, falls sich der Vorstand und der Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben.

##### **4.1 Äußerung des Vorstandes**

- 52 Der Vorstand der Zielgesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:
- Andreas Quint
  - Dr. Hans-Volkert Volckens
- 53 Beide Mitglieder des Vorstandes der Zielgesellschaft haben kein Naheverhältnis zum oder Organfunktion beim Bieter.
- 54 Der Vorstand hat zum Angebot der Bieterin am 27. April 2018 eine Äußerung gemäß § 14 ÜbG („Äußerung des Vorstands“) abgegeben.
- 55 Gemäß § 14 ÜbG hat die Äußerung des Vorstandes eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebotes dem Interesse aller Aktionäre und sonstiger Inhaber von Beteiligungspapieren angemessene Rechnung tragen 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 aufgrund der strategischen Planung der Bieterin für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird. Falls der Vorstand davon absieht, eine abschließende Empfehlung abzugeben, hat er jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.
- 56 Seit Bekanntmachung der Angebotsabsicht der Bieterin haben verschiedene internationale Investoren ihr grundsätzliches Interesse an einer möglichen Investition in Aktien der Zielgesellschaft geäußert. Der Großteil der Gespräche verlief dabei ohne konkrete Ergebnisse. Al-



lerdings haben einzelne Investoren ihr konkretes, aber unverbindliches Interesse bekundet, ein öffentliches Teil- oder Vollangebot zu legen. Eine diesbezügliche Angebotsabsicht gem § 5 ÜbG wurde bis dato von keinem anderen Bieter öffentlich erklärt. Dennoch kann der Vorstand angesichts dieser Entwicklungen nicht ausschließen, dass ein alternatives (Teil- oder Voll-) Angebot zu anderen Bedingungen von einem dritten Investor veröffentlicht wird.

- 57 In Anbetracht dieser Entwicklungen weist der Vorstand darauf hin, dass die in seiner Äußerung angeführten Aussagen ausschließlich den Kenntnisstand der Vorstandsmitglieder zum Tag der Veröffentlichung der Äußerung des Vorstands wiedergeben und sich nur auf die von der Bieterin am 18. April 2018 veröffentlichte Angebotsunterlage beziehen.
- 58 In seiner Stellungnahme beschreibt der Vorstand weiters die Ausgangslage und den Erwerb von Aktien der CA Immo. Die Äußerung des Vorstands enthält zudem Angaben über die Bieterin, Informationen zur Zielgesellschaft, das Angebot der Bieterin sowie die künftige Geschäftspolitik.
- 59 In seiner Stellungnahme geht der Vorstand auf folgende Punkte der Angebotsunterlage näher ein:

#### 4.1.1 Angemessenheit der Gegenleistung

- 60 Hinsichtlich der Angemessenheit der Gegenleistung enthält die Äußerung des Vorstands folgende Ausführungen:

##### 4.1.1.1 Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen

- 61 Am letzten Börsetag vor der Veröffentlichung der Absicht dieses Angebot abzugeben, dem 21. März 2018 schloss die Stammaktie an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 26,54. Der Angebotspreis von EUR 27,50 liegt somit um EUR 0,96 über dem Schlusskurs, was einer Prämie von 3,62 % entspricht.
- 62 Die nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurse der letzten 3, 6, 12, 24 und 60 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht sowie der Spot Price zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Angebotsabsicht lauten:

	Spot price 21.3.2018	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate	60 Monate
Durchschnittskurs (VWAP) in EUR	26,54	24,91	24,81	23,13	19,62	16,59
Differenz zwischen Angebotspreis und Durchschnittskurs in EUR	0,96	2,59	2,69	4,37	7,88	10,91
Prämie in %	3,62%	10,40%	10,84%	18,89%	40,16%	65,76%

Quellen: Äußerung des Vorstands sowie eigene Recherche (Bloomberg, Wiener Börse)  
Abbildung 3: gewichtete Durchschnittskurse der Stammaktien

- 63 Der Jahreshöchstkurs des Jahres 2018 vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lag bei EUR 26,66, der Jahrestiefstkurs bei EUR 22,90. Im Jahr 2017 lagen diese Werte bei EUR 25,98 bzw EUR 17,46.

#### 4.1.1.2 Einschätzung durch Analysten

64 Die letzten, vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, verfügbaren von Investmentbanken und Finanzinstituten zur Aktie erstellten Analysen geben die in der nachstehenden Tabelle angeführten Kursziele an:

Institut	Datum	Kursziel (EUR)	Zeitraum	Empfehlung
HSBC	05.03.2018	30,00	12 Monate	Buy
SRC Research	02.03.2018	27,50	12 Monate	Accumulate
Baader-Helvia	01.03.2018	28,00	12 Monate	Buy
Goldman Sachs	01.02.2018	23,50	12 Monate	Neutral
Wood & Company	11.01.2018	29,00	12 Monate	Hold
Raiffeisen Centrobank	08.01.2018	27,40	12 Monate	Hold
Kepler Cheuvreux	03.01.2018	28,00	12 Monate	Buy
Erste Group	29.11.2017	30,00	12 Monate	Buy
<b>Median</b>		<b>28,00</b>		
<b>Durchschnitt</b>		<b>27,93</b>		

Quellen: Äußerung des Vorstands sowie diverse Analysten-Einschätzungen  
Abbildung 4: Kursziele

65 Der Angebotspreis von EUR 27,50 liegt um 1,8 % unter dem Median iHv EUR 28,00 der jeweiligen Kursziele der vorgenannten Investmentbanken bzw Finanzinstitute. Der Angebotspreis liegt um 1,5 % unter dem Durchschnitt der Kursziele iHv EUR 27,93.

#### 4.1.1.3 Relation des Angebotspreises zu vergleichbaren Markttransaktionen

66 Eine Analyse von vergangenen Teilangeboten in Österreich zeigt, dass durchschnittlich eine Prämie im Vergleich zu dem nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten, durchschnittlichen Börsenkurs je Aktie der letzten 3, 6 und 12 Kalendermonate von jeweils circa 20 %, 22 % und 27 % geboten wurde.<sup>1,2</sup> Der Vorstand weist darauf hin, dass die Vergleichbarkeit mit vergangenen Angeboten nur eingeschränkt möglich ist, da sich die Unternehmen nicht unmittelbar vergleichen lassen. Zudem sind die heutigen Rahmenbedingungen des Zinsumfelds und des Immobilieninvestitionsmarkts nicht vergleichbar.

#### 4.1.1.4 Werteinschätzung durch JPMorgan

67 Zur Beurteilung der Angemessenheit des Angebotspreises hat der Vorstand der Zielgesellschaft JPMorgan mit der Erstellung einer Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft beauftragt. JPMorgan hat eine „stand-alone“ Bewertung der Zielgesellschaft unter Anwendung von durch Finanzberater üblicherweise herangezogenen Bewertungsmethoden (wie einer Discounted Cash Flow Analyse, dem Vergleich der gebotenen Prämien auf den Aktienkurs, NAV und gängiger Multiplikatoren) vorgenommen.

<sup>1</sup> Quellen: Äußerung des Vorstands sowie veröffentlichte Übernahmeangebote auf der Homepage der Übernahmekommission AT ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)).

<sup>2</sup> Bezieht sich auf folgende Teilangebote (Zielgesellschaft / Bieter): Flughafen Wien / IFM Fund vom März 2016; Immobilien / CA Immo, O1 Group vom Februar 2015; CA Immo / O1 Group vom Oktober 2014; Flughafen Wien / IFM Fund vom Oktober 2014; CA Immo / UniCredit vom Jänner 2011.

- 68 Wir weisen darauf hin, dass wir keine tiefere Prüfung der Wertermittlung von JPMorgan durchgeführt haben. Wir haben daher weder den Business Plan auf seine Plausibilität, noch die einzelnen Bewertungsparameter gewürdigt. Es ist festzuhalten, dass JPMorgan zu dem Ergebnis kommt, dass der Wert der CA Immo Aktie über dem Angebotspreis liegt. Diese Bewertung basiert auf dem von der Zielgesellschaft erstellten, mehrjährigen Business Plan, der von bestimmten zukünftigen Erwartungen und Entwicklungen ausgeht, die naturgemäß mit Unsicherheiten verbunden sind.

#### 4.1.1.5 Wichtige Finanzkennzahlen und derzeitige Geschäftsentwicklung

Kennzahl	2015	2016	2017
IFRS NAV pro Aktie	21,90	23,60	25,73
EPRA NNNAV pro Aktie	22,69	24,56	27,13
EPRA NAV pro Aktie	24,32	26,74	29,90
FFO I pro Aktie	0,82	0,97	1,14
Dividende pro Aktie	0,50	0,65	0,80
Mieterlöse in EURm	154,8	165,6	180,3
EBITDA in EURm	148,6	147,6	173,7
EBIT in EURm	402,7	293,8	340,5
EBT in EURm	316	237,6	299,8
Konzernergebnis in EURm	220,8	183,9	234,9
EPS	2,25	1,94	2,52

Quellen: Äußerung des Vorstands sowie geprüfte Konzernabschlüsse  
Abbildung 5: Finanzkennzahlen

- 69 Der Angebotspreis iHv EUR 27,50 liegt um EUR 2,4 (Prämie iHv 8,0 %) unter dem EPRA NAV des Unternehmens, der zuletzt zum Stichtag 31. Dezember 2017 mit EUR 29,90 je Aktie berichtet wurde. In Bezug auf den IFRS NAV, zum 31. Dezember 2017 bei EUR 25,73 je Aktie, enthält der gebotene Preis eine Prämie von 6,9 %. Beide Kennzahlen gelten für die Bewertung von Immobiliengesellschaften international als wesentliche Maßgröße.

#### 4.1.2 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen

Die Auswirkungen auf die den Standort und die Beschäftigungssituation beurteilt der Vorstand wie folgt:

##### 4.1.2.1 Arbeitnehmer

- 70 Für den Vorstand sind aus den in der Angebotsunterlage dargelegten Überlegungen der Bieterin zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Personalpolitik und die Beschäftigungsbedingungen zu erkennen. Eine Verlegung des Standortes der Zielgesellschaft bzw die Verlegung von Standorten von direkten Tochtergesellschaften unmittelbar nach Durchführung der Übernahme sei nicht beabsichtigt.

**4.1.2.2 Gläubiger und öffentliches Interesse**

- 71 Für den Vorstand ist für Gläubiger durch das Übernahmeangebot keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position erkennbar. Ebenso wenig sind Änderungen, die das öffentliche Interesse berühren könnten, aus der Durchführung des Angebots ersichtlich.

#### **4.1.3 Position des Vorstands zum Angebot**

- 72 Weiters wird die Position des Vorstandes zum Übernahmeangebot dargelegt und kann wie im Folgenden dargestellt, zusammengefasst werden. Hinsichtlich weiterer Details verweisen wir auf die Anlage II dieses Berichtes.
- 73 Der Vorstand der Zielgesellschaft sieht von einer ausdrücklichen Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des Angebotes ab. Aus Sicht des Vorstandes ergeben sich folgende wesentlichen Argumente, die für bzw gegen eine Annahme des Angebotes sprechen:

#### **Folgende Punkte sprechen nach Ansicht des Vorstandes für eine Annahme des Übernahmeangebotes:**

- Der Angebotspreis liegt über den historischen Börsenkursen, dem historischen Höchstkurs der CA Immo Aktie und dem IFRS NAV zum 31. Dezember 2017.
- Die Profitabilität des zukünftigen Wachstums unterliegt Risiken, die das Wachstum verlangsamen, bzw abschwächen und sich negativ auf den Kurs der CA Immo-Aktie auswirken könnten.
- Der Zinsanstieg könnte sich negativ auf den Immobilienmarkt und auf die Bewertung von Immobilien und damit auf den Unternehmenswert der CA Immo auswirken.
- Es ist nicht auszuschließen, dass iZm dem Immofinanz-Bieterverfahren das Aktienpaket an einen Investor verkauft wird, der wenig Akzeptanz am Kapitalmarkt genießt und/oder nicht bereit ist, ein Übernahmeangebot zu legen, was sich negativ auf den Börsenkurs auswirken könnte.
- Geopolitische Risiken könnten sich potentiell negativ auf den Kapitalmarkt auswirken.
- Durch die signifikante Verwertung von nicht zugeteilten Aktien könnte nach Beendigung des Angebotsverfahrens ein Verkaufsdruck im Markt entstehen, der sich negativ auf die Entwicklung des Aktienkurses auswirken könnte.
- Die Bieterin möchte das anzukaufende Aktienpaket als stabiler Kernaktionär halten. Durch den möglichen sinkenden Streubesitz könnte die Liquidität der CA Immo Aktie sinken was eine künftige Desinvestition erschweren könnte.
- Eine dem Angebot entsprechende Gegenleistung könnte künftig für größere Aktien-Volumina nach Wegfall des Angebots (und somit des den Aktienkurs stützenden Effekts) schwer erzielbar sein.
- Bei Erfolg des Angebots der Bieterin stünden sich mittelfristig möglicherweise zwei dominierende Aktionäre gegenüber, die jeweils über eine Sperrminorität verfügen, was bei möglichen Interessensgegensätzen zu einer erschwerten Entscheidungsfindung innerhalb der Zielgesellschaft und zum Absinken des Börsenkurses führen könnte.

#### **Gegen eine Annahme des Übernahmeangebotes nach Ansicht des Vorstandes spricht:**

- Der Börsenkurs der CA Immo Aktie hat sich in den vergangenen Monaten anhaltend positiv entwickelt (6,5 % Steigerung seit Beginn des Jahres 2018 – Stand 18. April 2018).
- Der Angebotspreis liegt unter den erwarteten Kurszielen von Analysten.
- Der Angebotspreis liegt unter dem „stand-alone“ Wert der CA Immo Aktie (basierend auf einer Unternehmensbewertung von JPMorgan).

- Die Prämie des Angebots liegt unter vergleichbaren vergangenen Angeboten in Österreich, wobei zu berücksichtigen ist, dass eine Vergleichbarkeit nur eingeschränkt möglich ist.
- Die im EPRA NAV reflektierten Fair Value-Anpassungen der Liegenschaften gem IAS 2 stellen noch eine wesentliche Bewertungsreserve dar.
- Eine mögliche Fortsetzung der aktuell positiven konjunkturellen Entwicklung auf den Kernmärkten der CA Immo könnte sich in einem steigenden Unternehmenswert und Aktienkursen niederschlagen.
- Eine anhaltend positive fundamentale Entwicklung der Immobilienmärkte kann zu einem positiven Werthebel für die operative Ertragskraft und Eigenkapitalwachstum – und damit zu Kurssteigerungen führen.
- CA Immo verfügt über ein signifikantes organisches Wachstumspotential auf Basis von qualitativ hochwertigen Grundstücksreserven sowie tiefgreifender Immobilienentwicklungskompetenz. Die damit verbundenen Ertragsperspektiven spiegeln sich im Angebotspreis nicht ausreichend wider.
- Es ist nicht auszuschließen, dass das Immofinanz-Bieterverfahren zu einem öffentlichen Übernahmeangebot mit einem höheren Angebotspreis führt.
- Bei Erfolg des Angebots könnte die Wahrscheinlichkeit für ein weiteres Übernahmeangebots eines Dritten sinken.

74 Weiters führt der Vorstand aus, dass er aus Sicht der Zielgesellschaft das Interesse von international bekannten Investoren wie Starwood an einer strategischen Partnerschaft mit der CA Immobilien Anlagen AG begrüßt.

75 Der Vorstand evaluiert in Hinblick auf die derzeit gehaltenen 5.780.037 eigenen Aktien eine Annahme des Angebots und hat gleichzeitig mit der Veröffentlichung der Äußerung einen Bericht gem § 65 Abs 1b iVm § 171 AktG veröffentlicht und wird diese Angelegenheit vor Ende der Angebotsfrist dem Aufsichtsrat vorlegen.

## **4.2 Äußerung des Aufsichtsrates**

76 Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht aus folgenden Personen:

- Torsten Hollstein
- Dr. Florian Koschat
- Prof.Dr. Sven Bienert
- Dipl.-Bw. Gabriele Düker
- Georg Edinger
- Richard James Gregson
- Univ.-Prof.Dr. Klaus Hirschler
- Mag. Nicole Kubista
- John Nacos
- Mag.(FH) Sebastian Alexander Obermair
- Franz Reitermayer
- Dr. Oliver Schumy
- Mag. Bakk. Stefan Schönauer
- Michael Stanton

- 77 Hinsichtlich der Äußerungen des Aufsichtsrats gelten die Regelungen des § 14 ÜbG analog. Wir verweisen daher auf unsere Ausführungen unter Tz 50 f.
- 78 Der Aufsichtsrat stimmt mit den Äußerungen des Vorstandes gemäß § 14 Abs 1 ÜbG, die dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht wurden, überein und schließt sich diesen an.
- 79 Da der Aufsichtsrat keine eigenen Äußerungen trifft, sondern sich den Äußerungen des Vorstandes anschließt, verweisen wir hier auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Tz 54 ff.

#### **4.3 Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates**

- 80 Aus unserer Sicht enthält die Äußerung des Vorstandes die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile. Da der Vorstand davon Abstand nimmt, eine abschließende Empfehlung abzugeben, werden vom Vorstand Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes angeführt. Diesbezüglich verweisen wir auf Details in der Anlage II dieser Stellungnahme (Äußerungen des Vorstandes der CA Immo).
- 81 Der Aufsichtsrat hat wie unter Tz 75 bis 78 dargestellt keine eigene Stellungnahme abgegeben und sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Vorstandes angeschlossen.
- 82 Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft analysiert. Die vorgebrachten Argumente für und gegen eine Annahme des Angebotes sind unseres Erachtens schlüssig und geeignet, den Aktionären der Zielgesellschaft eine eigenständige Einschätzung im Hinblick auf die Annahme oder Nicht-Annahme des vorliegenden Angebotes zu ermöglichen.

## 5 Zusammenfassende Beurteilung

- 83 Als Ergebnis unserer Tätigkeit als Sachverständiger gem §§ 13 f ÜbG erstatten wir zum freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot gem §§ 4 ff ÜbG der SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l. vom 30. März 2018 gerichtet auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und auf die Äußerungen des Vorstands und Aufsichtsrats gemäß § 14 Abs 1 die folgende abschließende Beurteilung:
- 84 Als Sachverständiger der CA Immo halten wir fest, dass die geforderten Angaben gemäß den Bestimmungen des ÜbG vollständig sind, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und die Angebotsunterlage, die in § 7 ÜbG beschriebenen Mindestinhalte enthält. Dies haben wir in 3.1 detailliert dargestellt.
- 85 Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein freiwilliges Angebot gem § 4 ÜbG. Die gesetzlichen Anforderungen des § 26 Abs 1 ÜbG hinsichtlich einer Preisuntergrenze kommen somit nicht zur Anwendung.
- 86 Eine Evaluierung des Angebotspreises zeigt, dass dieser über den historischen Börsenkursen (durchschnittliche Gewichtung nach 3, 6, 12, 24 und 60 Monaten) sowie über dem historischen Höchstkurs der CA Immo Aktie sowie über dem IFRS NAV pro Aktie und dem EPRA NNNAV pro Aktie (jeweils zum 31. Dezember 2017) liegt.
- 87 Allerdings liegt der Angebotspreis unter dem Median der jeweiligen Kursziele von Analysten sowie unter dem von JPMorgan ermittelten Wert der CA Immo Aktie. Ebenso übersteigt der EPRA NAV pro Aktie zum 31. Dezember 2017 den Angebotspreis.
- 88 Wie unter 4. dargestellt haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft keine Empfehlung zur Annahme oder Nicht-Annahme des Angebotes abgegeben. Der Vorstand hat jedoch die Argumente, die für und gegen eine Annahme des Angebotes sprechen, dargestellt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Äußerung keine eigene Stellungnahme abgegeben und sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Vorstandes angeschlossen. Die vorgebrachten Argumente für und gegen eine Annahme des Angebotes sind unseres Erachtens schlüssig und geeignet, den Aktionären der Zielgesellschaft eine eigenständige Einschätzung im Hinblick auf die Annahme oder Nicht-Annahme des vorliegenden Angebotes zu ermöglichen.
- 89 Insgesamt ermöglichen sämtliche dargelegten Argumente und Informationen eine Beurteilung des freiwilligen öffentlichen Angebotes.

Wien, 27. April 2018



Kurt Schweighart  
Wirtschaftsprüfer  
und Steuerberater



Eva-Maria Schlitzer  
Wirtschaftsprüferin  
und Steuerberaterin



**HINWEIS:**

**AKTIONÄRE DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT, DEREN SITZ, WOHNSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, SOLLTEN DIE IN PUNKT 8.3 AUFGEFÜHRTE INFORMATION GENAU LESEN**

**NOTE:**

**SHAREHOLDERS OF CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT WHOSE CORPORATE SEAT, PLACE OF RESIDENCE, REGISTERED OFFICE OR HABITUAL PLACE OF ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 8.3 OF THIS OFFER DOCUMENT.**



**FREIWILLIGES ÜBERNAHMEANGEBOT  
(§§ 4 ff Übernahmegesetz)**

**("Angebot")**

der

**SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.**

2-4 rue Eugène Ruppert

L-2453, Luxembourg

(die "**Bieterin**")

an die Aktionäre der

**CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT**

Mechelgasse 1, 1030 Wien, Austria

ISIN AT0000641352

**("Zielgesellschaft")**

## Zusammenfassung des Angebots

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

Bieterin	SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ( <i>société à responsabilité limitée</i> ), errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg ( <i>Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg</i> ) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg.	Punkt 3.1
Zielgesellschaft	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (" <b>CA IMMO</b> "), eine österreichische Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 75895k. Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 718.336.602,72 und ist in 98.808.332 Inhaberaktien (" <b>Inhaberaktien</b> ") und 4 (vier) Namensaktien (" <b>Namensaktien</b> ") unterteilt.	Punkt 2.2
Kaufgegenstand	Erwerb von bis zu 25.690.167 (fünfundzwanzig Millionen sechshundertneunzigtausend einhundertsiebenundsechzig) auf Inhaber lautende Stückaktien der Zielgesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 7,27 je Stückaktie (ISIN AT0000641352), die insgesamt bis zu 26 % am gesamten Grundkapital der Zielgesellschaft entsprechen.	Punkt 4.1
Angebotspreis	EUR 27,50 (siebenundzwanzig Euro und fünfzig Cent) für jede Inhaberaktie an CA IMMO (ISIN AT0000641352), <i>cum</i> Dividende für das Geschäftsjahr 2017 (sowie, zur Vermeidung von Missverständnissen, <i>cum</i> Dividende betreffend jeder weiteren Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntmachung dieses Angebots erklärt wird). Der Angebotspreis pro Aktie wird daher um den Betrag einer allfälligen, zwischen Bekanntmachung dieses Angebots und Settlement erklärten Dividende pro Aktie reduziert, sofern das Settlement dieses Angebots nach dem relevanten Dividendenstichtag erfolgt.	Punkt 4.2

Top-up	Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger innerhalb von 9 (neun) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Inhaberaktien (über die Börse oder außerbörslich) und wird hierfür eine höhere als in diesem Angebot enthaltene Gegenleistung gewährt oder vereinbart, so wird die Bieterin den Angebotspreis nachträglich aufstocken und allen Annehmenden Aktionären den Differenzbetrag nachzahlen.	
Annahmefrist	18. April 2018 bis einschließlich 16. Mai 2018, 17:00 Ortszeit Wien, somit 4 (vier) Wochen. Die Bieterin behält sich das Recht vor, diese Annahmefrist zu verlängern.	Punkt 6.1
Aufschiebende Bedingungen	Dieses Angebot steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen (für weitere Details siehe Punkt 5):  (i) Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Zusammenschlusses von den zuständigen Wettbewerbsbehörden in Österreich und Deutschland bis zum 90sten Kalendertag nach Ende der Annahmefrist (somit bis spätestens 14. August 2018) (siehe Punkt 5.1.1);  (ii) Bei CA IMMO ist keine wesentliche Nachteilige Veränderung, einschließlich aber nicht beschränkt auf Verschmelzungen, Spaltungen oder Abspaltungen, eingetreten (siehe Punkt 5.1.2);  (iii) Keine Genehmigung der CA IMMO (vertreten durch den Vorstand) oder eines Gerichts zur Übertragung von einer oder mehrerer der vier Namensaktien, welche derzeit von IMMOFINANZ AG gehalten werden, an eine natürliche oder juristische Person, mit Ausnahme der Bieterin oder einem mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträger (siehe Punkt 5.1.3).	Punkt 5
Annahme des Angebots	Die Annahme dieses Angebots ist schriftlich zu erklären und an die Depotbank des jeweiligen Aktionärs der Zielgesellschaft zu adressieren. Die Annahmeerklärung gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am	Punkt 6.3

2. (zweiten) Börsentag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der AT0000A20E78 und die Ausbuchung der ISIN AT0000641352) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet hat.

Überzeichnung	Für den Fall, dass die Anzahl der Eingelieferten Aktien die Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien übersteigt, werden alle rechtzeitig übermittelten Annahmeerklärungen nur verhältnismäßig zur Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien gemäß § 20 ÜbG berücksichtigt. Sollte diese Regel den Erwerb von Bruchteilen von Aktien erfordern, so wird die Anzahl nach freien Entscheidung der Annahme- und Zahlstelle auf die nächste vollständige Zahl abgerundet.	Punkt 6.12
Annahme- u. Zahlstelle	Raiffeisen Centrobank AG, Tegetthoffstrasse 1, 1010 Wien, FN 117507f.	Punkt 6.2

## **Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage**

Zusammenfassung des Angebots .....	1
Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage.....	4
1. Definitionen .....	5
2. Hintergrund .....	7
3. Angaben zur Bieterin und den gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern .....	8
4. Kaufangebot .....	10
5. Aufschiebende Bedingungen .....	13
6. Annahme und Abwicklung des Angebots.....	14
7. Zukünftige Strategie für die Zielgesellschaft .....	19
8. Sonstige Angaben .....	21
9. Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG .....	23

## 1. DEFINITIONEN

Aktien oder Aktie	Bedeutet die Inhaberaktien zusammen mit den Namensaktien.
Angebotspreis	Hat die in Punkt 4.2 festgelegte Bedeutung.
Annahmeerklärung	Eine schriftliche Erklärung über die Annahme des Angebots durch Aktionäre der Zielgesellschaft gegenüber jenem Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder jenem Kreditinstitut (Depotbank), welches das Wertpapierdepot des betreffenden Aktionärs der CA IMMO führt und bei dem die Aktien hinterlegt sind.
Annahmefrist	Hat die in Punkt 6.1 festgelegte Bedeutung.
Annehmender Aktionär	Hat die in Punkt 6.3 festgelegte Bedeutung.
Annahme- und Zahlstelle	Raiffeisen Centrobank AG, Tegetthoffstrasse 1, 1010 Wien, FN 117507f.
Aufschiebende Bedingungen und Aufschiebende Bedingung	Hat die in Punkt 5.1 festgelegte Bedeutung.
Bieterin oder Bidco	Starwood SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ( <i>société à responsabilité limitée</i> ) errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg ( <i>Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg</i> ) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg.
Börsentag	Ein Tag, an dem der Handel mit Aktien an der Wiener Börse stattfindet.
CA IMMO oder Zielgesellschaft	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, eine österreichische Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 75895k.
Depotbank	Ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder Kreditinstitut, bei dem Aktionäre der Zielgesellschaft ihr Wertpapierdepot führen und

	ihre Aktien hinterlegt haben.
Eingelieferte Aktien	Hat die in Punkt 6.3 festgelegte Bedeutung.
Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger	Hat die in Punkt 3.2 festgelegte Bedeutung.
IMMOFINANZ AG	IMMOFINANZ AG, eine österreichische Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 114425y.
Inhaberaktien oder Inhaberaktie	Bedeutet die auf Inhaber lautenden Stückaktien der CA IMMO, welche an der Wiener Börse im "ATX" Segment amtlicher Handel notieren ISIN AT0000641352.
Kaufgegenständliche Aktien	Hat die in Punkt 4.1 festgelegte Bedeutung.
Long Stop Date	Hat die in Punkt 5.1.1 festgelegte Bedeutung.
Namensaktien oder Namensaktie	Bedeutet die 4 (vier) Namensaktien an CA IMMO, welche derzeit von IMMOFINANZ AG gehalten werden.
Settlement	Hat die in Punkt 6.6 festgelegte Bedeutung.
SOF-XI	Hat die in Punkt 2.1 festgelegte Bedeutung.
Starwood	Hat die Punkt 2.1 festgelegte Bedeutung.
ÜbG	Bedeutet das Übernahmegesetz.
ÜbK	Bedeutet die Österreichische Übernahmekommission.
Wandelschuldverschreibung	Hat die Punkt 2.3 festgelegte Bedeutung.

## **2. HINTERGRUND**

### **2.1 Ausgangslage**

Die Bieterin ist SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*), errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg.

Die Bieterin ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. SOF-11 International, SCSp ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als Starwood Global Opportunity Fund XI ("**SOF-XI**"), einem Discretionary Fund mit einem Fondsvermögen in Höhe von circa USD 7,56 Milliarden, bekannt sind. SOF-XI wird von mit Starwood Capital Group ("**Starwood**"), einer sich im Privatbesitz befindenden weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft mit mehr als 80 Partnern, verbundenen Unternehmen kontrolliert (siehe Punkt 3.1). Seit Gründung von Starwood im Jahr 1991 hat Starwood 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 Wohnhäuser/Baufelder, 170.000 Wohnungen und 2.900 Hotels verwaltet. Derzeit verwaltet Starwood ein Vermögen (Assets under Management) von rund USD 56 Milliarden.

### **2.2 Zur Zielgesellschaft**

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ist eine österreichische Aktiengesellschaft, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 75895k. Zum 30. März 2018 beträgt das Grundkapital der Zielgesellschaft EUR 718.336.602,72 und ist in 98.808.332 Inhaberaktien und 4 (vier) Namensaktien unterteilt. Die 4 (vier) Namensaktien werden derzeit von IMMOFINANZ AG gehalten. Die Inhaberaktien notieren an der Wiener Börse im "ATX" Segment Amtlicher Handel unter ISIN AT0000641352.

CA IMMO ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in sechs Ländern Zentraleuropas vertreten ist. Kerngeschäft ist die Vermietung, das Management sowie die Entwicklung von hochwertigen Bürogebäuden. Die Gesellschaft verfügt über ein Immobilienportfolio in Österreich, Deutschland und Osteuropa und deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab.

### **2.3 Wandelschuldverschreibung**

Im September 2017 hat CA IMMO eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von EUR 200.000.000, einer Stückelung von jeweils EUR 100.000



und einer Laufzeit bis 4. April 2025 begeben (ISIN AT0000A1YDF1), die in Inhaberaktien der Zielgesellschaft gewandelt werden kann ("**Wandelschuldverschreibung**"). Die Wandelschuldverschreibung ist nicht Gegenstand dieses Angebots. Jedoch sind im Einklang mit den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung Lieferaktien (d.h. Inhaberaktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibung ausgegeben werden) Gegenstand dieses Angebots und können daher während der Annahmefrist in dieses Angebot eingeliefert werden, sofern die entsprechenden Aktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.

## 2.4 Derzeitige Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Am Handelstag vor der Einreichung dieser Angebotsunterlage bei der Österreichischen Übernahmekommission ("**ÜbK**") stellt sich die Beteiligungsstruktur der Zielgesellschaft unter Berücksichtigung der gemäß § 135 Börsegesetz veröffentlichten Beteiligungsmeldungen wie folgt dar:

<b>Aktionär</b>	<b>Anzahl der Aktien</b>	<b>Anteil am Grundkapital in %</b>
Immofinanz AG	25.690.163 Inhaberaktien plus 4 Namensaktien	26,00%
S IMMO AG **	4.960.823 Inhaberaktien	5,02%
BlackRock *	3.715.921 Inhaberaktien 245.574 (Wertpapierleihe)	4,01%
AXA S.A. ***	3.948.070 Inhaberaktien	3,99%
Eigene Aktien	5.780.037 Inhaberaktien	5,85%
Streubesitz	54.467.744 Inhaberaktien	~55,12%
Total	98.808.336	100,00%

\* Veröffentlichung vom 23. Februar 2018

\*\* Veröffentlichung vom 14. November 2017

\*\*\* Veröffentlichung vom 13. März 2018

## 3. ANGABEN ZUR BIETERIN UND DEN GEMEINSAM VORGEHENDEN RECHTSTRÄGERN

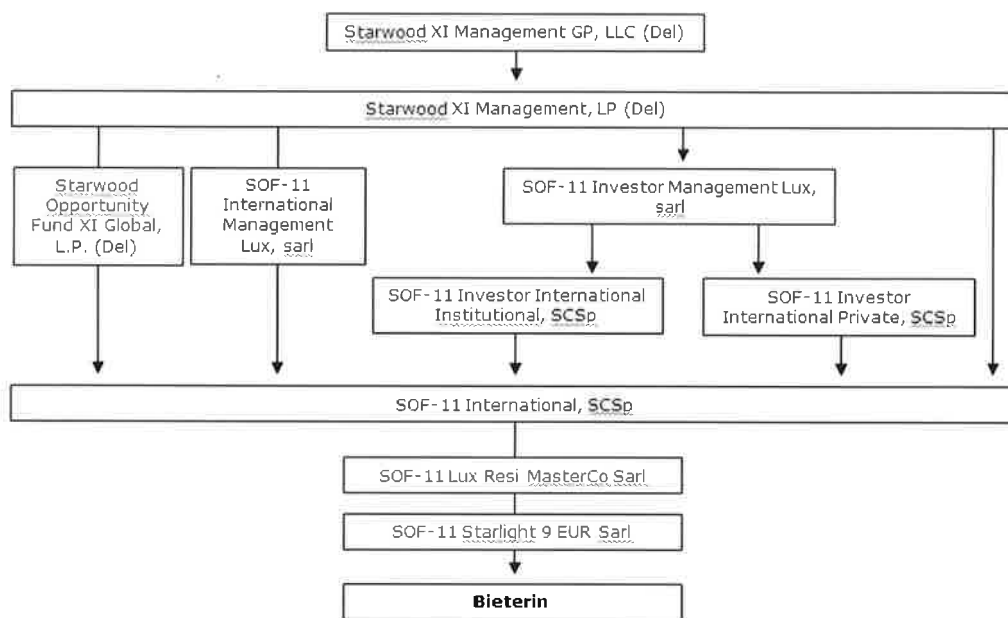
### 3.1 Angaben zur Bieterin

Die Bieterin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*) errichtet nach dem Recht von Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (*Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg*) unter der Registernummer B 220972 und der Geschäftsanschrift Rue Eugène Ruppert 2-4, L-2453, Luxemburg. Die Bieterin wurde als *Special Purpose Vehicle* gegründet und wird durch ihre Geschäftsführer Julien Petitfrère and François-Pierre Sagbo vertreten. Das Grundkapital der Bieterin beträgt EUR 12.000. Mehr Informationen zu Starwood finden Sie in Punkt 7.

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

Die Bieterin hält derzeit keine Beteiligung an der Zielgesellschaft oder an einem anderen Unternehmen. Parallel zu diesem Angebot hat die Bieterin ein öffentliches Übernahmeangebot für bis zu 5% des ausgegebenen Grundkapitals der IMMOFINANZ AG gelegt. Dieses Angebot sowie das öffentliche Übernahmeangebot für die Aktien der IMMOFINANZ AG sind voneinander unabhängig.

Struktur der Bietergesellschaft:



### 3.2 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

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

In diesem Sinne sind Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger sämtliche von der Bieterin kontrollierte Gesellschaften sowie Gesellschaften, welche die Bieterin kontrollieren (siehe Punkt 3.1 oben). In diesem Zusammenhang verweist die Bieterin auf § 7 Z 12 ÜbG, wonach Angaben zu Gemeinsam Vorgehenden

Rechtsträgern entfallen können soweit diese für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

### **3.3 Aktienbesitz und Stimmrechte der Bieterin und der mit ihr Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage**

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hält die Bieterin keine Beteiligung an der Zielgesellschaft. Weder das Management der Bieterin, noch mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger halten Beteiligungspapiere an der Zielgesellschaft.

Die Bieterin behält sich das Recht vor parallel zu diesem Angebot weitere Aktien zu erwerben, wobei der Kaufpreis gleich hoch oder niedriger sein soll als der Angebotspreis. In diesem Zusammenhang verweist die Bieterin auch auf § 16 ÜbG. Die Bieterin wird die ÜbK über sämtliche Erwerbe von Aktien während der Angebotsfrist informieren. Die Anzahl Kaufgegenständlicher Aktien (wie unten definiert) wird durch allfällige Parallelerwerbe nicht gekürzt.

### **3.4 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft**

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bestehen keine persönlichen Beziehungen oder sonstige wesentliche Beziehungen zwischen der Bieterin und mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträgern einerseits und der Zielgesellschaft und der Geschäftsleitung der Zielgesellschaft andererseits.

## **4. KAUFANGEBOT**

### **4.1 Kaufgegenstand: Inhaberaktien der CA IMMO**

Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 (fünfundzwanzig Millionen sechshundertneunzigtausend einhundertsevenundsechzig) auf Inhaber lautenden Stückaktien der Zielgesellschaft, zugelassen zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352), die nicht von der Bieterin oder mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträgern gehalten werden (die "**Kaufgegenständliche Aktien**"). Dies entspricht im Zeitpunkt, in dem diese Angebotsunterlage der ÜbK zum ersten Mal übermittelt wurde, einem Anteil von bis zu 26% am Grundkapital der Zielgesellschaft. Jede Inhaberaktie entspricht einem rechnerischen Anteil von EUR 7,27 am Grundkapital der CA IMMO.

Die Wandelschuldverschreibung ist nicht Gegenstand dieses Angebots. Im Einklang mit den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung sind jedoch Lieferaktien (d.h. Inhaberaktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibung ausgegeben werden) Gegenstand dieses Angebots und können daher während der Annahmefrist in dieses Angebot eingeliefert werden, sofern die entsprechenden Aktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.

Zur Klarstellung: Dieses Angebot richtet sich auch an sämtliche Inhaberaktien der Zielgesellschaft, die von IMMOFINANZ AG gehalten werden.

#### **4.2 Angebotspreis**

Die Bieterin bietet den Inhabern der Kaufgegenständlichen Aktien den Erwerb der Kaufgegenständlichen Aktien gemäß den Bestimmungen dieses Angebots zum Preis von EUR 27,50 (siebenundzwanzig Euro und fünfzig Cent) je Aktie an ("**Angebotspreis**").

Der Angebotspreis bezieht sich auf die Kaufgegenständlichen Aktien mit Dividendenberechtigung für das Geschäftsjahr 2017 der CA IMMO (sowie, zur Vermeidung von Missverständnissen, auf jede weitere Dividende, die von der Zielgesellschaft nach Bekanntmachung dieses Angebots erklärt wird). Dementsprechend wird der Angebotspreis um den Betrag einer allfälligen zwischen Absichtsbekanntmachung dieses Angebots und Settlement erklärten Dividende pro Aktie reduziert, sofern das Settlement dieses Angebots nach dem relevanten Dividendenstichtag stattfindet. Zum Beispiel: Sofern die Hauptversammlung der Zielgesellschaft eine Dividende in Höhe von EUR 0,80 pro Aktie beschließt, welche an sämtliche Aktionäre der CA IMMO zu zahlen ist, wobei der Dividendenstichtag vor dem Settlement liegt, erhält jeder Aktionär, der seine Aktien einliefert, einen um EUR 0,80 reduzierten Angebotspreis; d.h. EUR 26,70 je Kaufgegenständlicher Aktie.

#### **4.3 Berechnung des Angebotspreises**

Dieses Angebot ist ein freiwilliges Angebot gemäß § 4 ff ÜbG. Die Bieterin ist daher berechtigt den Angebotspreis in ihrem freien Ermessen festzulegen. Die Mindestpreisbestimmungen von § 26 ÜbG sind nicht anwendbar. Die Bieterin hat auf Grundlage der verfügbaren Informationen über die Zielgesellschaft eine Werteinschätzung aufgrund der Branchenexpertise der Bieterin vorgenommen.

**Top Up:** Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger allerdings innerhalb von 9 (neun) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Inhaberaktien (über die Börse oder außerbörslich) und wird hierfür eine höhere als in diesem Angebot enthaltene Gegenleistung gewährt oder vereinbart, so wird die Bieterin den Angebotspreis nachträglich aufstocken und allen Annehmenden Aktionären den Differenzbetrag nachzahlen.

Die Bieterin hebt hervor, dass sie vor Veröffentlichung dieses Angebots keine Referenztransaktionen getätigt hat. Weiters liegt der nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichtete durchschnittliche Börsenkurs der letzten sechs Monate deutlich unter dem Angebotspreis. Daher würden die Mindestpreisbestimmungen des ÜbG, wären sie anwendbar, von der Bieterin eingehalten werden.

#### 4.4 Angebotspreis für Kaufgegenständliche Aktien in Relation zu historischen Kursen

Am letzten Börsentag vor Veröffentlichung der Absicht dieses Angebot abzugeben (21. März 2018), schloss die Aktien an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 26,54. Der Angebotspreis übersteigt diesen Tagesschlusskurs daher um EUR 0,96, was einer Prämie von 3,62% entspricht.

Untenstehende Tabelle zeigt den nach jeweiligen Handelsvolumina gewichteten durchschnittlichen Börsenkurs je Inhaberaktie der letzten 3 (drei), 6 (sechs), 12 (zwölf), 24 (vierundzwanzig) und 60 (sechzig) Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht:

	3 Monate <sup>1)</sup>	6 Monate <sup>2)</sup>	12 Monate <sup>3)</sup>	24 Monate <sup>4)</sup>	60 Monate <sup>5)</sup>
VWAP	EUR 24,91	EUR 24,81	EUR 23,13	EUR 19,62	EUR 16,59
Prämie (Angebotspreis abzüglich VWAP)	EUR 2,59 / 10,40 %	EUR 2,69 / 10,84 %	EUR 4,37 / 18,89 %	EUR 7,88 / 40,16 %	EUR 10,91 / 65,76 %

Quelle: Bloomberg, FactSet, Wiener Börse vom 22.03.2018

1) Periode: 22.12.2017 bis 21.03.2018 (incl.)

2) Periode: 22.09.2017 bis 21.03.2018 (incl.)

3) Periode: 22.03.2017 bis 21.03.2018 (incl.)

4) Periode: 22.03.2016 bis 21.03.2018 (incl.)

5) Periode: 22.03.2013 bis 21.03.2018 (incl.)

#### 4.5 Wichtige Finanzkennzahlen und derzeitige Geschäftsentwicklung der Zielgesellschaft

Ausgewählte Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft für die letzten 3 (drei) Jahre in EUR, welche den IFRS Konzernabschlüssen entnommen sind.

Kennzahl	2015	2016	2017
IFRS NAV pro Aktie	21,90	23,60	25,73
EPRA NNNNAV pro Aktie	22,69	24,56	27,13
EPRA NAV pro Aktie	24,32	26,74	29,90
FFO I pro Aktie	0,82	0,97	1,14
Dividende pro Aktie	0,50	0,65	0,80
EBITDA in EURm	148,6	147,6	173,7
EBIT in EURm	402,7	293,8	340,5
EPS	2,25	1,94	2,52

Quelle: Konzernjahresabschluss 2015,2016, 2017 der Zielgesellschaft.

Die folgende Tabelle zeigt den jeweiligen Jahreshöchstkurs sowie den tiefsten Jahreskurs der Aktien der CA IMMO in EUR:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Hoch</b>	12,88	16,27	18,49	17,66	25,98	26,66*
<b>Tief</b>	8,63	12,30	15,23	14,60	17,46	22,90

Quelle: FactSet vom 19.03.2018.

\* Vor Absichtsbekanntgabe

Weitere Informationen über CA IMMO sind auf der Website der Zielgesellschaft verfügbar ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)). Informationen auf dieser Website sind nicht Teil dieser Angebotsunterlage.

## 5. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN

**5.1** Dieses Angebot steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen ("**Aufschiebende Bedingungen**" und jede einzeln eine "**Aufschiebende Bedingung**"):

### 5.1.1 Kartellrechtliche Freigaben

Diese Transaktion wird bis spätestens 90 (neunzig) Kalendertage nach Ablauf der Annahmefrist, d.h. nicht später als bis zum 14. August 2018 ("**Long Stop Date**") von den zuständigen Wettbewerbsbehörden in Österreich und Deutschland freigegeben, oder die gesetzliche Wartefrist in Österreich und Deutschland ist bis zum Long Stop Date abgelaufen, sodass die Transaktion auch ohne ausdrückliche Zustimmung der zuständigen Wettbewerbsbehörden durchgeführt werden darf, oder die Wettbewerbsbehörden in Deutschland und Österreich haben sich betreffend der Transaktion für nicht zuständig erklärt.

### 5.1.2 Keine wesentliche Nachteilige Veränderung

Keines der nachfolgenden Ereignisse ist bis zum Ende der Annahmefrist eingetreten:

- (i) CA IMMO hat eine Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet;
- (ii) Mit Ausnahme von Aktien, die zur Bedienung von Ansprüchen von Inhabern der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden, wurde das eingetragene Grundkapital der CA IMMO erhöht oder die Hauptversammlung der CA IMMO, oder der Vorstand der CA IMMO oder der Aufsichtsrat der CA IMMO haben einen Beschluss gefasst, dessen Durchführung, zu einer entsprechenden Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft, ausgenommen (i) einer Erhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Umwandlung von Gewinnen, Gewinnrücklagen oder Rückstellungen) oder (ii) Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung nach §§ 159ff und 169 ff AktG, führen würde;
- (iii) Die Hauptversammlung der CA IMMO beschließt eine Änderung der

Satzung, welche die mit den Aktien verbundenen Rechte oder die Natur (Gattung) der Aktien ändern würde; und

- (iv) Die Hauptversammlung der CA IMMO beschließt eine Liquidation, Verschmelzung, Spaltung oder Abspaltung.

#### 5.1.3 Keine Zustimmung zur Übertragung der Namensaktien

Bis zum Ablauf der Annahmefrist hat CA IMMO nicht bekannt gegeben, dass CA IMMO (vertreten durch den Vorstand) oder ein Gericht die Übertragung von einer oder mehrerer der vier Namensaktien, welche derzeit von IMMOFINANZ AG gehalten werden, an eine natürliche oder juristische Person, mit Ausnahme der Bieterin oder einem mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträger, genehmigt hat.

**5.2** Die Bieterin wird ohne Verzögerung in dem in dieser Angebotsunterlage für Veröffentlichungen vorgesehenen Medium, Mitteilung über die Erfüllung oder Nichterfüllung der Aufschiebenden Bedingungen machen (siehe 6.10).

**5.3** Die Bieterin behält sich das Recht vor auf jede der Aufschiebenden Bedingungen einzeln oder gemeinsam zu verzichten, sodass sie als erfüllt gelten. Auf die Erfüllung der gesetzlichen Aufschiebenden Bedingung gemäß Punkt 5.1.1 betreffend die kartellrechtliche Freigabe kann nicht verzichtet werden. Sofern die Aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5.1.1 bis 5.1.3 nicht innerhalb der auf die jeweiligen Bedingungen anwendbaren Frist erfüllt sind, wird dieses Angebot unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat auf die Erfüllung der Aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5.1.2 und 5.1.3 verzichtet und die Aufschiebende Bedingung gemäß Punkt 5.1.1 wurde erfüllt.

## **6. ANNAHME UND ABWICKLUNG DES ANGEBOTS**

### **6.1 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 4 (vier) Wochen. Das Angebot kann daher von 18. April 2018 bis einschließlich 16. Mai 2018, 17:00 Ortszeit Wien angenommen werden. Die Bieterin behält sich ausdrücklich die Verlängerung dieser Annahmefrist vor. Die gemäß diesem Absatz definierte Frist ist die "**Annahmefrist**".

### **6.2 Annahme- und Zahlstelle**

Mit der Abwicklung des Angebots, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistung hat die Bieterin die Raiffeisen Centrobank AG, registriert unter FN 117507f, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Tegetthoffstrasse 1, 1010 Wien beauftragt.

### **6.3 Annahme des Angebots**

Die Bieterin empfiehlt den Aktionären der Zielgesellschaft, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung

spätestens 3 (drei) Börsentage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen.

Aktionäre der CA IMMO können dieses Angebot nur durch schriftliche Annahmeerklärung gegenüber der jeweiligen Depotbank annehmen ("**Annahmeerklärung**"). Die Annahmeerklärung hat die Anzahl der vom betreffenden Aktionär ("**Annehmender Aktionär**") eingelieferten Aktien ("**Eingelieferte Aktien**") zu spezifizieren. Die Depotbank leitet diese Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Aktien, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weiter und wird die eingereichten Aktien mit der ISIN AT0000641352 vom Zeitpunkt des Einlangens der Mitteilung über die Annahme des Angebots sowie der Einbuchung als „CA Immobilien Anlagen AG - Zum Verkauf eingereichte Aktien“ unter ISIN AT0000A20E78 gesperrt halten.

Bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft wurde für die zum Verkauf eingereichten Aktien die ISIN AT0000A20E78 „CA Immobilien Anlagen AG — Zum Verkauf eingereichte Aktien“ beantragt. Bis zur Übertragung des Eigentums an den zum Verkauf eingereichten Aktien verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen Aktien (wenngleich mit anderer ISIN) im Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs gesperrt und sind nicht an der Börse handelbar; sie werden neu eingebucht und als „CA Immobilien Anlagen AG — Zum Verkauf eingereichte Aktien“ gekennzeichnet.

Die Annahmeerklärung gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am 2. (zweiten) Börsentag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der AT0000A20E78 und die Ausbuchung der ISIN AT0000641352) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet hat.

Mit der Annahmeerklärung weist und ermächtigt der Annehmende Aktionär seine Depotbank und mögliche Zwischendepotstellen an, der Annahme- und Zahlstelle und dem Bieter fortlaufend Informationen in Bezug auf die Anzahl der Eingelieferten Aktien zukommen zu lassen.

#### **6.4 Rechtsfolgen der Annahme**

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag über die Eingelieferten Aktien zwischen jedem annehmenden Aktionär der Zielgesellschaft und der Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande. Dieser Kaufvertrag wird mit Erfüllung der Aufschiebenden Bedingungen wirksam. Sofern die Aufschiebenden Bedingungen nicht innerhalb der in dieser Angebotsunterlage genannten Fristen erfüllt sind, wird der durch Annahme dieses Angebots zustande gekommene aufschiebend bedingte Kaufvertrag zum Erwerb der Eingelieferten Aktien nicht wirksam.



## **6.5 Keine Nachfrist**

Die Annahmefrist wird nicht durch die 3 (drei) monatige Nachfrist verlängert, da keine der in § 19 Abs 3 ÜbG genannten Bedingungen zutrifft.

## **6.6 Zahlung des Angebotspreises und Übereignung ("Settlement")**

Der Angebotspreis wird jenen Aktionären der Zielgesellschaft, die das Angebot angenommen haben, spätestens am 10. (zehnten) Börsentag nach Ablauf der Annahmefrist und unbedingter Verbindlichkeit des Angebots Zug-um-Zug gegen Übertragung der Aktien ausgezahlt. Unter der Annahme, dass die Aufschiebenden Bedingungen bei Ende der Annahmefrist erfüllt sind, findet das Settlement bis zum 1. Juni 2018 statt. Sollten die Aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 5 nicht bis zum Ende der Annahmefrist erfüllt sein, verschiebt sich der Tag des Settlement entsprechend, wobei das Settlement spätestens 10 (zehn) Börsentage nach Erfüllung der Aufschiebenden Bedingungen stattfindet.

## **6.7 Abwicklungsspesen / Steuern**

Die Bieterin übernimmt die mit der Abwicklung (Settlement) dieses Angebots unmittelbar in Zusammenhang stehenden angemessenen Kosten und Gebühren der Depotbanken, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von EUR 8,00 (acht) je Depot. Die Depotbanken erhalten daher zur Abdeckung etwaiger Kosten, wie insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, Kundenprovisionen, Spesen, etc. eine einmalige pauschale Vergütung von EUR 8,00 (acht Euro) je Depot und werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Annahme- und Zahlstelle in Verbindung zu setzen.

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

Den Aktionären der Zielgesellschaft wird empfohlen, vor Annahme des Angebots eine ihre individuellen steuerlichen Verhältnisse berücksichtigende unabhängige steuerliche Beratung in Bezug auf mögliche steuerliche Auswirkungen ihrer Annahme dieses Angebots einzuholen.

## **6.8 Gewährleistung**

Jeder Annehmende Aktionär leistet in Bezug auf seine Eingelieferten Aktien Gewähr, dass im Zeitpunkt der Annahme und am Tag des Settlements:

- Der Annehmende Aktionär berechtigt ist, dieses Angebot anzunehmen und seine Verpflichtungen darunter zu erfüllen;
- Das Settlement dieses Angebots durch den Annehmenden Aktionär und die Erfüllung seiner Verpflichtungen gemäß diesem Angebot nicht im

Widerspruch zu allfällige Verpflichtungen, Bedingungen oder Bestimmungen, denen der Annehmende Aktionär unterworfen ist, steht und gegen solche auch nicht verstößt;

- Der Annehmende Aktionär ist der alleinige rechtliche und wirtschaftliche Eigentümer der Eingelieferten Aktien und diese sind frei von allfälligen Lasten und anderen Rechten Dritter; und
- Im Zeitpunkt des Settlements erwirbt die Bieterin unbelastetes Eigentum an den eingelieferten Aktien und allen damit zusammenhängenden Rechten, einschließlich des unbeschränkten Stimmrechts und den Rechten auf allfällige Dividenden (einschließlich einer allfälligen Dividende für 2017, sofern das Settlement vor dem relevanten Dividendenstichtag für 2017 erfolgt).

### **6.9 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten**

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind die Aktionäre der Zielgesellschaft gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens 4 (vier) Börsentage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist (§ 19 Abs. 1 ÜbG) zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Annahme- und Zahlstelle zu richten.

Die Bieterin behält sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Beteiligungspapier der Zielgesellschaft stellt.

### **6.10 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Die Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung und auf den Websites der Zielgesellschaft ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) sowie der ÜbK ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht.

### **6.11 Gleichbehandlung / Verbesserungsmöglichkeit**

Die Bieterin bestätigt, dass der Angebotspreis für alle Inhaber von Aktien gleich ist.

Die Bieterin und die mit ihr Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ende der Annahmefrist keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Aktien zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die ÜbK gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

Gibt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen

Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Angebot noch annehmen können oder das Angebot bereits angenommen haben.

Jede Verbesserung dieses Angebots gilt auch für jene, die dieses Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr Gemeinsam Vorgehender Rechtsträger innerhalb von 9 (neun) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien und wird hierfür eine höhere als in diesem Angebot enthaltene Gegenleistung gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen Annehmenden Aktionären zur Nachzahlung des Differenzbetrags verpflichtet.

Obenstehende Bestimmung gilt nicht, wenn (i) die Bieterin oder mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehende Rechtsträger im Rahmen eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz eine höhere Gegenleistung für Aktien an der Zielgesellschaft bezahlen oder (ii) ihr Bezugsrecht im Rahmen einer Kapitalerhöhung ausüben (§ 16 Abs 7 ÜbG).

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich durch die Bieterin veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen 10 Börsedagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen. Tritt der Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist nicht ein, wird die Bieterin eine entsprechende Erklärung an die ÜbK richten. Der Sachverständige der Bieterin wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

## **6.12 Überzeichnung des Angebots**

Für den Fall, dass die Anzahl der Eingelieferten Aktien die Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien übersteigt, werden alle rechtzeitig übermittelten Annahmeerklärungen nur verhältnismäßig zur Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien gemäß § 20 ÜbG berücksichtigt. Sollte diese Bestimmung den Erwerb von Bruchteilen von Aktien erfordern, so liegt die Anzahl in der freien Entscheidung der Annahme und Zahlstelle, abgerundet zur nächsten vollständigen Zahl.

Zum Beispiel: Das Angebot ist auf den Erwerb von nicht mehr als 25.690.167 Aktien gerichtet. Sofern die Bieterin Annahmeerklärungen für z.B. 30.000.000 Aktien erhält, dies entspricht ca 17% mehr Aktien als die Bieterin erwerben möchte, so werden die Verkäufer jener Aktien, die die Zahl von 25.690.167 Aktien überschreiten, von diesem Angebot nicht ausgeschlossen. Stattdessen werden alle Annahmeerklärungen anteilig entsprechend der Anzahl der Kaufgegenständlichen Aktien berücksichtigt und zur darunterliegenden vollen Zahl abgerundet. In anderen Worten, wenn einer der Verkäufer dieses Angebot für 1.100 Aktien angenommen hat, so werden nur 941 (gerundet) Aktien, das sind  $1.100/1,1678 = 941,97$ , daher auf 941 abgerundet, berücksichtigt und gemäß diesem Angebot verkauft.

## **7. ZUKÜNFTIGE STRATEGIE FÜR DIE ZIELGESELLSCHAFT**

### **7.1 Wirtschaftliche Gründe für das Angebot**

Starwood ist eine private Alternative Investmentgesellschaft mit einem weltweiten Fokus auf Immobilien. Seit ihrer Gründung hat sie rund USD 3,8 Milliarden Eigenkapital in Europa investiert. Starwoods gesamtes Investmentportfolio in Europa umfasst unterschiedliche Branchen, einschließlich Büroimmobilien, Einzelhandel, Industrie, Aktienportfolios, operative Geschäfte und Fremdkapitalfinanzierung und hat eine Kapitalisierung von insgesamt USD 8 Milliarden erreicht.

Starwood kann auf eine lange Geschichte erfolgreichen Wachstums im Bezug auf Investitionen in börsennotierte Gesellschaften zurückblicken, einschließlich Starwood Property Trust (NYSE: STWD), Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. (NYSE: HOT), Equity Residential (NYSE: EQR), Starwood Waypoint Residential Trust (NYSE: SWAY), TRI Pointe Homes (NYSE: TPH), iStar Financial (NYSE: SFI) und Starwood European Real Estate Finance (LSE: SWEF). Weitere Informationen finden sie unter <http://starwoodcapital.com/investments/#public-offerings>.

Dieses Angebot eröffnet der Bieterin nunmehr die Möglichkeit über den Weg eines Teilangebots gemäß § 4 ff ÜbG im deutschen, österreichischen und zentraleuropäischen Büroimmobilienmarkt investiert zu sein.

### **7.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten / Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen**

Die Bieterin beabsichtigt im Rahmen dieses Angebots eine Minderheitsbeteiligung an der Zielgesellschaft zu erwerben. Aus Sicht der Bieterin, hat ein erfolgreiches Angebot keine Auswirkungen auf die Standorte und die Belegschaft (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten).

Nachstehend werden wesentliche Aspekte der derzeitigen Absichten der Bieterin und Starwood betreffend ein Investment in und die Unterstützung der Zielgesellschaft dargestellt:

- Starwood sieht sich als langfristiger Investor in der Zielgesellschaft;
- Starwood verfügt sowohl über die finanziellen Mittel als auch das notwendige Branchenwissen, um die Zielgesellschaft bei der Erreichung ihrer langfristigen Ziele durch die Bieterin zu unterstützen und mit der Zielgesellschaft zum Vorteil aller Stakeholder zusammenzuarbeiten;
- Starwood bietet der Zielgesellschaft an, ihre Branchenkenntnis zur Verfügung zu stellen, sofern dies vom Management der Zielgesellschaft gewünscht wird und ist bereit, das derzeitige Management in der kommenden Wachstumsphase der Zielgesellschaft zu unterstützen;

- Abhängig vom Ergebnis des Angebots, schließt Starwood einen weiteren Zukauf von Aktien nicht aus;
- Nach Kenntnis der Starwood kündigte der Vorstand der IMMOFINANZ AG an, dass die Fusionsgespräche mit CA IMMO ausgesetzt wurden und alle Optionen, einschließlich eines Verkaufs der Beteiligung von IF in CAI evaluiert würden. Nach Ansicht der Starwood hat IMMOFINANZ als derzeit größter Aktionär der CA IMMO keine spezifischen Fusionspläne;
- Dieses Angebot ist nicht auf Kontrollerlangung gerichtet. Daher sind die zukünftigen Optionen in Bezug auf die CA IMMO noch nicht klar. Zudem würde nur eine Kontrollerlangung Starwood die Möglichkeit verschaffen, allfällige Strukturänderungen, einschließlich Verschmelzung, Spaltung oder Umwandlung auch umzusetzen. Starwood hat daher derzeit keinen Plan, CA IMMO und IMMOFINANZ AG zu verschmelzen; und
- Starwood würde es begrüßen, eine angemessene Vertretung im Aufsichtsrat der CA IMMO zu erhalten. Starwood sind allerdings die rechtlichen Erfordernisse und die Funktionsperioden bekannt. Starwood wird daher allfällige Anträge erst nach einem erfolgreichen Angebot in Betracht ziehen.

Die Bieterin weist darauf hin, dass die gemäß § 14 ÜbG zu veröffentlichenden Äußerungen von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft ebenfalls die möglichen Auswirkungen des Angebots auf die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten) darzustellen haben. Auch der Betriebsrat kann eine Stellungnahme abgeben.

### **7.3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung**

Die Zielgesellschaft ist im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Marktsegment "*Prime Market*" börsennotiert. Rechtlich wäre ein Delisting aus dem Amtlichen Handel der Wiener Börse erforderlich, sofern die gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 40 Abs 1 BörseG 2018 (insbesondere der gesetzliche Mindeststreubesitz) nicht mehr erfüllt wären. Nach einem erfolgreichen Angebot wird die Bieterin über eine Minderheitsbeteiligung an der Zielgesellschaft verfügen. Daher würde selbst eine vollständige Annahme des Angebots nicht dazu führen, dass die Zielgesellschaft die Zulassungsvoraussetzungen für den amtlichen Handel an der Wiener Börse im Marktsegment "*Prime Market*" nicht mehr erfüllt.

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

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

## **8. SONSTIGE ANGABEN**

### **8.1 Finanzierung des Angebots**

Ausgehend von einem Angebotspreis in Höhe von EUR 27,50 (siebenundzwanzig Euro und fünfzig Cents) pro Inhaberaktie beträgt der Finanzbedarf der Bieterin für das Angebot, im Falle gänzlicher Annahme und unter Außerachtlassung der zu erwartenden Transaktions- und Settlementkosten, ca EUR 706,5 Millionen.

Die Bieterin verfügt über ausreichende Finanzmittel zur rechtzeitigen und vollständigen Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Angebot.

### **8.2 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie jegliche nicht-vertragliche Ansprüche aus oder in Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

### **8.3 Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication**

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die (i) vorliegende Angebotsunterlage, (ii) eine Zusammenfassung oder Beschreibung des Angebots oder (iii) sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Das Angebot wird insbesondere weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch darf es in oder von den Vereinigten Staaten von Amerika aus angenommen werden. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan gestellt, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden.

Diese Angebotsunterlage stellt weder ein Angebot von Aktien noch eine Einladung dar, Aktien an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebotes oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist. Weder wird das Angebot von einer Behörde außerhalb Österreichs genehmigt noch wurde eine solche Genehmigung beantragt.

Aktionäre, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz dieser Angebotsunterlage kommen und/oder beabsichtigen dieses Angebot außerhalb der Republik Österreich anzunehmen wird empfohlen sich über die anwendbaren rechtlichen Bestimmungen zu informieren und diese einzuhalten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer

Annahme des Angebotes außerhalb der Republik Österreich.

#### **8.4 Verbindlichkeit der deutschen Fassung**

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

#### **8.5 Berater der Bieterin**

Als Berater der Bieterin sind unter anderem tätig:

- UBS Limited, 5 Broadgate, London EC2M 2QS, United Kingdom, als Finanzberaterin von Starwood.
- Schönherr Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 19, A-1010 Wien, als österreichische Rechtsberaterin der Bieterin und ihrer Vertreterin und Zustellbevollmächtigte gegenüber der ÜbK.

#### **8.6 Weitere Auskünfte**

Weitere Auskünfte betreffend die Abwicklung des Angebots können bei der Annahme- und Zahlstelle, E-Mail [dividends@rcb.at](mailto:dividends@rcb.at), Tel.: +43 (1) -51520-DW426 sowie DW423 eingeholt werden.

Weitere Informationen erhalten sie auf den Websites der Zielgesellschaft ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) und der ÜbK ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)). Die auf diesen Websites abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

#### **8.7 Angaben zum Sachverständigen der Bieterin**

Die Bieterin hat PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Erdbergstraße 200, 1030 Wien gemäß § 9 ÜbG zu ihrem Sachverständigen ernannt.

March 30, 2018

**SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JP', is written above a horizontal line.

Julien Petitfrère



**9. BESTÄTIGUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN GEMÄß § 9 ÜBG**

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Übernahmegesetz (ÜbG) konnten wir feststellen, dass dieses freiwillige öffentliche Übernahmeangebot nach §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

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

Wien, am 30.3.2018

**PwC Wirtschaftsprüfung GmbH**



Dr. Christine Catasta  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Miklós Révay

**ÄUSSERUNG DES VORSTANDS**  
**der**  
**CA Immobilien Anlagen AG**  
**zum freiwilligen öffentlichen Teilangebot der**  
**SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l., Luxemburg**  
**gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz**

## 1. Vorbemerkungen

Die SOF-11 Starlight 10 EUR 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 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp, Teil einer Gruppe von Gesellschaften bekannt als Starwood Global Opportunity Fund XI (**SOF-XI**) und Konzerngesellschaft der Starwood Capital Group (**Starwood**), hat am 22. März 2018 ihre Absicht veröffentlicht, 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, ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß § 4 ff Übernahmegesetz (ÜbG) zum Erwerb von bis zu 25.690.167 auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) (das **Angebot**) zu legen. Dieses Angebot wurde am 18. April 2018 veröffentlicht. Am 27. April 2018 hat die Bieterin eine Änderung des Angebots zur Verlängerung der Annahmefrist veröffentlicht (siehe dazu Punkt 3.4(a)).

Parallel zum Angebot hat die Bieterin ein öffentliches Übernahmeangebot für bis zu 5% des ausgegebenen Grundkapitals der IMMOFINANZ AG gelegt. Das Angebot sowie das öffentliche Übernahmeangebot für die Aktien der IMMOFINANZ AG sind voneinander unabhängig.

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG ist der Vorstand der 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 ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. SOF-11 International, SCSp ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als SOF-XI, einem Discretionary Fund mit einem Fondsvermögen in Höhe von ca. USD 7,56 Milliarden, bekannt sind. SOF-XI wird von mit Starwood, einer sich im Privatbesitz befindenden weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft mit mehr als 80 Partnern, verbundenen Unternehmen kontrolliert. Die Starwood Capital Group ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Seit Gründung von

Starwood im Jahr 1991 hat Starwood der Angebotsunterlage zufolge 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. Derzeit verwaltet Starwood ein Vermögen (*Assets under Management*) von rund USD 56 Milliarden.

Ausweislich des Teilangebots beabsichtigt die Bieterin mit dem Erwerb von 26% der Inhaberaktien der Zielgesellschaft, ein langfristiges strategisches Investment in die Zielgesellschaft 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 Zielgesellschaft im Rahmen der Angebotsunterlage an, ihre Branchenkenntnisse 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, das langfristige Wachstum der Gesellschaft sowie deren fortlaufendes Bestreben, ihren Nettovermögenswert pro Aktie zu stärken, zu unterstützen.

## **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 75895 k. Das Grundkapital der Zielgesellschaft 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 gleichen Umfang am Grundkapital der Zielgesellschaft beteiligt ist und die gleichen Stimmrechte vermittelt. Die 4 Namensaktien werden derzeit indirekt von der IMMOFINANZ AG gehalten. Die Inhaberaktien notieren im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse unter ISIN AT0000641352. Es gibt keine unterschiedlichen Aktiegattungen. Die CA Immo hat eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von

EUR 200 Millionen mit Laufzeit bis zum 4. April 2025 (ISIN AT0000A1YDF1) sowie mehrere Anleihen ausgegeben.

Die Zielgesellschaft ist die Spitzengesellschaft 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 und investiert im zentraleuropäischen Raum in gewerblich genutzte Immobilien mit einem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Die Kernkompetenz der Gruppe ist in zwei Geschäftsfeldern konzentriert: Portfoliomanagement mit dem Fokus auf renditeoptimaler Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie Projektentwicklung.

Regional ist die Gruppe in Österreich mit der Spitzengesellschaft CA Immobilien Anlagen AG und in Deutschland mit der Tochtergesellschaft CA Immo Deutschland GmbH, bzw. deren Tochtergesellschaften, aktiv. In Ost- und Südosteuropa ist die CA Immo Gruppe mit einer Vielzahl von direkten und indirekten Tochtergesellschaften vertreten.

### **2.3 Derzeitige Aktionärsstruktur**

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich am 25. April 2018 unter Berücksichtigung der gemäß § 135 Börsegesetz veröffentlichten Beteiligungsmeldungen wie folgt dar:

Aktionär	Gehaltene Aktien	Stimmrechtsanteil in % (gerundet)	Anteil an CA Immo Aktien in % (gerundet)
IMMOFINANZ AG	25.690.163 Inhaberaktien plus 4 Namensaktien	26,00	26,00
S Immo AG	4.960.823 Inhaberaktien	5,02	5,02
Blackrock, Inc.	3.394.162 Inhaberaktien, 689.312+48.697 Sonstige Instrumente	4,18	4,18
AXA S.A.	3.948.070 Inhaberaktien	3,99	3,99
Eigene Aktien	5.780.037 Inhaberaktien	---	5,85

Bei Annahme des Angebots im maximalen Ausmaß würde der Anteil der Bieterin an der Zielgesellschaft 26% betragen. Die Bieterin wird die Stimmrechte aus diesem Beteiligungsbesitz ohne gesetzliche Stimmrechtsbeschränkungen ausüben können. Erst bei Überschreiten der Stimmrechtsschwelle von 26% sind Stimmrechtsbeschränkungen (§ 26a ÜbG) von der Bieterin und der Zielgesellschaft zu beachten.

#### 2.4 Aktuelle Entwicklungen in Bezug auf die Aktionärsstruktur

Am 19. April 2018 hat die IMMOFINANZ AG per ad-hoc Meldung bekanntgegeben, hinsichtlich der von ihr gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien sowie der 4 Namensaktien ein strukturiertes Bieterverfahren zu eröffnen und hat Investoren eingeladen, bis 30. April eine Interessensbekundung zu übermitteln (das *IF Bieterverfahren*). Die Zielgesellschaft geht daher davon aus, dass ein Verkauf dieses Aktienpakets in den nächsten Monaten nicht unwahrscheinlich ist.. Die Zielgesellschaft wird sich in das IF Bieterverfahren konstruktiv einbringen und es im Gesellschaftsinteresse sowie im Interesse aller Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG aktiv unterstützen.

Seit Bekanntgabe der Absicht der Bieterin das vorliegende Angebot zu legen, sind zudem verschiedene internationale Investoren an die Zielgesellschaft herantreten und haben ihr grundsätzliches Interesse bekundet, in Aktien der Zielgesellschaft zu investieren. Während die Mehrzahl der Gespräche unsubstantiiert blieb, haben einzelne Investoren ihr konkretes, aber unverbindliches Interesse geäußert, ein öffentliches Teil- oder Vollangebot an die Aktionäre der Zielgesellschaft zu legen. Bislang hat kein anderer Bieter seine Angebotsabsicht gemäß § 5 ÜbG öffentlich erklärt, der Vorstand kann

angesichts dieser Entwicklungen aber nicht ausschließen, dass ein alternatives (Teil- oder Voll-)Angebot zu anderen Bedingungen von einem dritten Investor veröffentlicht wird.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen sei darauf hingewiesen, dass die in dieser Äußerung getroffenen Aussagen ausschließlich den Kenntnisstand der Vorstandsmitglieder zum heutigen Tag wiedergeben und sich nur auf die von der Bieterin am 18. April 2018 veröffentlichte Angebotsunterlage beziehen.

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

#### **3.1 Kaufgegenstand**

Das Angebot ist auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel im Marktsegment Prime Market zugelassene, auf Inhaber lautende, nennbetragslose Stückaktien der Zielgesellschaft (ISIN AT0000641352) gerichtet. Dies entspricht einem Anteil von bis zu 26% am Grundkapital der Zielgesellschaft.

Die Zielgesellschaft selbst hält derzeit 5.780.037 eigene Aktien (*Eigene Aktien*). Dies entspricht einem Anteil von rund 5,85% des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Das Angebot bezieht sich mangels abweichender Angaben hierzu auch auf die Eigenen Aktien; diese können daher auch in das Angebot eingeliefert werden. Zudem bezieht sich das Angebot ausdrücklich auch auf sämtliche Inhaberaktien der Zielgesellschaft, die von der IMMOFINANZ AG gehalten werden.

Das Angebot ist ausdrücklich nicht auf die von der Zielgesellschaft begebene Wandelschuldverschreibung im Volumen von EUR 200 Millionen mit Laufzeit bis zum 4. April 2025 (ISIN AT0000A1YDF1) gerichtet und umfasst diese daher nicht. Jedoch sind Lieferaktien (d.h. Inhaberaktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an Inhaber der Wandelschuldverschreibung ausgegeben werden) Gegenstand des Angebots und können daher während der Annahmefrist in das Angebot eingeliefert werden, sofern die entsprechenden Aktien rechtzeitig vor dem Ende der Annahmefrist ausgegeben werden.

#### **3.2 Angebotspreis**

Die Bieterin bietet den Aktionären der CA Immo an, ihre Aktien zu einem Preis von EUR 27,50 *cum* Dividende je auf Inhaber lautende Stückaktie zu erwerben. *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 wird 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. 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.

Da es sich um ein freiwilliges Übernahmeangebot im Sinne der §§ 4 ff ÜbG handelt, kann die Bieterin den Angebotspreis frei bestimmen; gesetzliche Mindestpreisgrenzen kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

(a) *Relation des Angebotspreises zum historischen Aktienkurs*

Am letzten Börsentag vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht (21. März 2018) schloss die Aktie an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 26,54. Der Angebotspreis von EUR 27,50 übersteigt diesen Tagesschlusskurs daher um EUR 0,96, was einer Prämie von 3,62% entspricht.

Die folgende Tabelle zeigt den durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs (*VWAP*) je Inhaberaktie der letzten 3, 6, 12, 24 und 60 Kalendermonate vor sowie den Spot Price zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Angebotsabsicht\*:

	<b>Spot Price</b> 21.03.2018 (Tages- schlusskurs)	<b>3 Monate</b> (22.12.2017 bis 21.03.2018)	<b>6 Monate</b> (22.09.2017 bis 21.03.2018)	<b>12 Monate</b> (22.03.2017 bis 21.03.2018)	<b>24 Monate</b> (22.03.2016 bis 21.03.2018)	<b>60 Monate</b> (22.03.2013 bis 21.03.2018)
VWAP	26,54	24,91	24,81	23,13	19,62	16,59
*Prämie *(Differenz Angebotspreis abzüglich *VWAP)	EUR 0,96 / 3,62%	EUR 2,59 / 10,40%	EUR 2,69 / 10,84%	EUR 4,37 / 18,89%	EUR 7,88 / 40,16%	EUR 10,91 / 65,76%

Quelle: Bloomberg; Darstellung auf Basis eines Angebotspreises von EUR 27,50 (ohne Berücksichtigung einer Dividende)

Der Jahreshöchstkurs des Jahres 2018 vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lag bei EUR 26,66, der Jahrestiefstkurs bei EUR 22,90. Im Jahr 2017 lagen diese Werte bei EUR 25,98 bzw. EUR 17,46.

(b) *Relation des Angebotspreises zu Analysteneinschätzungen*

Die letzten, vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, verfügbaren von Investmentbanken und Finanzinstituten zur Aktie erstellten Analysen geben die in der nachstehenden Tabelle angeführten Kursziele an:

Institut	Datum	Kursziel (EUR)	Zeitraum	Empfehlung
HSBC	5.3.2018	30,00	12 Monate	Buy
SRC Research	2.3.2018	27,50	12 Monate	Accumulate
Baader-Helva	1.3.2018	28,00	12 Monate	Buy
Goldman Sachs	1.2.2018	23,50	12 Monate	Neutral
Wood & Company	11.1.2018	29,00	12 Monate	Hold
Raiffeisen Centrobank	8.1.2018	27,40	12 Monate	Hold
Kepler Cheuvreux	3.1.2018	28,00	12 Monate	Buy
Erste Group	29.11.2017	30,00	12 Monate	Buy
Median		28,00		
Durchschnitt		27,93		

Quelle: Bloomberg

Der Angebotspreis von EUR 27,50 liegt somit 1,8% unter dem Median der jeweiligen Kursziele der vorgenannten Investmentbanken bzw. Finanzinstitute. Bei einer Durchschnittsbetrachtung liegt der Angebotspreis rund 1,5% unter dem Durchschnitt der Analysen der Investmentbanken bzw. Finanzinstitute.

(c) *Relation des Angebotspreises zu vergleichbaren Markttransaktionen*

Eine Analyse von vergangenen Teilangeboten in Österreich ergab, dass durchschnittlich eine Prämie im Vergleich zu dem nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten, durchschnittlichen Börsenkurs je Aktie der letzten 3, 6 und 12 Kalendermonate von jeweils circa 20%, 22% und 27% geboten wurde.<sup>1,2</sup>

(d) *Unternehmensbewertung*

Die Bieterin hat soweit aus der Angebotsunterlage ersichtlich zur Ermittlung des Angebotspreises nach den Angaben in der Angebotsunterlage keine vollumfängliche Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft durchführen lassen, sondern lediglich eine Werteschätzung basierend auf ihrer Branchenexpertise vorgenommen.

Zur Beurteilung des Angebotspreises hat der Vorstand der Zielgesellschaft J.P. Morgan Limited, London (*JPMorgan*) damit beauftragt, eine Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft vorzunehmen. Zu diesem Zweck hat JPMorgan eine "stand-alone" Bewertung der Zielgesellschaft auf Basis gebräuchlicher und unter Anwendung von durch Finanzberater üblicherweise herangezogenen Bewertungsmethoden (wie einer Discounted Cash Flow Analyse, dem Vergleich der gebotenen Prämien auf den Aktienkurs, NAV und gängiger Multiplikatoren) vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass der so ermittelte Wert der CA Immo Aktie über dem Angebotspreis liegt. Diese Bewertung basiert auf dem von der Zielgesellschaft erstellten, mehrjährigen Business Plan, der von bestimmten zukünftigen Erwartungen und Entwicklungen ausgeht, die naturgemäß mit Unsicherheiten verbunden sind.

(e) *Unternehmenskennzahlen der Zielgesellschaft*

Die folgende Tabelle zeigt ausgewählte Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft für die letzten 3 Jahre in EUR, welche den IFRS Konzernabschlüssen entnommen sind.

---

<sup>1</sup> Quelle: Übernahmekommission AT ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)).

<sup>2</sup> Bezieht sich auf folgende Teilangebote (Zielgesellschaft / Bieter): Flughafen Wien / IFM Fund vom März 2016; Immofinanz / CA Immo, O1 Group vom Februar 2015; CA Immo / O1 Group vom Oktober 2014; Flughafen Wien / IFM Fund vom Oktober 2014; CA Immo / UniCredit vom Jänner 2011.

<b>Kennzahl</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
IFRS NAV pro Aktie	21,90	23,60	25,73
EPRA NNNNAV pro Aktie	22,69	24,56	27,13
EPRA NAV pro Aktie	24,32	26,74	29,90
FFO I pro Aktie	0,82	0,97	1,14
Dividende pro Aktie	0,50	0,65	0,80
Mieterlöse in EURm	154,8	165,6	180,3
EBITDA in EURm	148,6	147,6	173,7
EBIT in EURm	402,7	293,8	340,5
EBT in EURm	316,0	237,6	299,8
Konzernergebnis in EURm	220,8	183,9	234,9
EPS	2,25	1,94	2,52

### **3.3 Bedingungen des Angebots**

Das Angebot der Bieterin steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen:

(a) *Fusionskontrollrechtliche Freigaben*

Diese Transaktion wird bis spätestens 90 (neunzig) Kalendertage nach Ablauf der Annahmefrist (ohne Einbeziehung der am 27. April 2018 veröffentlichten Verlängerung der Annahmefrist; siehe dazu Punkt 3.4(a)), d.h. nicht später als bis zum 14. August 2018 von den zuständigen Wettbewerbsbehörden in Österreich und Deutschland freigegeben, oder die gesetzliche Wartefrist in Österreich und Deutschland ist bis zu diesem Datum abgelaufen, sodass die Transaktion auch ohne ausdrückliche Zustimmung der zuständigen Wettbewerbsbehörden durchgeführt werden darf, oder die Wettbewerbsbehörden in Deutschland und Österreich haben sich betreffend der Transaktion für nicht zuständig erklärt.

(b) *Keine wesentliche nachteilige Veränderung*

Keines der nachfolgenden Ereignisse ist bis zum Ende der Annahmefrist eingetreten:

- (i) CA Immo hat eine Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet.

- (ii) Mit Ausnahme von Aktien, die zur Bedienung von Ansprüchen von Inhabern der Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden, wurde das eingetragene Grundkapital der CA Immo erhöht oder die Hauptversammlung der CA Immo, oder der Vorstand der CA Immo oder der Aufsichtsrat der CA Immo haben einen Beschluss gefasst, dessen Durchführung, zu einer entsprechenden Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft, ausgenommen (i) einer Erhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Umwandlung von Gewinnen, Gewinnrücklagen oder Rückstellungen) oder (ii) Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung nach §§ 159 ff und 169 ff AktG, führen würde.
  - (iii) Die Hauptversammlung der CA Immo beschließt eine Änderung der Satzung, welche die mit den Aktien verbundenen Rechte oder die Natur (Gattung) der Aktien ändern würde.
  - (iv) Die Hauptversammlung der CA Immo beschließt eine Liquidation, Verschmelzung, Spaltung oder Abspaltung.
- (c) *Keine Zustimmung zur Übertragung der Namensaktien*
- Bis zum Ablauf der Annahmefrist hat CA Immo nicht bekannt gegeben, dass CA Immo (vertreten durch den Vorstand) oder ein Gericht die Übertragung von einer oder mehrerer der vier Namensaktien, welche derzeit indirekt von IMMOFINANZ AG gehalten werden, an eine natürliche oder juristische Person, mit Ausnahme der Bieterin oder einem mit der Bieterin Gemeinsam Vorgehenden Rechtsträger, genehmigt hat.

Die Bieterin behält sich das Recht vor auf jede der aufschiebenden Bedingungen einzeln oder gemeinsam zu verzichten, sodass sie als erfüllt gelten. Auf die Erfüllung der gesetzlichen aufschiebenden Bedingung betreffend die kartellrechtliche Freigabe kann nicht verzichtet werden.

### **3.4 Annahmefrist und Abwicklung des Angebots**

#### *(a) Annahmefrist*

Die Frist für die Annahme des Angebots betrug zunächst vier Wochen. Die Bieterin hat sich allerdings ausdrücklich die Verlängerung dieser Annahmefrist vorbehalten. Am 27. April 2018 hat die Bieterin eine Änderung des Angebots veröffentlicht, nach der die Annahmefrist um zwei Wochen auf insgesamt sechs Wochen verlängert wird. Das Angebot kann daher nunmehr von 18. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018, 17:00 Ortszeit Wien angenommen werden. Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG würde sich die Annahmefrist durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch für alle bereits gestellten Angebote bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot verlängern.

#### *(b) Keine Nachfrist*

Aufgrund der Strukturierung des Angebots als freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG ist die Auslösung einer Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG nicht möglich. Sofern Aktionäre der CA Immo das Angebot annehmen wollen, muss die Annahme daher gemäß den Bedingungen der Angebotsunterlage innerhalb der Annahmefrist erklärt werden.

#### *(c) Abwicklung*

Zu den Details der Abwicklung des Angebots wird auf Punkt 6 der Angebotsunterlage verwiesen.

### **3.5 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 Websites der Zielgesellschaft, [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com), sowie der Österreichischen Übernahmekommission, [www.takeover.at](http://www.takeover.at), veröffentlicht.

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

### **3.6 Gleichbehandlung**

Die Bieterin bestätigt in ihrem Angebot, dass der Angebotspreis von EUR 27,50 je Angebotsaktie für alle Inhaber von Inhaberaktien gleich ist.

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

Gibt die Bieterin oder ein allenfalls mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Aktieninhaber der Zielgesellschaft, auch wenn sie dieses Kaufangebot bereits angenommen haben.

Jede Verbesserung des Angebots gilt auch für jene Aktieninhaber, die dieses Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Erwirbt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen Aktieninhabern, die das Angebot angenommen haben, zur Zahlung des Unterschiedsbetrags verpflichtet. Dies gilt nicht, soweit die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger Anteile der Zielgesellschaft bei einer Kapitalerhöhung in Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts erwirbt oder für den Fall, dass im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

Wenn die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist weiterveräußert, so ist nach Maßgabe von § 16

Abs 7 ÜbG ebenfalls eine Nachzahlung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinns an die Aktieninhaber zu erbringen.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles ist unverzüglich durch die Bieterin zu veröffentlichen. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen 10 Börsetagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen. Tritt der Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist nicht ein, ist durch die Bieterin eine entsprechende Erklärung an die Übernahmekommission zu richten. Der Sachverständige der Bieterin wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

## **4. Zukünftige Geschäftspolitik**

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

Die Bieterin hat in der Angebotsunterlage folgende Absichten der Bieterin und von Starwood betreffend ein Investment in und die Unterstützung der Zielgesellschaft geäußert:

- Starwood sieht sich als langfristiger Investor in der Zielgesellschaft;
- Starwood verfügt sowohl über die finanziellen Mittel als auch das notwendige Branchenwissen, um die Zielgesellschaft bei der Erreichung ihrer langfristigen Ziele durch die Bieterin zu unterstützen und mit der Zielgesellschaft zum Vorteil aller Stakeholder zusammenzuarbeiten;
- Starwood bietet der Zielgesellschaft an, ihre Branchenkenntnis zur Verfügung zu stellen, sofern dies vom Management der Zielgesellschaft gewünscht wird und ist bereit, das derzeitige Management in der kommenden Wachstumsphase der Zielgesellschaft zu unterstützen;
- Abhängig vom Ergebnis des Angebots, schließt Starwood einen weiteren Zukauf von Aktien nicht aus;
- Das Angebot ist nicht auf Kontrollerlangung gerichtet. Daher sind die zukünftigen Optionen in Bezug auf die CA Immo noch nicht klar. Zudem würde nur eine



Kontrollerlangung Starwood die Möglichkeit verschaffen, allfällige Strukturänderungen, einschließlich Verschmelzung, Spaltung oder Umwandlung auch umzusetzen. Starwood hat daher derzeit keinen Plan, CA Immo und IMMOFINANZ AG zu verschmelzen; und

- Starwood würde es begrüßen, eine angemessene Vertretung im Aufsichtsrat der CA Immo zu erhalten. Starwood sind allerdings die rechtlichen Erfordernisse und die Funktionsperioden bekannt. Starwood wird daher allfällige Anträge erst nach einem erfolgreichen Angebot in Betracht ziehen.

#### **4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung**

Rechtlich wäre ein Delisting aus dem Amtlichen Handel der Wiener Börse erforderlich, sofern die gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 40 Abs 1 BörseG 2018 (insbesondere der gesetzliche Mindeststreubesitz) nicht mehr erfüllt wären. Aufgrund der Strukturierung als Teilangebot wird die Bieterin nach einem erfolgreichen Angebot über eine Minderheitsbeteiligung an der Zielgesellschaft verfügen. Daher würde selbst eine vollständige Annahme des Angebots nicht dazu führen, dass die Zielgesellschaft die Zulassungsvoraussetzungen für den Amtlichen Handel an der Wiener Börse im Marktsegment *Prime Market* nicht mehr erfüllt.

#### **4.3 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen**

##### *(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 der Übernahme beabsichtigt.

##### *(b) Gläubiger und öffentliches Interesse*

Für Gläubiger ist durch das Übernahmeangebot keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position erkennbar.

Änderungen, die das öffentliche Interesse berühren könnten, sind aus der Durchführung des Angebots nicht ersichtlich.

#### **4.4 Interessenlage der Organmitglieder der Zielgesellschaft**

##### *(a) Vorstand*

Zwischen den Vorstandsmitgliedern der Zielgesellschaft und der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern sowie zwischen den Vorstandsmitgliedern der Zielgesellschaft und den Organmitgliedern der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger bestehen derzeit keine Naheverhältnisse oder personelle Verflechtungen. Ebenso wenig besteht zwischen den Vorstandsmitgliedern der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger und der Zielgesellschaft ein Naheverhältnis.

Die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben den Mitgliedern des Vorstands der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit dem Angebot keine vermögenswerten Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen. Auch für den Fall des Scheiterns des Angebots wurden den Vorstandsmitgliedern der Zielgesellschaft von keiner Seite vermögenswerte Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen. Derzeit hält kein Mitglied des Vorstands Beteiligungspapiere der CA Immo.

##### *(b) Aufsichtsrat*

Zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern der Zielgesellschaft und der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern sowie zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern der Zielgesellschaft und den Organmitgliedern der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger bestehen derzeit keine Naheverhältnisse oder personelle Verflechtungen. Ebenso wenig besteht zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger und der Zielgesellschaft ein Naheverhältnis.

Die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit dem Angebot keine vermögenswerten Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen. Auch für den Fall des

Scheiterns des Angebots wurden den Aufsichtsratsmitgliedern der Zielgesellschaft von keiner Seite vermögenswerte Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen.

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

### **5.1 Grundsätzliche Erwägungen**

Grundsätzlich wird die Entscheidung von Starwood begrüßt, im Rahmen des gegenständlichen Angebots in einem transparenten Verfahren und zum gleichen Preis je Aktie für alle Aktionäre in CA Immo zu investieren und sich – neben dem bereits bestehenden Aktionariat – als neuer langfristiger Investor zu beteiligen. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor mit einer exzellenten Reputation. Dieser Eindruck hat sich in Gesprächen der Zielgesellschaft mit Starwood im Rahmen der Investor Relations-Tätigkeit bestätigt. Das Interesse dieses bekannten international agierenden Investors unterstreicht die positive Entwicklung, die CA Immo in den letzten Jahren erlebt hat.

Nach Ansicht des Vorstands sind für die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen und Standorte), Kunden und Gläubiger der CA Immo durch das Angebot, welches sich auf lediglich bis zu 26% der Aktien richtet, weder eine wesentliche Veränderung der gegenwärtigen Positionen noch sonstige negative Auswirkungen erkennbar.

Der Vorstand weist ausdrücklich darauf hin, dass die Einschätzung, ob das Angebot für Aktionäre im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, nur jeder Aktionär aufgrund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung, etc.) treffen kann und die vom Aktionär erwartete künftige Entwicklung des Kapitalmarktes von großer Bedeutung ist.

Aus Sicht der Zielgesellschaft und hinsichtlich der derzeit gehaltenen 5.780.037 Eigenen Aktien evaluiert der Vorstand der CA Immo in Ausübung seiner Sorgfaltspflichten eine Annahme des Angebots. Der Vorstand hat daher rein vorsorglich und um sämtliche Handlungsoptionen aufrecht zu erhalten, zeitgleich mit der Veröffentlichung dieser Äußerung einen Bericht gemäß § 65 Abs 1b iVm § 171 AktG veröffentlicht und wird diese Angelegenheit vor Ende der Angebotsfrist dem Aufsichtsrat vorlegen.

Der Vorstand weist darauf hin, dass aufgrund des vorliegenden Teilangebots nicht sichergestellt ist, dass Aktionäre ihren gesamten Beteiligungsbesitz im Zuge des öffentlichen Teilangebots verkaufen können, sondern mit einem Teil ihrer Aktien an der CA Immo als Aktionäre beteiligt bleiben. Demgemäß muss jeder Aktionär, der seine Aktien zur Annahme des öffentlichen Teilangebots einreichen will, auch nach Maßgabe seiner individuellen Situation zudem beurteilen, wie er im Falle einer Überzeichnung des öffentlichen Teilangebots mit dem ihm verbleibenden Aktienbesitz verfahren möchte.

## **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 liegt um 3,62% über dem Schlusskurs der CA Immo Aktie vom 21.03.2018 (EUR 26,54), dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot stellen zu wollen. Auch im Vergleich zu den gewichteten Durchschnittskursen der 3, 6, 12, 24 und 60 Kalendermonate vor Bekanntgabe des Angebots ergibt sich eine Prämie von 10,40%, 10,84%, 18,89%, 40,16% und 65,76%. Zudem liegt der Angebotspreis mit 6,88% über dem IFRS Net Asset Value (NAV) pro Aktie zum 31.12.2017. Der Angebotspreis hat zum 21.03.2018, dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot stellen zu wollen auch den historischen Höchstkurs der CA Immo Aktie dargestellt und ist unter diesem Blickwinkel aus Sicht der Aktionäre attraktiv, da auszuschließen ist, dass ein Aktionär vor dem 21.03.2018 eine CA Immo Aktie zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis erworben hat.
- b) Die Profitabilität des zukünftigen Wachstums durch die Entwicklung der eigenen Landreserven unterliegt einer Vielzahl von Faktoren, wie insbesondere einer erfolgreichen Baurechtsschaffung sowie der Errichtung von Objekten im Rahmen des definierten Kosten- und Zeitrahmens und deren nachhaltiger Vermietung. Eine negative Entwicklung dieser Faktoren, wie beispielsweise steigende Baukosten oder eine Abschwächung der Nachfrage nach Büroflächen, könnten

dieses Wachstum verlangsamen bzw. abschwächen und sich auf den Kurs der CA Immo-Aktie niederschlagen.

- c) Wenngleich das aktuelle wirtschaftliche Umfeld nach wie vor durch Niedrigzinsen und vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilienportfolios bestimmt wird, ist nicht auszuschließen, dass ein Zinsanstieg sich negativ auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben der Zielgesellschaft auswirkt. Die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung könnte erheblich erschwert werden, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar wären. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der in den vergangenen Jahren forcierten expansiven Geldpolitik der Notenbanken noch nicht abschätzbar. Eine Abschwächung könnte sich negativ auf das Wirtschaftswachstum und in weiterer Folge auf die Bewertung des Unternehmens auswirken.
- d) Es ist nicht auszuschließen, dass es im Zusammenhang mit dem IF Bieterverfahren für den 26% Anteil und die 4 Namensaktien an der CA Immobilien Anlagen AG zum Verkauf an einen Investor kommt, der am Kapitalmarkt wenig Akzeptanz genießt und/oder der nicht bereit ist, ein Übernahmeangebot zu legen; dies könnte in Zukunft zu einem Sinken des Aktienkurses der CA Immobilien Anlagen AG führen.
- e) Auch geopolitische Risiken könnten die Wirtschaftsdynamik abschwächen und sich potentiell negativ auf den Kapitalmarkt auswirken. Im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region können auch solche, nicht aktiv steuerbare Faktoren zu einem negativen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe führen.
- f) Vor dem Hintergrund einer zuletzt gestiegenen Marktvolatilität ist nicht gesichert, dass der Börsenkurs in Zukunft auf dem gegenwärtigen Niveau bleiben bzw. sich positiv entwickeln wird. Zudem könnte aufgrund einer signifikanten Verwertung von nicht zugewiesenen Aktien nach Beendigung des Angebotsverfahrens ein Verkaufsdruck im Markt entstehen, der sich negativ auf die Entwicklung des

zukünftigen Aktienkurses auswirken könnte. Aus der Sicht von Anlegern, die eine kurzfristige Anlagestrategie verfolgen, spricht dies für eine Annahme des Angebots.

- g) Die Bieterin beabsichtigt dem Angebot zufolge, das anzukaufende Aktienpaket als stabiler Kernaktionär zu halten. Sofern die Bieterin diese Absicht beibehält und umsetzt, könnte aufgrund des sinkenden Streubesitzes die Liquidität der CA Immo Aktie nach der Durchführung des Angebots sinken. Das würde voraussichtlich zu sinkenden durchschnittlichen Tagesumsätzen der CA Immo Aktie führen, was die Attraktivität der Aktie nach Durchführung des Angebots mindern könnte. Mangelnde Liquidität der Aktie könnte eine zukünftige Deinvestition erschweren. Jedenfalls könnte es Aktionären in Zukunft schwerer fallen, einen dem Angebotspreis vergleichbaren Preis bei der Veräußerung ihrer Aktien zu erzielen. Der durchschnittliche Tagesumsatz der CA Immo-Aktie an der Wiener Börse betrug in den letzten 12 Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht rund 120.000 Stück (Einzelzählung).
- h) Durch die Annahme des Angebots innerhalb der Annahmefrist (aufgrund der Strukturierung des Angebots wird es keine gesetzliche Nachfrist geben) können auch hohe Stückzahlen an CA Immo Aktien verkauft werden, ohne dadurch die Kursbildung negativ zu beeinflussen. Eine dem Angebot entsprechende Gegenleistung könnte künftig für größere Aktien-Volumina nach Wegfall des Angebots (und somit des den Aktienkurs stützenden Effekts) schwer erzielbar sein.
- i) Bei Erfolg des Angebots der Bieterin stünden sich im Aktionariat der Zielgesellschaft gegebenenfalls mittelfristig zwei dominierende Aktionäre gegenüber, die jeweils über eine Sperrminorität verfügen würden. Ein möglicher Interessengegensatz zwischen diesen beiden Aktionären und dessen Austragung im Rahmen der Stimmrechtsausübung könnte zu einer Erschwerung der Entscheidungsfindung innerhalb der Zielgesellschaft und zum Absinken des Börsenkurses der CA Immo Aktie führen.

### 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) Der Börsenkurs der CA Immo Aktie ist in den vergangenen Monaten kontinuierlich gestiegen. Im Geschäftsjahr 2017 gewann die CA Immo Aktie 45,2% an Wert, seit Beginn des Jahres 2018 konnte eine weitere Steigerung in Höhe von 6,5% verzeichnet werden (Stand 18. April 2018). Dies liegt vor allem an der guten Geschäftsentwicklung der Zielgesellschaft. Es besteht die Möglichkeit, dass der Börsenkurs der CA Immo Aktie in weiterer Folge noch steigt, um die positive Entwicklung der Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft zu reflektieren. So notierte die CA Immo Aktie bereits an manchen Handelstagen untertägig über dem Angebotspreis von EUR 27,50. Hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass vergangene Kursbewegungen keine Schlüsse auf die zukünftige Kursentwicklung zulassen.
- b) Der Angebotspreis liegt unter der Erwartung von Analysten, die auf Basis von 12 Monaten ein Kursziel von EUR 28,0 (Median) prognostizieren (siehe Punkt 3.2(b)).
- c) Nach der Einschätzung des Vorstandes, die auf dem von der Zielgesellschaft erstellten, mehrjährigen Business Plan basiert, liegt der Angebotspreis unter dem fundamentalen "stand-alone" Wert der CA Immo Aktie.
- d) Die Prämie des vorliegenden Angebots liegt unter vergleichbaren vergangenen Angeboten in Österreich. Gleichwohl muss berücksichtigt werden, dass eine Vergleichbarkeit mit diesen Angeboten nur eingeschränkt möglich ist, da sich die Unternehmen hinsichtlich ihrer Geschäftsmodelle, Finanzkennziffern und zukünftigen strategischen Positionierungen nicht unmittelbar vergleichen lassen. Zudem sind die heutigen Rahmenbedingungen des Zinsumfeldes und des Immobilieninvestmentmarktes gegebenenfalls nicht vergleichbar mit den Bedingungen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der vergangenen Angebote.

- e) Hingewiesen sei darauf, dass die im EPRA NAV reflektierte Fair Value-Anpassung der im Vorratsvermögen befindlichen Liegenschaften (IAS 2) noch eine wesentliche Bewertungsreserve darstellt.
- f) Eine mögliche Fortsetzung der aktuell positiven konjunkturellen Entwicklung auf den Kernmärkten der CA Immobilien Anlagen AG mit robustem Wirtschaftswachstum und niedrigen Arbeitslosenquoten könnte grundsätzlich eine gute Voraussetzung für eine stabile bzw. prosperierende Geschäftsentwicklung bieten, die sich in einem steigenden Unternehmenswert und Aktienkurs niederschlagen könnte.
- g) Eine anhaltend positive fundamentale Entwicklung der Immobilienmärkte mit hohen Vermietungsquoten, steigenden Mietpreisen und sinkenden Ankaufsrenditen kann auch in Zukunft einen positiven Werthebel sowohl für die operative Ertragskraft (FFO) als auch für das Eigenkapitalwachstum (NAV) des Unternehmens darstellen. Es ist daher möglich, dass der Börsenkurs der CA Immo Aktie weiter und damit über den Angebotspreis steigen wird, sofern die Preissteigerungen über den derzeit in den Kurs eingepreisten Zuwächsen liegen.
- h) CA Immobilien Anlagen AG verfügt über ein signifikantes organisches Wachstumspotential für die kommenden Jahre auf Basis von qualitativ hochwertigen Grundstücksreserven in innerstädtischen Lagen (im Wesentlichen in den deutschen Metropolen München, Frankfurt und Berlin) sowie einer tiefgreifenden Immobilienentwicklungskompetenz. Das Ausschöpfen dieses Potentials durch Baurechtsschaffung, Entwicklung und Übernahme von strategischen Immobilien in den eigenen Bestand bzw. Verkauf von nicht-strategischen Objekten bietet vielversprechende langfristige Ertragsperspektiven für die Aktionäre des Unternehmens, die sich im Angebotspreis von EUR 27,50 nicht ausreichend widerspiegeln.
- i) Es ist nicht auszuschließen, dass es im Zusammenhang mit dem IF Bieterverfahren für den 26% Anteil und die 4 Namensaktien an der CA Immobilien Anlagen AG zu einem weiteren öffentlichen Übernahmeangebot



kommt, bei dem die angebotene Gegenleistung über dem nunmehr von der Bieterin festgelegten Angebotspreis liegt.

- j) Je höher die Annahmequote für das vorliegende Angebot der Bieterin ist, umso geringer könnte die Wahrscheinlichkeit sein, dass ein anderer Investor ein Angebot an die Aktionäre der Zielgesellschaft legt. Es kann daher auch die Situation entstehen, dass bei Erfolg dieses Angebots der Bieterin ein weiteres Übernahmeangebot eines Dritten für die Zielgesellschaft weniger wahrscheinlich wird.

#### **5.4 Zusätzliche Überlegungen aus Sicht der Gesellschaft**

Die Bieterin bietet als langfristig orientierter Investor sowohl finanzielle Mittel als auch notwendige Branchenkenntnisse an, um die Zielgesellschaft bei der Erreichung ihrer langfristigen Ziele zu unterstützen und mit der Zielgesellschaft zum Vorteil aller Stakeholder zusammenzuarbeiten. Zudem wird seitens der Bieterin angeboten, das derzeitige Management in der kommenden Wachstumsphase der Zielgesellschaft zu unterstützen. Hierdurch könnte sich der Handlungsspielraum der Zielgesellschaft vor dem Hintergrund eines herausfordernder werdenden Marktumfelds vergrößern.

Das Angebot der Bieterin kann sich daher positiv auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaft auswirken und das Erreichen deren nachhaltige Wachstumsziele zusätzlich absichern. Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass mit Unterstützung der Bieterin weitere Wachstumschancen identifiziert und wahrgenommen werden können.

#### **5.5 Zusammenfassende Beurteilung**

Nach eingehender Abwägung sämtlicher relevanter Gesichtspunkte sieht der Vorstand der Zielgesellschaft von einer ausdrücklichen Empfehlung an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des Angebots ab. In finanzieller Hinsicht muss jeder Aktionär auf der Basis seiner eigenen Anlagestrategie und seiner individuellen Einschätzung von Chancen und Risiken des weiteren Geschäftsverlaufs der Zielgesellschaft eine Entscheidung über die Annahme oder Nichtannahme des Angebots treffen.

Aus Sicht der Gesellschaft begrüßt der Vorstand der Zielgesellschaft grundsätzlich das Interesse von international bekannten Investoren wie Starwood an einer strategischen Partnerschaft mit der CA Immobilien Anlagen AG.

Der Vorstand der Zielgesellschaft wird seinerseits die finanziellen und strategischen Aussagen des Angebots würdigen, um eine Entscheidung über die Einlieferung der Eigenen Aktien auf fundierter Basis treffen zu können und diese Entscheidung vor Ende der Annahmefrist dem Aufsichtsrat vorzulegen. Diesbezüglich wurde rein vorsorglich gleichzeitig mit dieser Äußerung ein Bericht über die Veräußerung eigener Aktien unter Ausschluss des Wiederkaufsrechts der Aktionäre gemäß § 171 AktG veröffentlicht.

## **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 JPMorgan Limited London beigezogen.


Als Rechtsberater der Zielgesellschaft wurde die Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, Seilergasse 16, 1010 Wien beigezogen.


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

Die Zielgesellschaft hat die LeitnerLeitner Audit Partners GmbH Wirtschaftsprüfer, Am Heumarkt 7, 1030 Wien, zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG bestellt.

Wien, am 27. April 2018

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG

  
Andreas Quint (CEO)

  
Dr. Hans Volkert Volckens (CFO)

**ÄUSSERUNG DES AUFSICHTSRATS**  
**der**  
**CA Immobilien Anlagen AG**  
**zum freiwilligen öffentlichen Teilangebot der**  
**SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l., Luxemburg**  
**gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz**

## 1. Allgemeines

Die SOF-11 Starlight 10 EUR 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 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp, Teil einer Gruppe von Gesellschaften bekannt als Starwood Global Opportunity Fund XI und Konzerngesellschaft der Starwood Capital Group (**Starwood**), hat am 22. März 2018 ihre Absicht veröffentlicht, an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG (**CA Immo** oder die **Zielgesellschaft**) mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 75895 k, ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß § 4 ff Übernahmegesetz (ÜbG) zum Erwerb von bis zu 25.690.167 auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) (das **Angebot**) zu legen. Darin bietet die Bieterin den Inhabern der kaufgegenständlichen Aktien an, die Aktien zu einem Preis von EUR 27,50 je auf Inhaber lautende Stückaktie, *cum* Dividende, zu erwerben. Dieses Angebot wurde am 18. April 2018 veröffentlicht. Am 27. April 2018 hat die Bieterin eine Änderung des Angebots zur Verlängerung der Annahmefrist veröffentlicht (siehe dazu Punkt 3.4.(a) der Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft).

Parallel zum Angebot hat die Bieterin ein öffentliches Übernahmeangebot für bis zu 5% des ausgegebenen Grundkapitals der IMMOFINANZ AG gelegt. Das Angebot sowie das öffentliche Übernahmeangebot für die Aktien der IMMOFINANZ AG sind voneinander unabhängig.

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

die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse voraussichtlich haben wird.

## **2. Stellungnahme des Aufsichtsrats**

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

Der Aufsichtsrat hat zum Angebot und zur Äußerung des Vorstands am 25. April 2018 eine Sitzung abgehalten, in der der Entwurf der Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft eingehend und umfassend diskutiert wurde. Der Aufsichtsrat stimmt nach ausführlicher Diskussion mit den Äußerungen des Vorstands der Zielgesellschaft überein und schließt sich diesen vollumfänglich an, insbesondere hinsichtlich der Punkte 5.2 und 5.3 der Äußerung, in denen die aus Sicht des Vorstands wesentlichen Argumente für und gegen die Annahme des Angebots ausgeführt sind. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat beschlossen, wie der Vorstand keine abschließende Empfehlung bezüglich der Annahme oder der Ablehnung des Angebots abzugeben.

Der Aufsichtsrat weist darauf hin, dass der Vorstand eine Annahme des Angebots hinsichtlich der von der Zielgesellschaft gehaltenen eigenen Aktien evaluiert. Es wird daher vor Ende der Annahmefrist des gegenständlichen Angebots eine Sitzung des Aufsichtsrats stattfinden, in der das Ergebnis dieser Evaluierung besprochen wird und gegebenenfalls über die Zustimmung zur Annahme des Angebots hinsichtlich der eigenen Aktien entschieden wird.

Mit Ausnahme von Dr. Florian Koschat (70 Stück CA Immo Aktien) halten derzeit keine Mitglieder des Aufsichtsrats der CA Immobilien Anlagen AG direkt oder indirekt Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft.

Der Aufsichtsrat verweist ferner ausdrücklich auf Punkt 4.4 der Äußerung des Vorstands, in dem ausgeführt wird, dass zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft und der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern bzw. den Organmitgliedern der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger kein Naheverhältnis oder personelle Verflechtungen bestehen. Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden weder für den Fall der erfolgreichen Durchführung noch für den Fall des Scheiterns des Angebots vermögenswerte Vorteile angeboten oder gewährt.

Wien, am 27. April 2018

Für den Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG



Torsten Hollstein

(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Zur Vorlage an die  
Übernahmekommission

Seilergasse 8, Tür 3  
1010 Wien

Assekuradeur für D&O  
und Vermögensschaden-  
Haftpflichtversicherungen

Niederlassung Österreich

Frankgasse 6/12  
1090 Wien

Telefon +43.1.406 21 42-0  
Telefax +43.1.406 21 42-42

info@asspromanagerline.at  
www.asspromanagerline.at

## Versicherungsbestätigung gemäß Übernahmegesetz

Hiermit wird gegenüber der Übernahmekommission gem. ÜbG bekannt gegeben, dass bei dem unter (i) angegebenen, in Österreich zum Betrieb des Versicherungsgeschäftes berechtigten **Versicherungsunternehmen** für den unter (ii) angegebenen **Sachverständiger** zu der in (iii) genannten **Polizzenummer** eine Haftpflichtversicherung mit der unter (iv) angegebenen **Versicherungssumme** pro einjähriger Versicherungsperiode, für die Tätigkeit als Sachverständiger gem. § 9 Abs. 2 ÜbG aufrecht besteht, die das Risiko abdeckt, das aus der Tätigkeit als Sachverständiger näher bezeichneten **Übernahme** resultiert. Der Empfang der Versicherungsprämie wird bestätigt.

(i) **Versicherungsunternehmen** : Liberty Mutual Insurance Europe Limited  
Direktion für Deutschland  
KölnTurm – 37. Etage  
Im Mediapark 8  
D-50670 Köln

(ii) **Sachverständiger** : LeitnerLeitner Audit Partners GmbH  
Wirtschaftsprüfer  
Am Heumarkt 7  
1030 Wien

(iii) **Polizzenummer** : 9141632048

(iv) **Versicherungssumme** : EUR 7.300.000,00

**Übernahme** : Für CA Immobilien Anlagen AG auf Seiten der  
Zielgesellschaft.

**Versicherungsbeginn** : 28.03.2018, 0 Uhr

Erstellt im Auftrag und mit Vollmacht des Versicherers

**AssPro managerline AG**

Frankgasse 6/12 – A -1090 Wien

Telefon: 01/ 406 21 42-0 Telefax: 01/ 406 21 42-42

Eingetragen beim Handelsgericht Wien – FN – 250841i

Wien, am 20. April 2018

AssPro managerline AG  
Hauptverw. Deutschland  
Bartmannstraße 36  
D-50226 Frechen  
Amtsgericht Köln HRB 50196

Vorstand:  
Dr. jur. Joseph Schilling  
Andreas Danis  
Aufsichtsrat:  
Dipl.-Vw. Peter Haeb (Vors.)

Handelsgericht Wien  
FN 250841i  
UID ATU61387788  
Gew. Reg. Nr.  
100987R01/08

Zum Prämienempfang berechtigt:  
BTV Bank  
für Tirol und Vorarlberg AG  
IBAN AT78 1630 0001 2703 0391  
BIC BTVAT22

Autorisierte Zeichnungsstelle für

 LLOYD'S



# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

## Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hiefür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

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

## I. TEIL

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbehaftet.

(3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

## 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

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

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (zB Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

## 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.

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

## 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

(2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschlussgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

## 5. Berichterstattung und Kommunikation

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

(2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.

(3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.

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

(5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

## 6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (zB gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.

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

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

## 7. Mängelbeseitigung

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

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

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

## 8. Haftung

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

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

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

(4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

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

(6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, zB eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.

(8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zutvorkommen befriedigt.

## 9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

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

(3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind

schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

## 10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen – außer in Fällen des Abs 5 – nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsüblicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 – gleichgültig aus welchem Grunde – mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (zB Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

## 11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (zB wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

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

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

## 13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

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

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

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

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

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmungsgeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

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

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

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

#### 14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhänder erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

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

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

#### 15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

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

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

#### 16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie zB §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie zB die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigegeben werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

#### 17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten

die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.

b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer,

Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, zB auf dem Gebiet der Erbschaftssteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
  - b) die Verteidigung und die Beziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
  - c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,
  - d) die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.
- (4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Befragung.
- (5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

## II. TEIL

### 18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

### 19. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.
- (2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.
- (3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren.
- (4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.
- (5) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (zB Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

### 20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

### 21. Kündigung

- (1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

- (2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

- (3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

- (4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

### 22. Honorar und Honoraranspruch

- (1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.
- (2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.
- (3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.
- (4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.
- (5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.
- (6) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

### 23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

## III. TEIL

### 24. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.
- (2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

### 25. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.
- (2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.
- (3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

### 26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung

alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

## 27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

## 28. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

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

## 29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

## IV. TEIL

### 30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

### 31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

(3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.

(4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadensersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt EUR 15,00 nicht übersteigt.

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

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

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

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

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

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

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

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

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

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

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