

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*:

	Spot Price 21.03.2018 (Tages- schlusskurs)	3 Monate (22.12.2017 bis 21.03.2018)	6 Monate (22.09.2017 bis 21.03.2018)	12 Monate (22.03.2017 bis 21.03.2018)	24 Monate (22.03.2016 bis 21.03.2018)	60 Monate (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-Helvia	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.^{1,2}

(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.

¹ Quelle: Übernahmekommission AT (www.takeover.at).

² 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.

Kennzahl	2015	2016	2017
IFRS NAV pro Aktie	21,90	23,60	25,73
EPRA NNAV 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, sowie der Österreichischen Übernahmekommission, 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) 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)